

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA
PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 189/11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione:

DOTT. STEFANO GRECO

Creditore pignorante:

Debitori eseguiti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio:

[Empty box for the name of the Technical Consultant]



Provincia di Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

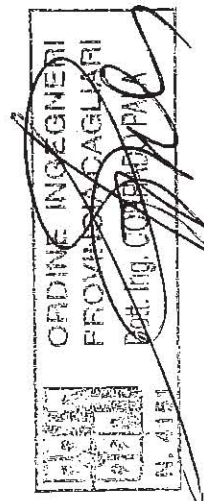
Ill.mo Signor Giudice Dott. Stefano Greco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con Vostra convocazione del 25 MAG 2012, il sottoscritto Ing. [redacted]

[redacted], con studio in Cagliari, Via Francesco Cocco Ortu n°75, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4151 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 189/11 al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1

Verifichi, prima d'ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza



*ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

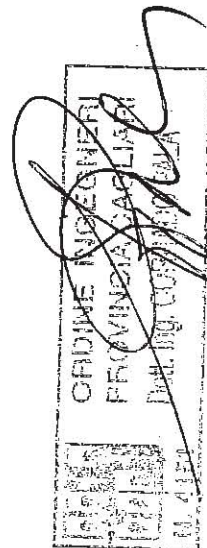
ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N. 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.);

QUESITO N. 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai 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;



QUESITO N. 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

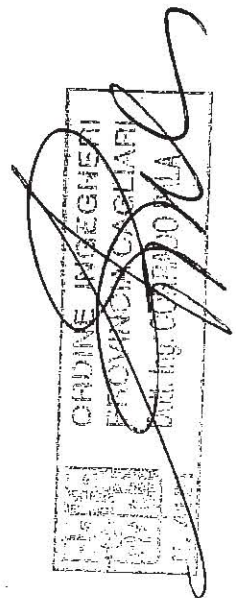
QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



QUESITO N. 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;



QUESITO N. 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



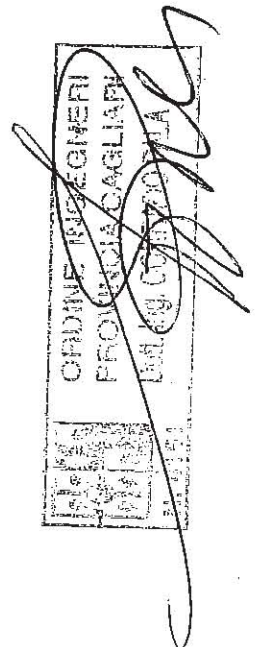
QUESITO N. 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso

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

QUESITO N. 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 risultino 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;



QUESITO N. 10

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

QUESITO N. 11

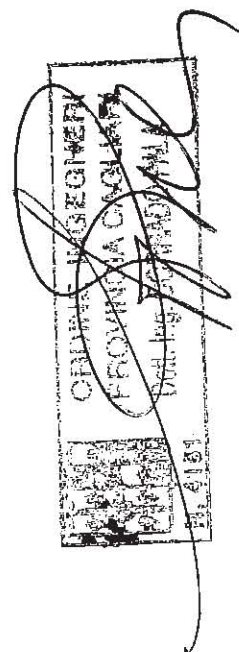
Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non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

QUESITO N. 12

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

QUESITO N. 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.



RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

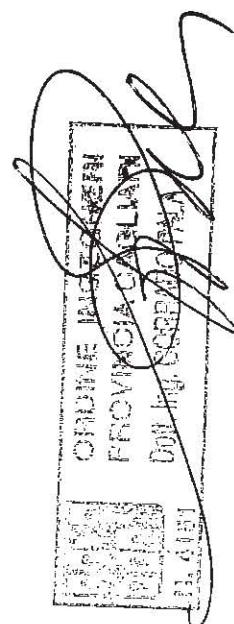
Prima d'ogni altra cosa, lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile (ALL. 1) redatto in data 15 NOV 2011

notaio in Cagliari, attestante la storia catastale ventennale dell'immobile a tutto il 11 NOV 2011, l'identificazione attuale, nonché la proprietà e libertà dello stesso e tutti gli atti e formalità che lo riguardano. Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro al Foglio 1, Particella 648, Subalterno 1

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA DAL VENTENNIO

1	Titolo:	Atto di donazione accettata
	Notaio	
	A favore di:	
	Contro:	
	Data:	22 NOV 1980
	Trascrizione:	12 DIC 1980 -- casella 23338, articolo 19284
2	Titolo:	Successione legittima
	A favore di:	
	Contro:	
	Data:	08 GEN 2006
	Trascrizione	10 FEB 2007 -- reg. gen. 5756, reg. part. 4062
3	Titolo:	Atto di compravendita
	Notaio	
	A favore di:	
	Contro:	
	Data:	03 OTT 2008 -- Rep. N°22.382/8.222
	Trascrizione	07 OTT 2008 ai N.ri 33922 (Reg. Gen.) e 23235 (Reg. Part.)
4	Titolo:	Accettazione tacita di eredità
	Notaio	
	Dati:	03 OTT 2008 -- Rep. N°22.382/8.222
	Trascrizione	07 OTT 2008 ai N.ri 33923 (Reg. Gen.) e 23236 (Reg. Part.)



Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro al Foglio 1, Particella 648, Subalterno 1

ISCRIZIONI

5	Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
	Notaio	
	A favore di:	
	Contro:	

Data:	03 OTT 2008 – Rep./Racc. n. 22.383/8.223
Iscrizione:	07 OTT 2008 REGISTRO GENERALE 33924 REGISTRO PARTICOLARE 6266

Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro al Foglio 1, Particella 648, Subalterno 1											
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI											
6	<table border="1"> <tr> <td>Titolo:</td> <td>Verbale di pignoramento immobiliare</td> </tr> <tr> <td>A favore di:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Contro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Data:</td> <td>06 MAR 2011 Rep. 1114/2011</td> </tr> <tr> <td>Trascrizione:</td> <td>del 19 MAG 2011 ai N.ri 14437 (Reg. Gen.) e 10104 (Reg. Part.)</td> </tr> </table>	Titolo:	Verbale di pignoramento immobiliare	A favore di:		Contro:		Data:	06 MAR 2011 Rep. 1114/2011	Trascrizione:	del 19 MAG 2011 ai N.ri 14437 (Reg. Gen.) e 10104 (Reg. Part.)
Titolo:	Verbale di pignoramento immobiliare										
A favore di:											
Contro:											
Data:	06 MAR 2011 Rep. 1114/2011										
Trascrizione:	del 19 MAG 2011 ai N.ri 14437 (Reg. Gen.) e 10104 (Reg. Part.)										

Lo scrivente allega l'ispezione ipotecaria del 06/08/2012 (ALL. 2).

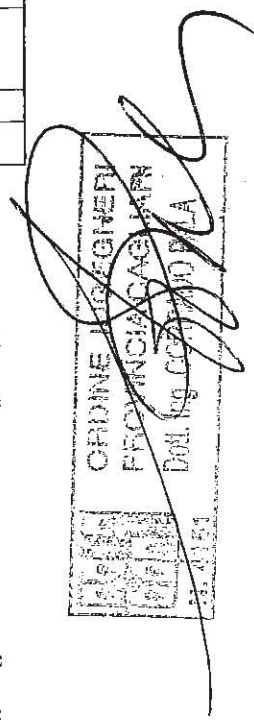
Lo scrivente, infine, ha acquisito l'estratto di mappa catastale dell'area in cui è sito l'immobile (ALL. 3), la visura catastale storica dell'immobile (ALL. 4) e la planimetria catastale (ALL.5).

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una casa indipendente distribuita su tre livelli (terra, primo e secondo) sita nel Comune di Villacidro (VS), con accesso dalla Via Funtana Brunda ai civici n°4 e n°6.

Come risulta dall'allegata "Visura storica per immobile" alla data 23 SET 2013 (ALL. 4), l'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro (VS) alla Sezione F, Foglio 1, Particella 648, Sub 1, cat. A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale € 310,91, di proprietà dei Sigg.

L'immobile è confinante con la Via Funtana Brunda nel suo fronte principale, con proprietà _____, con proprietà _____ e con proprietà _____ o aventi causa. L'immobile si trova nel centro storico dell'abitato di Villacidro, più precisamente all'interno del "centro di prima e



antica formazione” come evidenziato nel Piano Paesaggistico della Regione Sardegna. Nel paese sono presenti tutti i servizi necessari sia di natura pubblica sia di natura privata. L’area risulta essere interamente urbanizzata.

L’immobile è così articolato:

- Soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e pozzo luce al piano terreno;
- n°2 camere, disimpegno (di cui una parte destinata a servizio) e bagno al piano primo;
- terrazzo (di cui una parte coperta con tettoia a doppia falda) al piano secondo.

I tre diversi livelli sono collegati tra loro tramite vano scala interno a pianta triangolare. All’uscita del vano scala, al piano secondo, è stato realizzato un piccolo soppalco con destinazione d’uso sgombero.

A supporto della descrizione fornita si allegano le planimetrie relative ai singoli livelli dell’immobile (ALL. 6).

Consistenza.

La consistenza dell’immobile la si è calcolata sulla base dei riscontri eseguiti in sede di sopralluogo appoggiati da quelli desunti dalla planimetria catastale.

