



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

studio di consulenza tecnica

ST.ING.

Dott. Ing. **SAMUEL SALIS**

09131 C A G L I A R I - via Chiabrera, 26
tel. 070 520425 cell. 3204125047
E-mail samuel.sali@tiscali.it
Pec samuel.salis@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CAGLIARI

**ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESEC. IMM. R.G. 265/2016**

**BANCO DI SARDEGNA SPA
(4 MORI SARDEGNA SRL)**

CONTRO



oggetto

**CHIARIMENTI E
INTEGRAZIONE
R.T.U.**

**RELAZIONE
TECNICA
UFFICIO**

comune

SAMASSI (SU)

c.t.u.

Dott. Ing. SAMUEL SALIS

giudice

DOTT.SSA FLAMINIA IELO

avvocato



udienza del

18-10-2022

archivio

R.G. N° 265/2016




PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salis Samuel**, iscritto regolarmente col num. 5697 all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari e iscritto regolarmente all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 31 marzo 2022 (notificato via PEC il giorno 01/04/2022) gli venivano richiesti chiarimenti alla CTU depositata, mediante decreto, dall'ill.mo giudice Dott.ssa **Flaminia Ielo** nell'esecuzione immobiliare n°265/2016 R.E. promossa da:

1. **BANCO DI SARDEGNA SPA** - [REDACTED]

contro:

2. [REDACTED] – esecutato, residente in Samassi, Vico Il Volta nc 5 e 7;

Nello specifico viene richiesto: **“ritenuto quindi opportuno che l'esperto depositi una integrazione alla perizia con la quale approfondisca la possibilità di separare in natura la quota del debitore da quella del comproprietario e metta in evidenza le eventuali problematiche che potrebbero insorgere da tale attività (ad es. aperture e luci o divisione dei parcheggi)”**

CHIARIMENTI E INTEGRAZIONE PERIZIA

Premesso che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è una casa bifamiliare edificata mediante risorse dei due fratelli [REDACTED]

(esecutato) su un terreno di comproprietà degli stessi.

I beni immobiliari in comproprietà ([REDACTED])

[REDACTED]
domiciliato in Samassi, vico Il A. Volta N.7 ricadono in un unico complesso immobiliare, ubicato in Vico Il Volta nc 5 e 7 e precisamente:



Samuel Salis





- 1) Comproprietà per 1 / 2 di appartamento al piano terra censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 1 più corte del lotto;
- 2) Comproprietà per 1 / 2 di appartamento al piano primo censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 2 più corte del lotto;
- 3) Comproprietà per 1 / 2 del locale di sgombero ubicato al piano seminterrato con accesso autonomo e graffato al sub 1 censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 3;
- 4) Comproprietà per 1 / 2 del locale di sgombero ubicato al piano seminterrato con accesso autonomo e graffato al sub 2 censito nel catasto al foglio 21 mappale 428 sub. 4;



➤ **Dal punto di vista urbanistico** il corpo di fabbrica è stato concesso mediante concessione edilizia n. 49 del 04/06/1980 e relativa variante accolta il 17/02/1983, attualmente l'immobile presenta delle differenze, non volumetriche, rispetto allo stato assentito;

➤ **Dal punto di vista edilizio** la casa bifamiliare risulta già frazionata in due distinte unità immobiliari aventi la medesima area di sedime e pertinenza indivisa;



➤ **Dal punto di vista catastale** risultano assegnate le titolarità delle unità immobiliari in comproprietà per il 50% a [REDACTED] e per il 50% a [REDACTED] con assegnazione dei subalterni agli appartamenti, ai locali di sgomberi e alle pertinenze;.

Per chiarezza espositiva la casa bifamiliare oggetto di esecuzione può essere considerata allo stesso modo di un palazzo ovvero presenza di distinti appartamenti con relative pertinenze e /o cantine, in questo caso la titolarità degli appartamenti e delle due pertinenze appartiene a entrambe i fratelli per la quota di ½ seppur i due appartamenti, il piano seminterrato e le due pertinenze risultano di fatto posseduti dai fratelli secondo accordi privati, per intenderci non



Samuel Salis





è stato fatto un atto notarile di evidenza pubblica di divisione e/compensazione all'interno del quale si attribuisce univocamente la titolarità per ogni singolo appartamento e pertinenza.

Per il fabbricato in questione, per come è strutturato, la redazione della pratica per frazionamento immobiliare con annessi parcheggi non si pone essendo lo stesso già frazionato, dal punto di vista edilizio, in due distinte unità immobiliari giacenti però entrambi sulla stessa area di sedime, laddove si volesse eseguire il



frazionamento urbanistico con relativa divisione dello stesso in due lotti urbanistici aventi due distinti volumi giacenti soprastanti due distinte aree di sedime comporterebbe problematiche tali da non ritenere comoda la divisibilità per via delle eccessive spese (edilizie e impiantistiche) necessarie per divisione,

oltretutto l'attuale lotto urbanistico frazionato in due parti dovrebbe garantire per metà il volume urbanistico concesso con le relative pertinenze. Ma l'impatto amministrativo bloccante è che si rischierebbe in fase di istruttoria di invalidare il titolo abilitativo nativo perché dall'analisi degli elaborati progettuali a corredo della concessione edilizia risulterebbe esser stato utilizzato l'indice di cubatura



pari a 3mc/mq in luogo dell'indice massimo pari a 2mc/mq utilizzabile per il piano particolareggiato della zona urbanistica di riferimento.

Pertanto il problema del parcheggio è un aspetto importante per la verifica del carico urbanistico laddove esistessero le condizioni per il frazionamento urbanistico, nel caso specifico occorre individuare due aree di sedime che per quota parte non garantirebbero in ossequio alla normativa urbanistica vigente la metà del volume assentito proprio perché, come già anticipato, è stato utilizzato



un indice di cubatura pari a 3mc/mq in luogo dei 2mc/mq, in sintesi ci sarebbero gli estremi per annullare il provvedimento autorizzativo dell'ente locale territoriale emesso dallo stesso.





Al di là dell'aspetto urbanistico e edilizio, il problema principale da risolvere è quello giuridico, ovvero attualmente la proprietà degli immobili appartiene ai due fratelli per la pro quota del 50%, nel senso che seppur di fatto i due proprietari si siano assegnati di comune accordo i subalterni che identificano le due proprietà, risultano entrambi proprietari per la pro quota del 50% di entrambi gli immobili (posseduti e non). Pertanto il problema va' risolto dal punto di vista giuridico, verosimilmente occorre un atto pubblico notarile di divisione e/o compensazione (differenza di € 2.000,00 fra le due porzioni) in modo tale che dal punto di vista giuridico il creditore possa pignorare solo la quota pignorata direttamente al comproprietario esecutato, diversamente qualunque sia l'esito dell'asta giudiziaria il futuro acquirente condividerebbe la titolarità del bene al 50% con l'altro comproprietario (fratello dell'esecutato non pignorato) rendendo pertanto complicata la vendita dell'immobile. Ovviamente per formare codesto atto pubblico occorre il consenso di entrambi i contitolari salvo conguaglio o sconto dello stesso e spese notarili da accollarsi previo accordo fra i due comproprietari e ente creditizio.



Per chiarire e confermare ulteriormente gli aspetti relativi al frazionamento, lo scrivente si è recato il giorno 02/05/2022 presso l'ufficio tecnico in Samassi per discutere il caso in esame col capo ufficio tecnico del Comune di Samassi (ing. [REDACTED] e il tecnico istruttore SUAPE ([REDACTED]). In questa sede si sono analizzati e confermati gli aspetti urbanistici e edilizi descritti sopra dallo scrivente e dal riesame degli atti presenti a corredo della concessione edilizia emerge che anche nei moduli istruttori endoprocedimentali esiste la mera intenzione dei due fratelli comproprietari di assegnarsi gli appartamenti e il piano seminterrato, restano indivise le pertinenze. Tuttavia tale aspetto non è stato chiarito e rappresentato negli elaborati grafici afferenti





l'aspetto edilizio a corredo dell'istanza per l'ottenimento della concessione edilizia e autorizzazione per variante.

Il sottoscritto ritiene di aver dato risposta ai chiarimenti richiesti dalla signoria vostra a seguito di sollecito dei legali ovvero a seguito dello studio della complessa normativa Urbanistica, edilizia rimarcando il fatto che:

- 1) gli immobili risultano già frazionati seppur condividendo la stessa area di sedime;
- 2) non è possibile e fattibile il frazionamento del lotto urbanistico;
- 3) è ragionevole e risolutivo che sia fatto un atto pubblico di divisione e/o compensazione al fine del recupero della quota pro indivisa del 50% alla comproprietà eseguita;

I chiarimenti raccolti relativi alla Consulenza Tecnica d'Ufficio si compongono di n.5 pagine.

Cagliari, 12 maggio 2022

Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Salis Samuel



Samuel Salis



Samuel Salis