Si riportano di seguito le seguenti superfici calpestabili:

Superfici calpestabili (residenziali e non residenziali):

PIANO TERRA		
Vano	S.R. [m ²]	S.N.R. [m ²]
Soggiorno	16.48	
Cucina	13.31	
Disimpegno	3.79	
Bagno	5.21	
Pozzo luce		8.05
Vano scala (compresa la superficie della proiezione della scala che sarà conteggiata solo una volta)	3.93	
Totale	42.72	8.05

PIANO PRIMO		
Vano	S.R. [m ²]	S.N.R. [m ²]
Disimpegno (compresa la parte destinata a servizio)	5.18	
Camera	17.05	
Camera	12.64	
Bagno	7.04	
Totale	41.91	

PIANO SECONDO		
Vano	S.R. [m ²]	S.N.R. [m ²]
Soppalco destinato a sgombero		3.08
Terrazza scoperta		22.68
Sottotetto		26.73
Totale	0.00	52.49

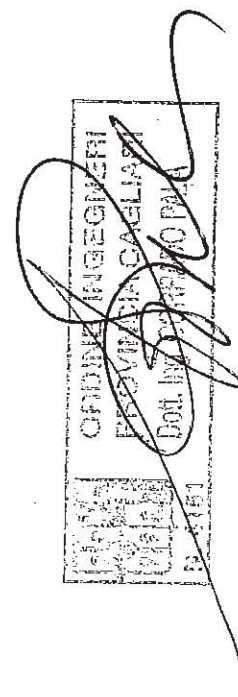
	S.R. [m ²]	S.N.R. [m ²]
SUPERFICI TOTALI (P.T. + P.1 + P.2)	84,63	60,54

L'altezza interna dell'immobile è variabile. Al piano terra abbiamo un'altezza pari a 2.80 m. circa, mentre al piano primo l'altezza risulta essere di 3.05 m..

Ai fini della valutazione dell'immobile si è considerata la superficie commerciale dell'immobile per la quale sono state prese in considerazione:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte sarà effettuato con i criteri seguenti:



 OPDINA INGEGNERI
 FRANCESCO CAGLIARI
 Dott. ING. FRANCESCO CAGLIARI
 34751

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- c) 100% delle superfici delle pareti portanti e non, perimetrali, non condivise con immobili adiacenti;
- d) 50% delle superfici delle pareti portanti e non, perimetrali, in condivisione con gli immobili adiacenti;
- e) 25% della superficie del soppalco, di altezza interna pari a 2.0 m, destinato a sgombero al piano secondo;
- f) 25% della superficie del sottotetto utilizzato anch'esso quale locale di sgombero ma di altezza media pari a 1.32 m.;

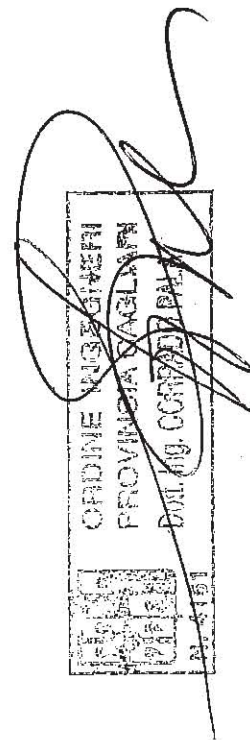
Per il computo delle superfici scoperte saranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 10% della superficie del pozzo luce assimilabile ad un piccolo cortile e quindi ad una pertinenza diretta;
- 30% della superficie della terrazza al secondo piano (pertinenza diretta);

La superficie del vano scala sarà conteggiata una sola volta indipendentemente dai piani collegati.

Riassumendo abbiamo:

				coefficiente destinazione	superficie virtuale
Abitazioni	n.	1	mq. 125.57	k: 1,00	mq. 125.57
Cortile (Pozzo luce)	n.	1	mq. 9.53	k: 0,10	mq. 0.95
Terrazza	n.	1	mq. 25.10	k: 0,30	mq. 7.53
Sgombero	n.	1	mq. 6.34	k: 0,25	mq. 1.58
Sottotetto	n.	1	mq. 29.58	k: 0,25	mq. 7.39
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 143.02



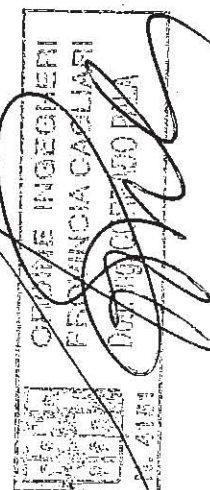
Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

Edificio.

Il fabbricato, classificabile come edificio di tipo storico, è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame (probabilmente tufo, vista l'umidità di risalita), solai di interpiano e di copertura in c.a. a soletta unica (ad eccezione del solaio che sormonta la cucina che è stato rifatto in legno). Il solaio di copertura del vano di uscita sulla terrazza al secondo piano è sormontato da una lamiera ondulata in cemento-amianto (eternit). Le falde inclinate del sottotetto, in legno, sono sormontate da tegole in laterizio del tipo "portoghese". I tramezzi, ad eccezione di quelli realizzati di recente in laterizio, sono anch'essi in muratura di pietrame. I prospetti si presentano intonacati ma non tinteggiati. Il parapetto della terrazza è cieco, anch'esso in muratura.

Abitazione

I portoncini d'ingresso sono in legno con una parte a vetro per favorire l'illuminamento degli ambienti nelle ore diurne. Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate di bianco, ad eccezione di quelle della cucina e dei bagni, rivestite con piastrelle di varia foggia e dimensioni in gres porcellanato. Tutte le superfici dei soffitti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del soffitto della cucina che risulta in legno a vista. I pavimenti sono in gres porcellanato di formato 50x50 cm., ad eccezione della seconda camera che presenta un pavimento in laminato finto parquet. I servizi igienici hanno le pareti rivestite con piastrelle di gres porcellanato; i sanitari sono in vetrochina. Gli infissi interni sono in legno tamburato di dimensioni standard. Gli infissi esterni sono in legno, di due essenze diverse, e di differente tipologia, alcuni hanno gli scurini interni, altri hanno la tapparella avvolgibile.



Impianti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, incassato nella muratura; le prese e gli interruttori sono presenti in tutti gli ambienti in quantità diverse.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, con passaggio delle tubature sottotraccia; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico posizionato al piano primo, nella parte di disimpegno adiacente al bagno. L'immobile è dotato, altresì, dell'impianto telefonico e dell'impianto TV (terrestre). Non vi è impianto di riscaldamento, l'unica fonte di calore è il camino presente nel soggiorno al piano terra.

Stato di conservazione

Non si ha una data certa di costruzione dell'edificio. La scheda tecnica del Piano Particolareggiato del Centro Storico della cittadina di Villacidro, reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale (COMPARTO 2A2 – ISOLATO B – EDIFICIO N.26) (ALL. 8), riporta che la costruzione dell'immobile risale al periodo compreso tra gli anni '20 e gli anni '40.

Esso ha quindi un'età di impianto che va dai 70 ai 90 anni circa, ma sono evidenti i segni di una ristrutturazione recente, ad opera dei Sig.ri

Ristrutturazione comunque mal eseguita evidenziata dalle copiose infiltrazioni d'acqua del solaio di copertura, evidenti soprattutto nella camera da letto matrimoniale (ALL. 10 – Foto 23) e nel bagno al piano primo (ALL. 10 – Foto 24, 25), e nel solaio e nelle pareti del bagno e della cucina al piano terra (ALL. 10 – Foto 26, 27 e 28). La situazione riscontrata al piano terra, peggiore rispetto a quella già descritta del piano primo, la si deve probabilmente alle altrettanto copiose perdite degli impianti idrici del bagno al piano primo, mal realizzati dalla ditta che ha eseguito i lavori di ristrutturazione della casa. Anche il vano di accesso alla terrazza è fortemente segnato dalle infiltrazioni d'acqua (ALL. 10 – Foto 29, 30 e 31). Sono inoltre ben visibili i segni dell'umidità di risalita capillare dell'acqua



nelle murature al piano terra (ALL. 10). In conclusione si può affermare che lo stato di conservazione del nostro immobile, pur avendo subito importanti lavori di manutenzione straordinaria, è mediocre, per cui si rendono necessari nuovi lavori di manutenzione che tengano in considerazione sia il risanamento delle murature che l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni d'acqua. Anche la facciata dell'edificio, in evidente stato di degrado (ALL. 10 - Foto 32), necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

I dati indicati nel pignoramento, pur non essendo precisi nella loro interezza (sono state infatti riscontrate lievi differenze nella descrizione della disposizione interna del bene), consentono la sua precisa identificazione.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- al piano terreno una delle tre camere descritte è stata frazionata per realizzare un bagno e un disimpegno;
- al piano primo una delle tre camere descritte è stata frazionata per realizzare un bagno e un disimpegno destinato a servizio (è infatti presente una lavatrice ed uno scaldacqua elettrico), mentre non è corretto, per quanto riguarda la sua consistenza, attribuirgli un pozzo luce;
- al piano secondo una parte della terrazza è stata coperta con una tettoia a doppia falda sormontata da tegole in laterizio. Nel vano scala è stato inoltre realizzato un piccolo locale di sgombero. Anche per quanto riguarda il piano secondo non è corretto, per quanto riguarda la sua consistenza, attribuirgli un pozzo luce.

Vi è da segnalare inoltre che l'indirizzo catastale è errato, riporta la Via Santa Barbara al posto della Via Funtana Brunda.

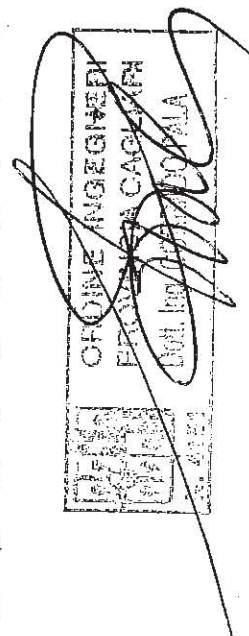
A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text: 'CIRCOLO MAGISTRARI', 'PROVINCIA DI...', and 'MILANO CUSTODIA'. There is also a small square stamp at the bottom of the rectangular one.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

E' stata inoltrata la domanda al Giudice dell'Esecuzione per poter effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto quella attualmente in archivio non è conforme alla situazione di fatto riscontrata dal tecnico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

L'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile in Zona "A" - L'ABITATO ANTICO, all'interno del Centro Matrice determinato dal Piano Paesaggistico Regionale. Il Comune di Villacidro è dotato di Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 19 novembre 1998 che suddivide la generica zona A in sottozona A1, A2, A3. L'area interessata del Piano Particolareggiato è divisa in COMPARTI omogenei di intervento. Sono stati individuati 31 comparti in base allo stato di conservazione degli edifici, alla volumetria media presunta del comparto stesso e all'epoca di costruzione degli edifici che fanno parte di ciascun isolato. Ciascun comparto ha un codice alfanumerico che ne indica il numero e la sottozona di appartenenza. Ogni comparto è composto da ISOLATI (individuati da un codice alfanumerico) all'interno dei quali gli edifici hanno un numero progressivo, riscontrabile sia nelle tavole progettuali che nelle schede allegate alle norme di attuazione. Le TABELLE, divise per comparti, contengono le SCHEDE degli interventi ammissibili di ciascun edificio (indicati con una sigla da I1 a I7 il cui significato è riportato nelle Norme di Attuazione), l'indice fondiario medio di zona, gli elementi architettonici da conservare, ripristinare, eliminare, sostituire e completare (il significato delle sigle è riportato nell'ALLEGATO A - ELEMENTI E PARTICOLARI ARCHITETTONICI), la superficie fondiaria, la superficie coperta, il volume esistente, l'indice fondiario attuale,



l'incremento volumetrico, la volumetria totale e l'indice fondiario di progetto.

L'edificio oggetto di perizia, individuato con il N.26, ricade nella sottozona A2 - COMPARTO 2 - ISOLATO B (ALL. 8). Le correzioni a mano nel documento succitato sono state apposte dal responsabile del procedimento, Geom. Sulcis, e riguardano il tipo di intervento consentito, il RESTAURO CONSERVATIVO invece che la RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, oltre la MANUTENZIONE ORDINARIA e la MANUTENZIONE STRAORDINARIA (sempre ammesse).

Tale aggiornamento è frutto della DETERMINAZIONE DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA N°240 DEL 26 OTT 2010 che prescrive il divieto di demolizione per gli edifici costruiti prima del 1939 consentendo per essi oltre che interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA e MANUTENZIONE STRAORDINARIA, anche quelli di RESTAURO CONSERVATIVO (ALL. 9)

GRUPPE INGEGNERI
 PROVINCIA CAGLIARI
 BRUNO CAGLIARI
 N. 26

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Non esistono autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile in oggetto. Si allegano alla presente: la domanda di accesso agli atti inviata dallo scrivente a mezzo Posta Elettronica Certificata in data 12 NOV 2012 e la risposta negativa dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro del 16 NOV 2012 inviata a mezzo Posta Ordinaria (ALL. 7).

L'immobile comunque non è da considerarsi abusivo in quanto risulta regolarmente censito nelle schede del Piano Particolareggiato che lo annettono al patrimonio edilizio storico della cittadina e ne attestano la sua edificazione nel periodo compreso tra gli anni '20 e gli anni '40 (e quindi prima del 1° set 1967) (ALL. 8).

La casa oggetto di esecuzione è però il risultato del frazionamento del maggiore edificio, censito appunto con il N. 26 nelle schede del Piano Particolareggiato. Rimane quindi il dubbio circa la conformità o meno del frazionamento succitato, la cui unica traccia è riscontrabile nella visura storica catastale (ALL. 4) in cui è annotata una variazione, più precisamente un frazionamento, del 22 OTT 1980. Non è detto che tale data coincida con il frazionamento vero e proprio, potrebbe essere solamente la data in cui detto frazionamento è stato registrato, magari per motivi fiscali. E' infatti uso comune annotare al Catasto talune variazioni solo allorquando la cosa possa portare ad un beneficio fiscale di qualsivoglia natura.

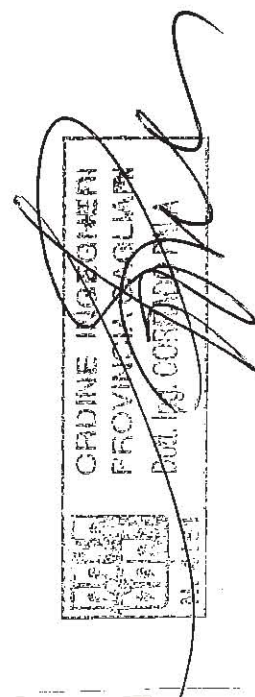
Comunque, non avendo a disposizione nessun altro strumento per determinare la conformità o meno del frazionamento, sarò costretto a prendere per veritiera la data del 22 OTT 1980 e determinare quindi la non conformità urbanistica del nostro immobile.

Tale frazionamento è però da considerarsi un intervento di risanamento e restauro conservativo ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Edilizio del Comune di Villacidro, ed è quindi sanabile in accertamento di conformità.

Gli oneri concessori da corrispondere saranno pari al 20% degli oneri calcolati per le nuove costruzioni, riferite alla sola unità immobiliare derivata (e quindi la nostra), moltiplicati per 2 in quanto trattasi di accertamento di conformità, per una cifra totale pari ad € 2184,66.

All'interno della stessa sanatoria, e con la spesa forfetaria di € 516,00, si riporteranno anche le piccole variazioni interne riscontrate tra lo stato di fatto e l'attuale planimetria catastale, già anticipate nella risposta al quesito n°3, che di seguito si specificano nuovamente:

- al piano terreno una delle tre camere descritte è stata frazionata per realizzare un bagno e un disimpegno;



- al piano primo una delle tre camere descritte è stata frazionata per realizzare un bagno e un disimpegno destinato a servizio (è infatti presente una lavatrice ed uno scaldacqua elettrico);
- al piano secondo, nel vano scala, è stato realizzato un piccolo locale di sgombero.

Inoltre è stata riscontrata un'altra non conformità che consiste nella copertura di una porzione della terrazza al piano secondo con una tettoia a doppia falda sormontata da tegole in laterizio del tipo "portoghese", con altezza minima pari a 90 cm. circa e altezza massima pari a 175 cm., per una superficie totale di circa 28 m². Tale difformità, 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, trattandosi di un ambiente non utilizzabile se non come vano tecnico per alloggiamento serbatoi o altri impianti tecnici (altezza media pari a circa 1.30 m.), è sanabile con l'applicazione della tariffa unica prevista dall'ultimo condono edilizio, non soggetta al pagamento di oneri concessori, al costo forfetario di € 516,00.

Riassumendo posso affermare che tutte le opere sono sanabili al costo totale di € 3.216,66 oltre la spesa da sostenere per la parcella di un Tecnico abilitato per la consegna del progetto di sanatoria che, secondo il mercato attuale, si aggira intorno ai 2.000,00 euro + IVA + CASSA.

La certificazione di agibilità non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro, né è stata reperita alcuna documentazione attestante l'avvenuta richiesta della stessa da parte del proprietario.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

La natura dell'immobile ne impedisce il frazionamento in lotti vendibili autonomamente.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione è pignorato per la sua interezza.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Attualmente l'immobile risulta in custodia alla regolarmente nominata dal Giudice Dott. Stefano Greco a seguito della irreperibilità degli esecutati riscontrata dallo scrivente per i primi due sopralluoghi. Durante la terza visita, effettuata in compagnia della

è stata riscontrata la presenza nell'immobile degli esecutati, i quali hanno dato la piena disponibilità e collaborazione durante le operazioni peritali, giustificando le precedenti assenze per impegni di lavoro.

Ad oggi lo scrivente perito non è in grado di sapere se l'immobile sia occupato o meno e rimanda le considerazioni sull'argomento alla relazione che il custode, la è tenuta a presentare al Giudice dell'esecuzione Dott. Stefano Greco.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

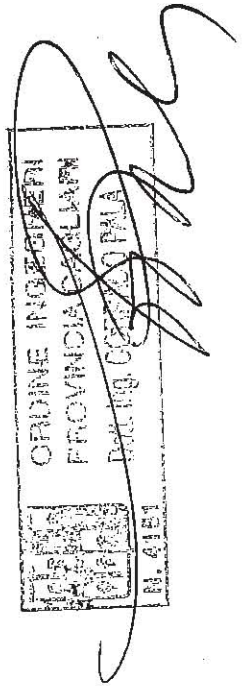
RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Come già descritto nella risposta al quesito n°5 l'immobile ricade all'interno del centro storico della cittadina e più precisamente, secondo il Piano Paesaggistico Regionale, all'interno del Centro di antica e prima formazione, quindi è presente un vincolo storico. Il Piano Particolareggiato del Centro storico, unitamente alla Determinazione N. 2040 del 26 OTT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2010, ci indicano gli interventi ammissibili e non, sull'immobile oggetto di perizia. Non esistono altri vincoli.



RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono diritti demaniali o usi civici.



RISPOSTA AL QUESITO N. 13

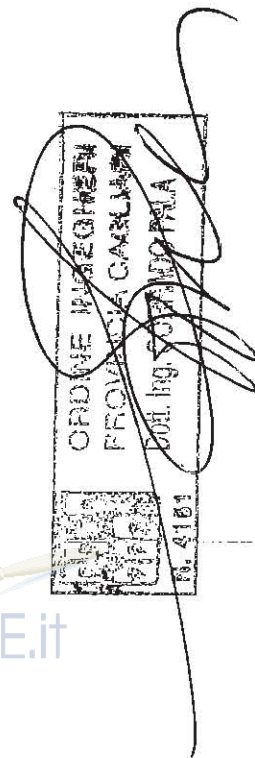
Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è situato l'immobile (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale...), dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, dello stato di conservazione dell'immobile, si può supporre che il valore unitario sia pari ad € 700,00 / m².

Pertanto, moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (SC) dell'immobile precedentemente determinata, si ottiene il seguente valore di mercato: € 700,00 * 143.02 m² = € 100.114,00

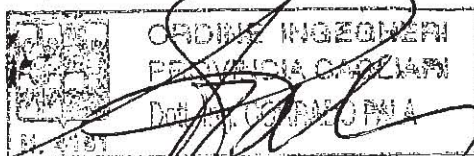
Dal quale, arrotondando, otteniamo

VALORE IMMOBILE
€ 100.000,00
[euro CENTOMILA / 00]



Con la presente relazione che si compone di n.21 pagine e di n.10 allegati (la documentazione fotografica, composta da n.32 scatti, è contenuta nell'Allegato 10), lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 27 SET 2013



CERTIFICATO RILASCIATO AI SENSI DELLA LEGGE 3 AGOSTO 1998 N. 302

RICHIEDENTE:

AVVOCATO:

CONTRO:

Descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento immobiliare n. 1114 del 18 febbraio 2011

In Comune di Villacidro

- fabbricato ad uso civile abitazione di vecchia costruzione sito alla via Funtana Brunda civici 4 e 6 (in Catasto via Santa Barbara senza numero civico) disposto su piano terreno, piano primo e piano secondo, piani tra loro collegati a mezzo di una scala interna, composto, al piano terreno, da tre camere e pozzo luce, al piano primo da tre camere, piccolo disimpegno e pozzo luce e al piano secondo da terrazza e pozzo luce, il tutto confinante con la via Santa Barbara, con proprietà , con proprietà e con proprietà o loro aventi causa.

Detta unità immobiliare risulta distinta nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 648 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, vani 7.

Risultanze catastali: attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro alla sezione F al foglio 1 mappale 648 subalterno 1, via Santa Barbara piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, vani 7, rendita 310,91 (trecentodieci virgola novantuno), regolarmente intestato, conformemente alle risultanze dei Registri Immobiliari, alla ditta catastale , come sopra generalizzati, per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, risulta originato dalla soppressione della maggior unità immobiliare già censita nel N.C.E.U. al foglio 1 mappali graffati 647, 648 e 649 a seguito della denuncia di variazione per frazionamento presentata il giorno 22 gennaio 1982 e registrata con il protocollo n. 7/A




RELAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto Dr. _____, Notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____ dopo aver eseguito l'ispezione, presso la Conservatoria dei RR.II. e l'U.T.E. di Cagliari dei documenti e dei pubblici registri, nonché di tutte le formalità che riguardano l'immobile sopraindicato a far data dal ventennio e sino al 11 novembre 2011;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DICHIARA QUANTO SEGUE:

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

1) Al ventennio la porzione di fabbricato in Comune di Villacidro, avente accesso dalla via Santa Barbara, composto al piano terra da due vani utili e cucina, al piano primo da tre vani utili e al secondo piano da locale di sgombero, confinante con la strada, la via Santa Barbara, _____, censito alla sezione F al foglio 1 con parte dei mappali 647, 648 e 649, era, per la nuda proprietà, riservandosi il donante _____ nato a _____ il giorno _____ durante, del signor:

- nato a _____ il giorno

in virtù dell'atto di donazione accettata, ricevuto dal _____, in data 22 novembre 1980, Repertorio n. _____ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, il giorno 12 dicembre 1980 a casella _____ articolo _____

Si precisa che all'atto di donazione accettata, ricevuto dal Dr. _____ in data 22 novembre 1980, Repertorio n. _____ di cui sopra, si allegava sub. A la planimetria perfettamente corrispondente alla scheda planimetrica che presentata all'U.T.E. di Cagliari in data 22 gennaio 1982 e registrata con il protocollo n. 7/a ha originato l'unità immobiliare oggetto di relazione.

2) Da _____, come sopra generalizzato, la piena proprietà del fabbricato in Comune di Villacidro, sito in via Santa Barbara della consistenza di sette vani censito nel Catasto _____

Codice Fiscale VCC RRT 38L02 B354D Partita IVA 00167040922

Dott. ROBERTO VACCA

NOTAIO

CAGLIARI - Viale Regina Elena, 17

Tel. 070668961 - 070668962

Fabbricati alla sezione F al foglio 1 mappale 648 subalterno 1 passava ai signori:

- nata a il giorno

- nata a il giorno

- nato a il giorno

per la quota di proprietà pari a 1/3 (un terzo) pro indiviso ciascuno, in virtù della successione legittima apertasi il giorno 8 gennaio 2006, giusta la dichiarazione registrata a Sanluri il giorno 25 settembre 2006 al n. 13 volume n. 751, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il giorno 10 febbraio 2007 ai NN di Registro Generale e di Registro Particolare e successiva accettazione tacita di eredità in forza dell'atto ricevuto dalla , Notaio in

in data 3 ottobre 2008, Repertorio n. la cui formalità di accettazione risulta pubblicata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 7 ottobre 2008 ai NN. di Registro Generale e di Registro Particolare;

3) Da , come sopra generalizzati, la piena proprietà del fabbricato ad uso civile abitazione di vecchia costruzione in Comune di Villacidro sito alla via Funtana Brunda civici 4 e 6 (in Catasto via Santa Barbara senza numero civico) disposto su piano terreno, piano primo e piano secondo, piani tra loro collegati a mezzo di una scala interna, composto, al piano terreno, da tre camere e pozzo luce, al piano primo da tre camere, piccolo disimpegno e pozzo luce e al piano secondo da terrazza e pozzo luce, il tutto confinante con la via Santa Barbara, con proprietà , con proprietà e con proprietà

o loro aventi causa, censita nel Catasto Fabbricati alla sezione F al foglio 1 mappale 648 subalterno 1 passava ai signori

-

-

per la quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita, ricevuto dalla , Notaio in , in data 3

ottobre 2008, Repertorio n. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il giorno 7 ottobre

2008 ai NN di Registro Generale e di Registro Particolare.

ISCRIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) ISCRIZIONE DEL 7 ottobre 2008 REGISTRO GENERALE REGISTRO
PARTICOLARE

Ipoteca Volontaria di euro 136.185,00 (centotrentaseimila
centoottantacinque virgola zero zero) derivante da concessione a
garanzia di un mutuo fondiario di euro 90.790,23
(novantamilasettecentonovanta virgola ventitre), contenuta nell'atto
ricevuto dalla , Notaio in , in data 3
ottobre 2008, Repertorio/Raccolta n.

A favore:

Contro:

Descrizione dell'immobile: In Comune di Villacidro, fabbricato sito in
via Funtana Brunda civico 4, articolato sui piani terra, primo e
secondo, della consistenza di vani 7

Dati catastali: censito nel Catasto Fabbricati alla sezione F foglio 1
mappale 648 sub. 1, natura A/4, vani 7

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) TRASCRIZIONE DEL 19 maggio 2011 REGISTRO GENERALE REGISTRO
PARTICOLARE

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della
Corte d'Appello di Cagliari in data 6 marzo 2011, Repertorio n.

A favore:

Contro:

Descrizione dell'immobile: In Comune di Villacidro, fabbricato sito in
via Funtana Brunda civico 4, articolato sui piani terra, primo e
secondo, della consistenza di vani 7

Dati catastali: censito nel Catasto Fabbricati alla sezione F foglio 1
mappale 648 sub. 1, natura A/4, vani 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



OSSERVAZIONI: Si precisa che non è stato possibile verificare l'eventuale data di morte dell'usufruttuario signor _____ nato a _____ il giorno _____

Cagliari, quindici novembre duemilaundici

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Provinciale di CAGLIARI
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/08/2012 Ora 11:27:55
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria

per immobile

Protocollo di richiesta CA 131843 del 2012

Ricevuta di cassa n. 20329

Ispezione n. CA 131847/3 del 2012

Inizio ispezione 06/08/2012 11:27:44

Richiedente PALA CORRADO

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di VILLACIDRO (CA)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana F - Foglio : 1 - Particella 648 - Subalterno 1

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

15/01/1991 al

03/08/2012

Elenco immobili

Comune di VILLACIDRO (CA) Catasto Fabbricati

- | | | | | |
|----|------------------|----------|----------------|--------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 1 | Particella 648 | Subalterno 1 |
| 2. | Sezione urbana F | Foglio 1 | Particella 648 | Subalterno 1 |

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti

1. TRASCRIZIONE del 10/02/2007 - Registro Particolare 4062 Registro Generale 5756
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/751 del 25/09/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 07/10/2008 - Registro Particolare 23235 Registro Generale 33922
Pubblico ufficiale Repertorio 22382/8222 del 03/10/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 07/10/2008 - Registro Particolare 23236 Registro Generale 33923
Pubblico ufficiale Repertorio 22382/8222 del 03/10/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 07/10/2008 - Registro Particolare 6266 Registro Generale 33924
Pubblico ufficiale Repertorio 22383/8223 del 03/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 19/05/2011 - Registro Particolare 10104 Registro Generale 14437

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di CAGLIARI
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/08/2012 Ora 11:27:55
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria
per immobile

Protocollo di richiesta CA 131843 del 2012
Ricevuta di cassa n. 20329
Ispezione n. CA 131847/3 del 2012
Inizio ispezione 06/08/2012 11:27:44

Richiedente PALA CORRADO

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti

Pubblco ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 1114/2011 del

06/03/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/09/2013 - Ora: 13.15.36

Visura n.: T159417 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2013

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/01/2006 n. 36978. I/2006 in atti dal 23/10/2006 (protocollo n. CA0285424) Registrazione: AP Sede: SANLURI
Volume: 751 n: 13 del 25/09/2006 SUCESSIONE DI

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/01/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprieta' fino al 08/01/2006	
2						(8) Usufrutto fino al 08/01/2006	

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 22/01/1982 n. 7. I/1982 in atti dal 25/08/2006 (protocollo n. CA0223409) Registrazione: VAR. RIFER. MAPPA E CLASSAMENTO

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 22/10/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Protocollo	Anno	Micro Zona	Consistenza	Classe	Micro Zona	Rendita	
1	P	007A	1982						VARIAZIONE del 22/10/1980 n. 7/1982 in atti dal 07/11/1992 FRAZIONAMENTO

Indirizzo VIA SANTA BARBARA piano: PT-PI-PZ;

Pariffa 12 Mod.58

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/11/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1			41			(1) Proprieta' fino al 22/01/1982	
2						(8) Usufrutto fino al 22/01/1982	

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/1980 Voltura n. 7. I/1982 in atti dal 07/11/1992 Repertorio n. : 14256 Rogante:
Registrazione: n. 3315 del 12/12/1980

Sede: VILLACIDRO

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/10/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							fino al 22/11/1980

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 22/10/1980 n. 7/1982 in atti dal 07/11/1992 Registrazione: FRAZIONAMENTO

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		1	647			A/4		3	7 vani	L. 1.029	Impianto meccanografico del 30/06/1987
			648								
			649								

Indirizzo VIA FONTANA BRUNDA n. 4;

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/09/2013 - Ora: 13.15.36 Fine

Visura n.: T159417 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2013

Notifica	Partita	12	Mod.58
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987		DIRITTI ONERI REALI fino al 07/11/1992
DATI DERIVANTI DA			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

Data presentazione: 22/01/1982 - Data: 03/08/2012 - n. T338062 - Richiedente: PLACRD69D21B354F

MODULARIO
P. - Ge. 5 P. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 432)

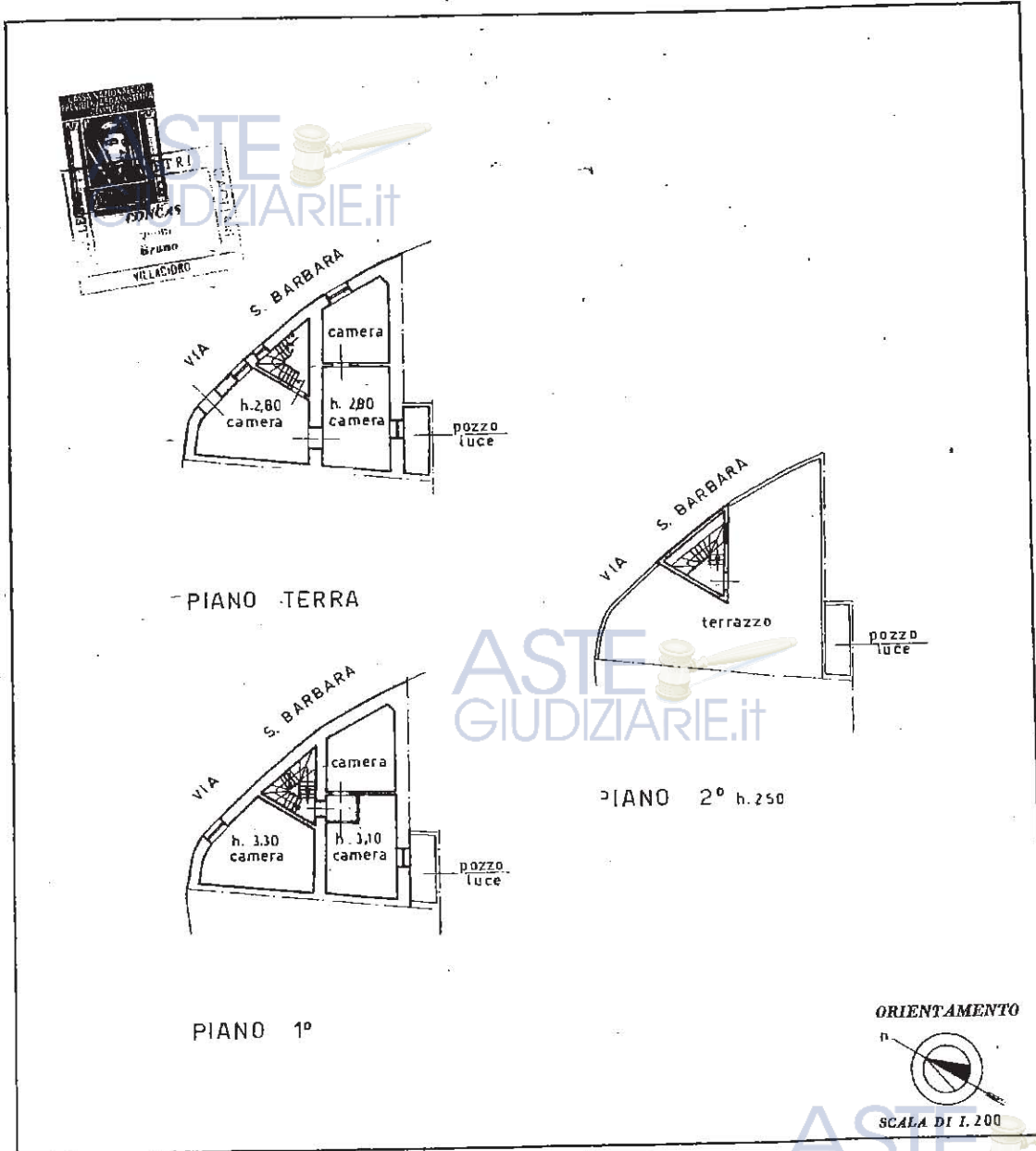
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLACIDRO Via S. BARBARA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 GEN. 1982
PROT. N° 7/1

V/82
7A

Compilata dal

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di CAGLIARI

DATA NOVEMBRE 1982

Firma:

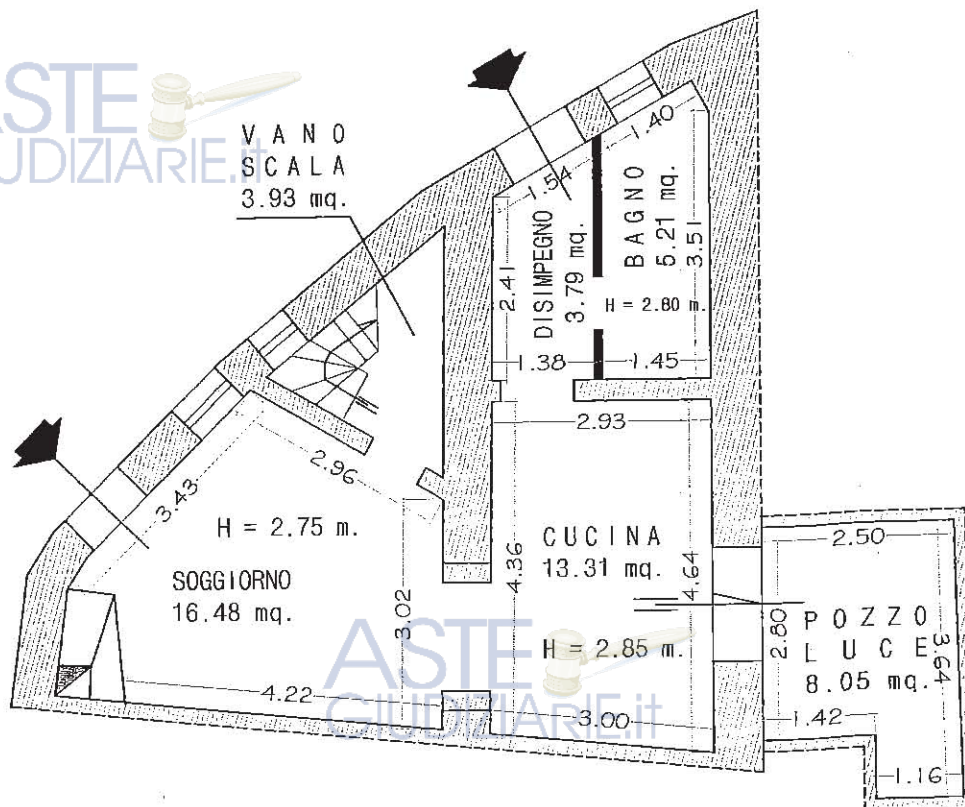
R. CORGOS
Geometra
CAGLIARI

A
Carso dei Ebbiosi - Situazione al 03/08/2012 - Comune di VILLACIDRO (L.924) - Sez. Urb.: P. - Foglio: 1 - Particella: 648 - Subalterno: 1
VIA SANTA BARBARA piano 1-1-2

10 metri

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 22/01/1982 - Data: 03/08/2012 - n. T338062 - Richiedente: PLACRD69D21B354F

Forme schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA PIANO TERRA



Provincia del Medio Campidano

Comune di Villacidro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 189/11

INGEGNERIA
Studio **architettura**

Ing. Corrado Pala

Cod. Fisc. PLA CRD 69D21 B354 F - P. IVA: 02697320923

Il/la Committente/i

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Titolo Elaborato

STATO DI FATTO
PIANTA PIANO TERRA

Tavola

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

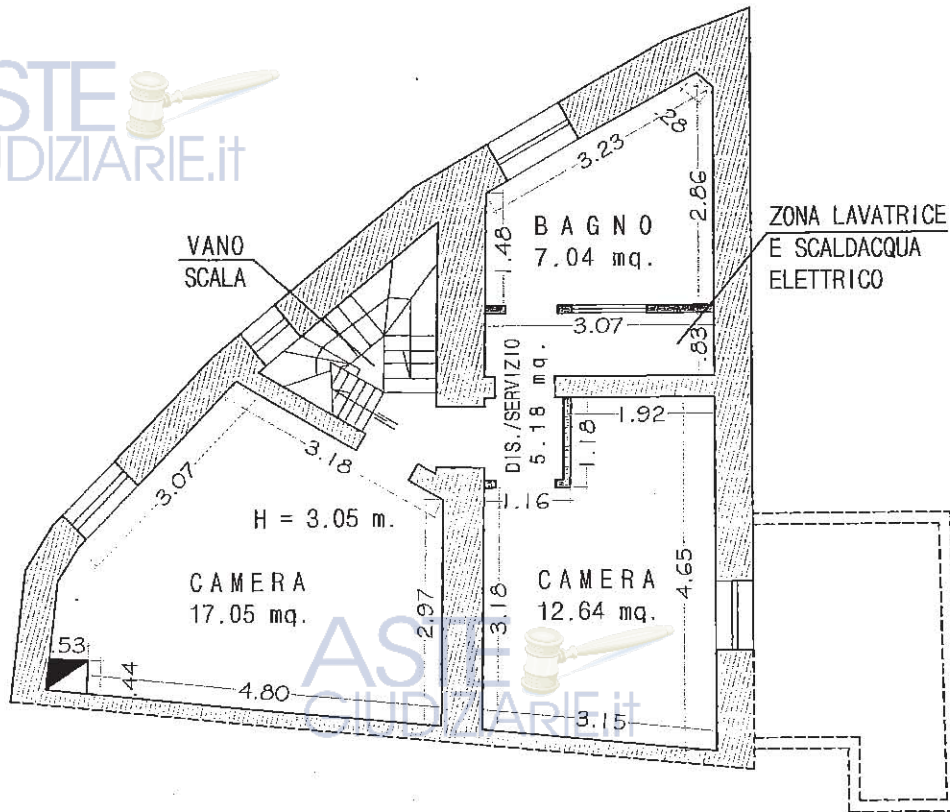
09128 Cagliari
Via Francesco Petrarca

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

Ing. Corrado Pala
e-mail: corradopala@tiscali.it

Data 11/07/2009

Tel.: +39 070 496603 Fax: +39 070 485384

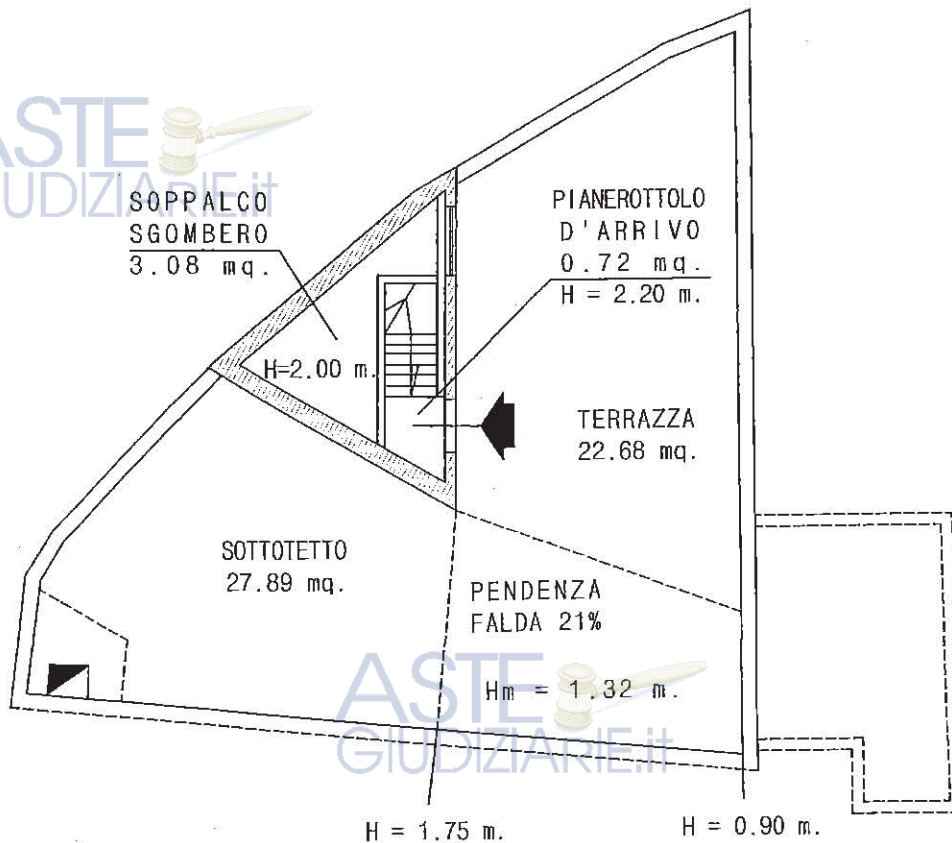


PIANTA PIANO PRIMO



Provincia del Medio Campidano Comune di Villacidro
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 189/11

<p>INGEGNERIA architettura</p> <p>09128 Cagliari Via Francesco Saverio 45</p> <p>Tel.: +39 070 496603 Fax: +39 070 485584</p>	<p>Ing. Corrado Pala Cod. Fisc. PLA CRD 69D21 B354 F - P. IVA: 02697320923</p> <p>ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI</p> <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> <p>e-mail: corradopala@iscagli.it</p>	<p><i>Il/la Committente/i</i></p> <p>TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI</p>	<p><i>Titolo Elaborato</i></p> <p>STATO DI FATTO PIANTE PIANO PRIMO</p> <p>Data LUG 2013 Scala 1:100</p>	<p><i>Tavola</i></p>
--	--	---	---	----------------------



PIANTA PIANO SECONDO

Provincia del Medio Campidano Comune di Villacidro
 RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 189/11

<p>INGEGNERIA architettura 09128 Cagliari Via Francesco Crispi 75 Tel.: +39 070 496601 Fax: +39 070 485584</p>	<p>Ing. Corrado Pala Cod. Fisc. PLA CRD 69D21 B354 F - P. IVA: 02697320923 ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI N. 4151 e-mail: corradopala@tiscali.it</p>	<p><i>Il/i Committente/i</i> TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI</p>	<p><i>Titolo Elaborato</i> STATO DI FATTO PIANTE PIANO SECONDO Data: LUG 2013 Scala: 1/100</p>	<p><i>Tavola</i></p>
---	---	--	---	----------------------

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



COMUNE DI VILLACIDRO

Provincia del Medio Campidano
 Servizio Edilizia Privata - Urbanistica
 Codice fiscale n. 82002040929 - Partita Iva n. 01047450927
 09039 Villacidro - Piazza Municipio, 1 - ☎ 070 93442225 📠 070 93442271

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Prot. 25949
 Rif. Prot. 25505

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Villacidro, 16/11/2012

Ing. Corrado Pala
 Via Cocco Ortu n. 75
 09128 - CAGLIARI

E p.c. Geom.
 Via

VILLACIDRO

OGGETTO: richiesta accesso atti.

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

In riferimento alla richiesta citata in oggetto prot. 25505 del 13/11/2012, si comunica che dalle ricerche effettuate non risultano concessioni a nome dei Sigg. e non si possono fare neanche con dati diversi dai nominativi.

Distinti saluti.

IL RESPONS. DEL PROCEDIMENTO



ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

COMPARTO 2A2 - ISOLATO B
Edificio n.26 - Vicolo su Viale Don Bosco



NOTE

Edificio mediocre, a due piani, a filo strada. E' consentito un intervento di ristrutturazione edilizia.

RESTAURO CONSERVATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DATI TECNICI

SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq	111.00
VOLUME ESISTENTE	mc	699.00
INCREMENTO VOLUMETRICO	mc	0.00
VOLUME TOTALE DI PROGETTO	mc	699.00
NUMERO PIANI	n	2
STATO DI CONSERVAZIONE		M - mediocre

PRESCRIZIONI

TIPO DI INTERVENTO (I1-I2-I3 sempre ammessi)	I3
CONSERVARE E/O RIPRISTINARE (rif. tabella A)	15 - 17 - 22 - 24 - 39
ELIMINARE (rif. tabella A)	33
CONSTRUIRE (rif. tabella A)	1 - 2

REALIZZARE E COMPLETARE (rif. tabella A) esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

EPOCA FABBRICATI - COMPARTO 2 A2

Fabbricato n.	Anteriore al 1800	Prima metà del 1800	Seconda metà del 1800	Anni 1900/1920	Anni 1920/1940	Anni 1940/1960	Anni 1960/2008
16						X	
17							X
18							X
19						X	
20							X
21						X	
22						X	
23						X	
24				X			
25					X		
26					X		
27				X			
28							X
29							
30				X			
31						X	
32				X			
33		X					
34							
35							
36						X	X
37							X
38							X
39			X				X



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
 Servizio tutela paesaggistica per le province di Oristano e del Medio-Campidano

DETERMINAZIONE N. 1401 del

28 OTT. 2010

- OGGETTO:** Pos. 50/PP/ Approvazione ai sensi dell'articolo 9, della L.R. 28/98 del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Villacidro.
- VISTO** lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA** la L.R. 7 gennaio 1977, n. 1;
- VISTA** la L.R. 13 novembre 1998, n. 31 e ss.mm. e ii.;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 31528/115/P del 28 ottobre 2009, di conferimento all'Ing. [redacted] delle funzioni di Direttore del Servizio tutela paesaggistica per le province di Oristano e del Medio-Campidano;
- VISTA** la L.R. 22 dicembre 1989, n. 45;
- VISTA** la L.R. 12 agosto 1998, n. 28 concernente le norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesaggistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna;
- VISTO** il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e ss.mm. e ii.;
- VISTA** la deliberazione n. 36/7 del 5 settembre 2006, con la quale la Giunta regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo;
- VISTO** l'art. 12, comma 15, della L.R. 29 maggio 2007, n. 2;
- VISTI** gli articoli 4 e 107 delle N.T.A. del suddetto Piano Paesaggistico, riguardanti l'obbligo dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali agli indirizzi ed alle prescrizioni dello stesso PPR;
- VISTO** l'articolo 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale di cui sopra;
- VISTO** l'art. 14 della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4;
- VISTA** l'istanza del Comune di Villacidro, assunta agli atti in data 29 aprile 2009, prot. N. 14211, tesa ad ottenere l'approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, ex articolo 9 della L.R. 28/98;
- CONSIDERATO** che, per quanto concerne i centri di antica e prima formazione e gli insediamenti storici, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in un'ottica di processo anticipatorio dell'adeguamento al PPR



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Oristano e del Medio-Campidano

degli strumenti urbanistici comunali, il recupero dei valori ambientali ed architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo;

VISTE le Determinazioni della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n. 1162/DG del 26 ottobre 2007, relativa alla ripermetrazione del Centro Matrice e n. 2411/DG del 17 ottobre 2008 di coerenza del Piano Particolareggiato alle N.T.A del P.P.R.;

PRESO ATTO che il Consiglio Comunale di Villacidro, con Deliberazione n. 44 del 9 ottobre 2009 ha approvato definitivamente la variante in adeguamento al P.P.R. del Piano Particolareggiato del Centro Storico, per le parti ricadenti all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione;

VISTE le risultanze delle attività istruttorie svolte ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12 agosto 1998, n. 28;

CONSIDERATO che il piano particolareggiato del Centro Storico del Comune di Villacidro, interessa un'area di estensione maggiore rispetto a quella del Centro di Antica e Prima Formazione, che la variante in adeguamento ha interessato l'area interna al Centro di Antica e Prima Formazione, che negli elaborati allegati all'istanza si rappresenta in maniera abbastanza esaustiva l'attuale stato dei luoghi, (documentazione fotografica, profili regolatori, planimetrie e tipologie edilizie), è presente l'epoca di costruzione degli immobili, si individuano 4 tipologie di stato di conservazione degli edifici, S salvaguardia, B buono, M mediocre e F fatiscente e 8 categorie di intervento (11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18), che le categorie 11, 12, 13, di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo sono sempre ammesse, che è presente la schedatura di ogni edificio;

RILEVATO peraltro che in alcuni casi è prevista la demolizione di edifici antecedenti il 1939, alcuni addirittura antecedenti il 1800, che spesso si prevede la sopraelevazione e la ristrutturazione di edifici di epoca storica, che in linea di massima comunque il Piano Particolareggiato tiene conto delle preesistenze e ne prevede il recupero;

CONSIDERATO di poter procedere all'approvazione del piano particolareggiato del Centro Storico del Comune di Villacidro purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Gli edifici antecedenti il 1939 di cui all'allegato F (Epoca Fabbricati), non potranno essere demoliti, ma dovranno essere recuperati con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, eventuali parti crollate potranno essere ricostruite secondo le forme originarie se rilevabili o seguendo gli abachi tipologici. E' consentita la sopraelevazione di suddetti immobili finalizzata al conseguimento della altezza utile minima e al risanamento igienico sanitario.
- La realizzazione di nuovi volumi, dovrà essere coerente con gli abachi tipologici e si dovrà in ogni caso salvaguardare la stratificazione storica, evitando pertanto la sopraelevazione delle preesistenze storiche e di inglobare quest'ultime in nuovi corpi di fabbrica.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le provincie di Oristano e del Medio-Campidano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- E' vietato l'utilizzo di finiture quali spugnato, anticato, placcaggi in materiale lapideo e simili.

DETERMINA

1. di approvare ai sensi dell'articolo 9, comma 5 della L.R. 28/98, il piano particolareggiato del Centro Storico del Comune di Villacidro, così come descritto negli elaborati progettuali allegati all'istanza e secondo le prescrizioni indicate in premessa;
 2. di annullare la propria precedente determinazione n. 2363 del 25 ottobre 2010;
 3. di dare atto che ai sensi della L.R. 12 agosto 1998, n. 28 concernente le norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesaggistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna, l'autorizzazione paesaggistica ex 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio è delegata al Comune purchè quest'ultimo abbia acquisito l'attestato sul possesso dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico scientifica stabiliti dall' art. 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm., rilasciato dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia;
 4. Avverso la presente determinazione è ammesso ricorso al Direttore Generale competente, ai sensi degli artt. 21, comma 7, e 24, comma 1 lett. f), della L.R. 31/98, è ammessa, altresì, la proposizione di ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale secondo le modalità di cui alla Legge 6.12.1971 n. 1034, rispettivamente entro 30 e 60 giorni dalla data di ricevimento del presente atto.
- Ai sensi dell'art. 21, comma 9, della L.R. 13.11.98, n. 31, la presente determinazione viene comunicata all'Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica.

Il Direttore del Servizio

U

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 189/11



Foto 1 - Facciata edificio – Ingresso dal civico n°4



Foto 2 - Facciata edificio – Ingresso dal civico n°6

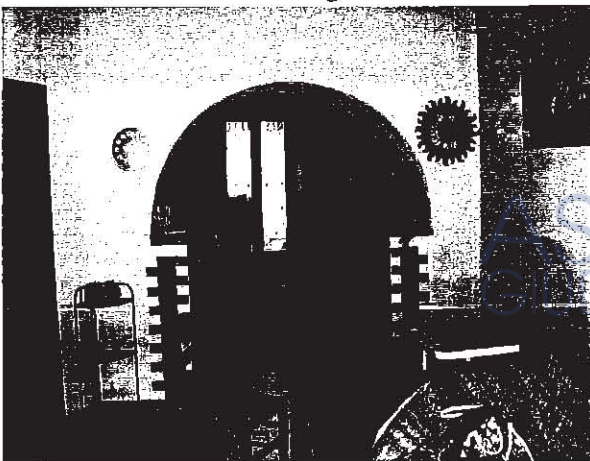


Foto 3 – Ingresso/soggiorno – P.T.

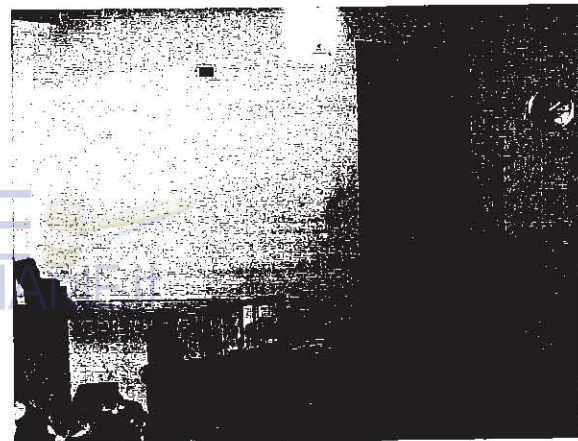


Foto 4 – Ingresso/soggiorno – P.T.



Foto 5 – Ingresso/soggiorno – P.T.



Foto 6 – Cucina – P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 189/11



Foto 7 - Cucina - P.T.



Foto 8 - Cucina - P.T.

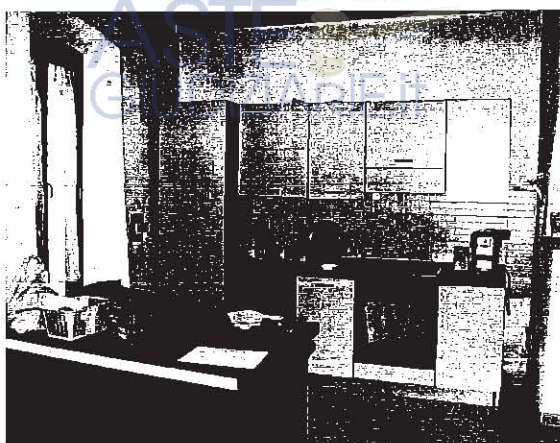


Foto 9 - Cucina - P.T.

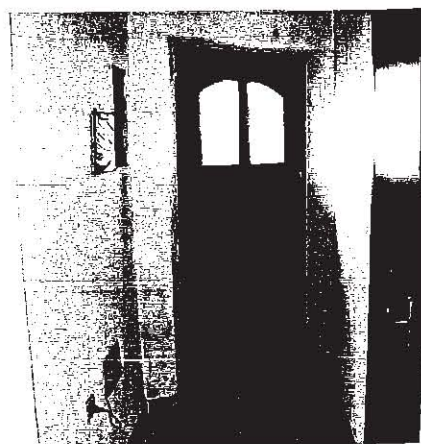


Foto 10 - Disimpegno - P.T.

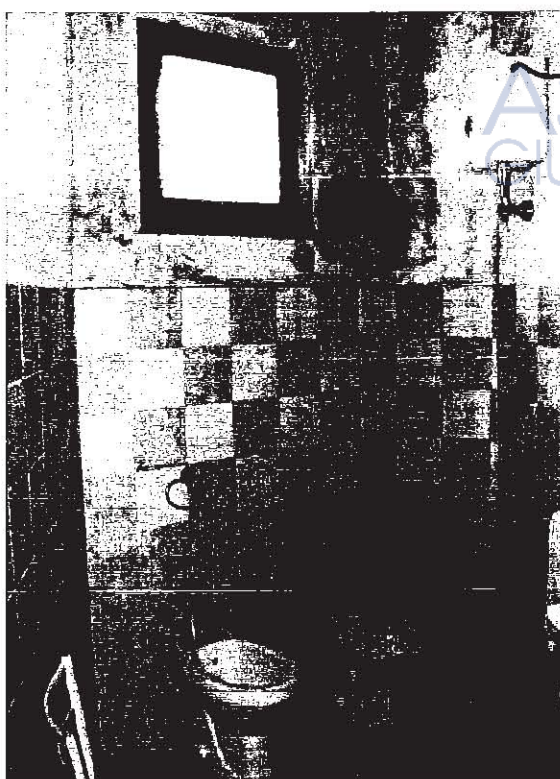


Foto 11 - Bagno - P.T.



Foto 12 - Bagno - P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PROCEDURA ESECUTIVA N.R.Q.E.I. 189/11

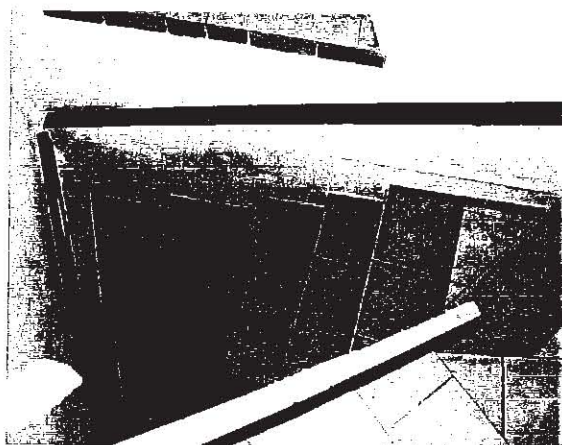


Foto 13 - Particolare scala



Foto 14 - Camera matrimoniale - P.1



Foto 15 - Camera matrimoniale - P.1

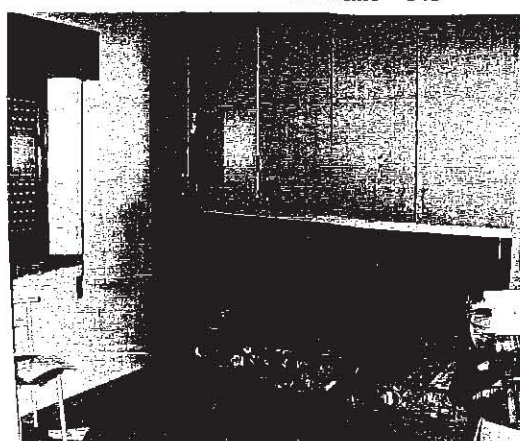


Foto 16 - Camera - P.1

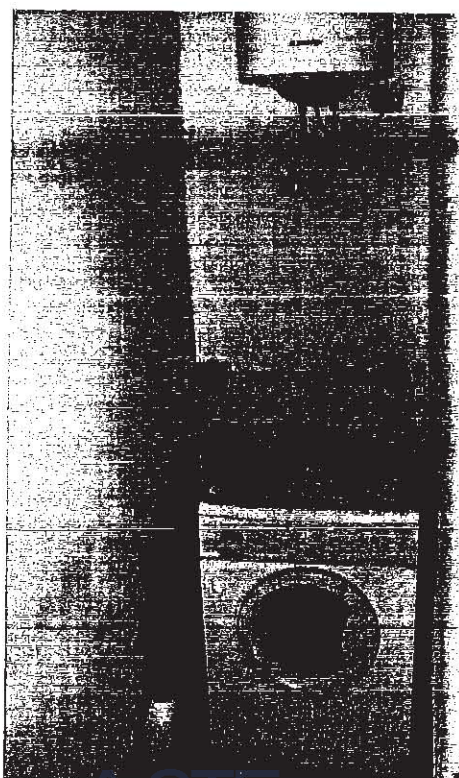


Foto 18 - Disimpegno/servizio - P.1



Foto 17 - Camera - P.1



Foto 19 - Bagno - P.1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 189/11

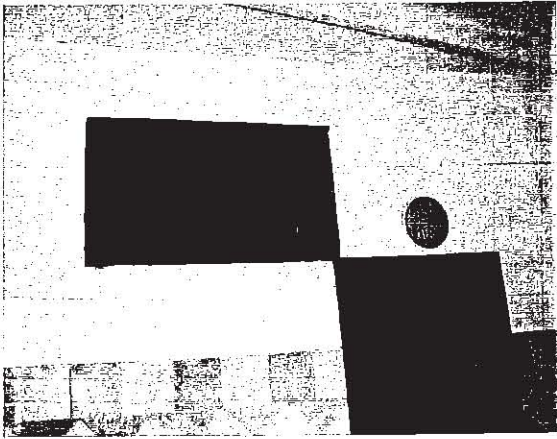


Foto 20 – Bagno (particolare finestra di illuminazione corridoio di servizio) – P.1



Foto 21 – Ultima rampa della scala – P.2



Foto 22 – Terrazza – P.2

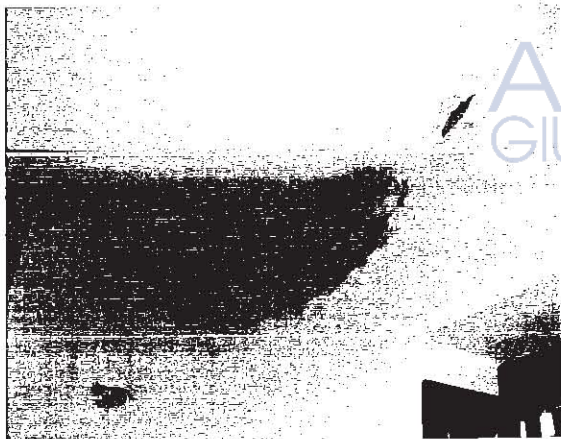


Foto 23 – Infiltrazioni camera matrimoniale P.1

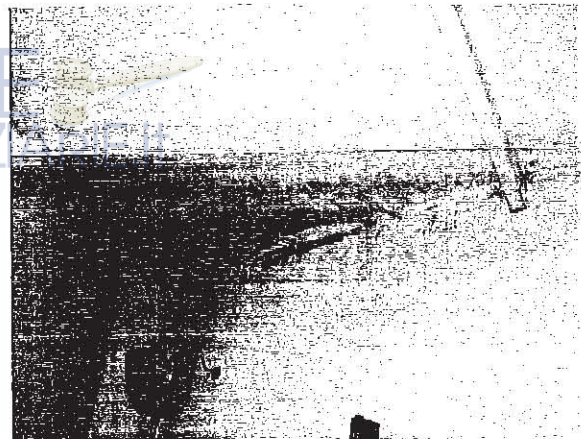


Foto 24 – Infiltrazioni bagno P.1

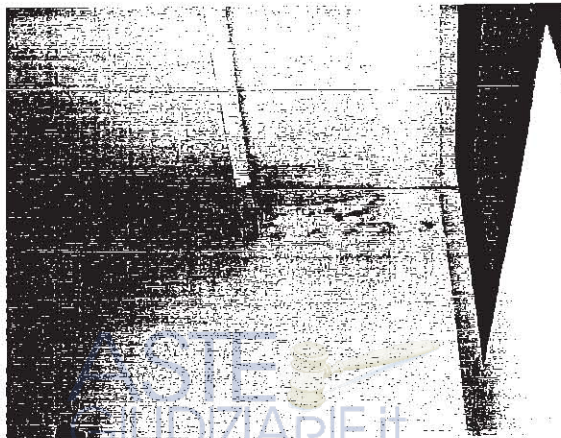


Foto 25 – Infiltrazioni bagno P.1



Foto 26 – Infiltrazioni bagno P.T.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 189/11



Foto 27 – Infiltrazioni bagno P.T.

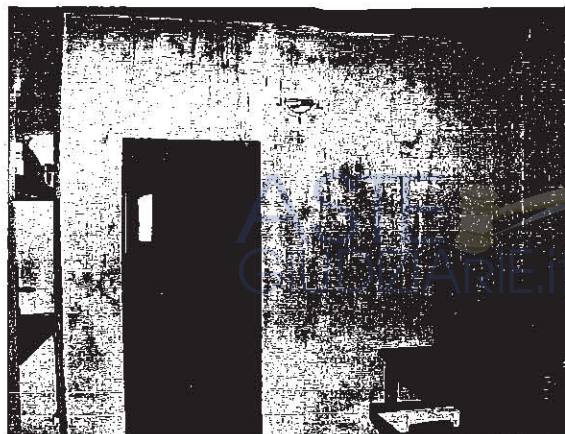


Foto 28 – Infiltrazioni cucina P.T.



Foto 29 – Infiltrazioni vano accesso terrazza P.2

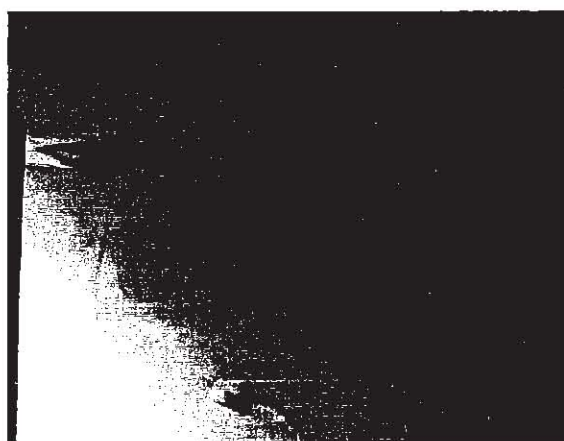


Foto 30 – Infiltrazioni vano accesso terrazza P.2



Foto 31 – Infiltrazioni vano accesso terrazza P.2



Foto 32 – Umidità da risalita capillare al P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DOTT. STEFANO GRECO
DELLA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Ing. Corrado Pala, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento immobiliare promosso da
 con l'incarico di determinare il valore venale attuale dell'immobile oggetto del procedimento, avendo assolto il mandato conferitogli, con il deposito della relazione di consulenza tecnica presso la cancelleria, espone di seguito il proprio onorario e le spese sostenute.

1. SPESE

Spese per autovettura

Tratta Cagliari-Villacidro = 53.5 Km

N. accessi = 4

Prezzo carburante (benzina verde) = € 1,784

1/5 prezzo carburante = € 0,36

Tot. Km. Percorsi = $4 * 53.5 * 2 = 428.00$ Km.

Spesa Totale = € 0,36 * 428.00 Km. = € 154,08

Spese fotografiche

€ 0,50 / fotografia

N. fotografie: $32 * 3$ (copie) = 96 copie

Spesa totale = € 0,50 * 96

€ 48,00

Spese per cancelleria, ufficio, postali

Rimborso forfetario totale =

€ 50,00

Spese per la relazione peritale

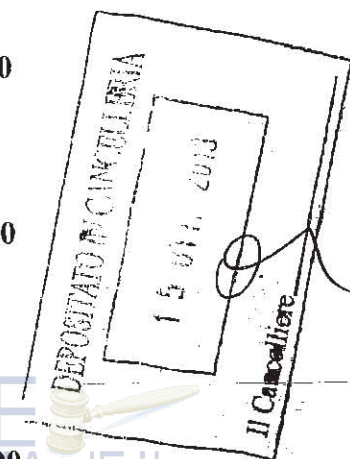
Rimborso forfetario = € 20,00 / copia

Spesa totale = € 20,00 * 3 (copie) =
 (Trib. - n.2 eseguiti)

€ 60,00

Spese per il collaboratore

Lo scrivente tecnico non si è avvalso dell'aiuto di nessun collaboratore **€ 0,00**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOTALE SPESE 312,08**2. COMPENSI**

- a) Per rilievo immobili, accertamento caratteristiche costruttive e di rifinitura, restituzione del rilievo a tavolino, calcolo superfici, indagini di mercato, elaborazione calcoli estimativi, risposta ai quesiti e stesura della relazione.

Immobile in Villacidro, distinto in Catasto al Foglio 1 Particella 648 Subalterno 1 per un valore complessivo stimato € 100.000,00 (ai sensi art. 13 D.M. 30.5.2002):

– da € 0,00 fino a € 5.164,57	2.0685%	€ 106,83
– da € 5.164,57 a € 10.329,14	1.8790%	€ 97,04
– da € 10.329,14 a € 25.822,84	1.6895%	€ 261,77
– da € 25.822,84 a € 51.645,69	1.1211%	€ 289,50
– da € 51.645,69 a € 103.291,38	0.7579%	€ 366,48
SOMMANO		€ 1.121,61

<i>Schema riepilogativo onorari</i>	
Spese	€ 312,08
Compensi	€ 1.121,61
Sommano gli onorari	€ 1.433,69

Il C.T.U. Ing. Corrado Pala

