

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n° 37/1994 del Ruolo Generale. Al procedimento di cui sopra è stato riunito il Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n° 397/2005.

Procedimento n° 37/1994

Promosso da: **Banca Commerciale Italiana – Creditore Procedente**

Intesa Gestione Crediti – Creditore Intervenuto

Italfondiaro Spa – Creditore Intervenuto

M.P.S. – Creditore Intervenuto

Credito Italiano – Creditore Intervenuto

– Creditore Intervenuto

– Creditore Intervenuto

– Creditore Intervenuto

Equitalia Sardegna – Creditore Intervenuto

Contro e .

Procedimento n° 397/2005

Promosso da: **Intesa Gestione Crediti – Creditore Procedente**

Italfondiaro Spa – Creditore Intervenuto

Contro e .

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Cristiano Piccardi

PREMESSA**Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari**

Lo scrivente Ing. Cristiano Piccardi, nato a Quartu S.Elena il 03.07.1971, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4526 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva designato C.T.U., nell'esecuzione immobiliare di cui al titolo, nell'udienza del giorno 13 giugno 2008; nella stessa data, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza del quesito che si può riassumere nel modo seguente;

- 1) *Il c.t.u. 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) 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 dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica (solo 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.*

- 2) Il c.t.u. 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) Il c.t.u. 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 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) Il c.t.u. proceda, ove necessario, 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) Il c.t.u. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) Il c.t.u. 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 degli 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) Il c.t.u. 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 dell'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) Il c.t.u. indichi, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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 stimativa 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. 557 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) Il c.t.u. 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;

10) Il c.t.u., ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) Il c.t.u. indichi l'esistenza dei 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) Il c.t.u. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) Il c.t.u. 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;

Nella stessa udienza il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U. invii copia della relazione peritale, 45 giorni prima della data dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ai creditori procedenti e/o intervenuti, al debitore ed al custode eventualm ente nominato. Inoltre entro quaranta giorni dalla data dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita il C.T.U. deve depositare gli elaborati peritali presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

1. – Verifica documentazione agli atti

Individuazione degli immobili

Dall'esame dell'atto di pignoramento relativo alla procedura n. 37/1994, risultano oggetto di pignoramento i seguenti immobili siti nel Comune di Vallermosa:

1. *Terreno in località "Cuccureddus" distinto in Catasto Terreni al Foglio C/2 mappali 191-197;*
2. *Terreno in località "Cuccureddus" distinto in Catasto Terreni al Foglio C/2 mappali 198;*
3. *Terreno in località "Cungiau Sisini Agus" distinto in Catasto Terreni al Foglio C/8 mappali 58 – 151 - 153;*
4. *Terreno in località "Olliastu su Frau" distinto in Catasto Terreni al Foglio B/8 mappale 62;*
5. *Area edificabile di mq. 388 in località "Argiolas de Susu", via della montagna n. 17 con entrostanti costruzioni distinte al N.C.E.U. al foglio C/6 mappale 2004.*

L'atto di pignoramento relativo alla procedura n. 397/2005, riporta la seguente descrizione dell'immobile pignorato ubicato nel Comune di Vallermosa :

6. *"Quota pari ad un mezzo pro indiviso per ciascuno dell'area della superficie di mq. 388 in via della montagna n. 17, distinta in Catasto Terreni alla sezione C foglio 6, mappale 881, con sovrastante fabbricato composto al piano terra da ingresso-soggiorno, tinello-angolo cottura e bagno e al piano superiore da due camere più bagno e balcone. Detto*

immobile risulta censito al N.C.E.U. alla sezione C, foglio 6 mappale 2004, cat. A/7, piano T-1°.

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei registri Immobiliari hanno messo in evidenza i seguenti aspetti:

- *Il lotto di terreno in località “Cungiau Sisini Agus” distinto in Catasto Terreni al Foglio 308 mappali 58 – 151 – 153 è stato oggetto di un Decreto di Trasferimento di Immobili contro il debitore esecutato. Nota di trascrizione avente Registro Generale n. 22643, Registro Particolare n. 15046 presentata il 29.06.2005;*
- *Il lotto di terreno in località “Olliastu su Frau” distinto in Catasto Terreni al Foglio 208 mappale 62 è stato oggetto di un Decreto di Trasferimento di Immobili contro il debitore esecutato. Nota di trascrizione avente Registro Generale n. 9418, Registro Particolare n. 6264 presentata il 01.03.2006;*
- *Il lotto di terreno in località “Cuccureddus” distinto in Catasto Terreni al Foglio 302 mappali 191 – 197 – 198 è stato oggetto di un Decreto di Trasferimento di Immobili contro il debitore esecutato. Nota di trascrizione avente Registro Generale n. 18230, Registro Particolare n. 12044 presentata il 05.05.2007.*

Pertanto allo stato attuale rimane ancora nella proprietà del debitore esecutato

l'immobile individuato e descritto nel successivo paragrafo n.2.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONIASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	
<i>Comune in cui è ubicato l'immobile</i>	Vallermosa (CA), via della Montagna n.17
<i>Estremi Catastali - NCEU</i>	Sezione C Foglio 6 Mappale 2004
<i>Ubicazione dell'immobile</i>	Località "Argiolas de Susu"
<p>N.1</p> <p>Trascrizione 1719/1421 del 16 gennaio 1990</p> <p>Compravendita a rogito del dottor Roberto Putzolu in data 28 dicembre 1989, repertorio n. 46.565 raccolta n. 14.201.</p> <p><u>A favore:</u> nata a il (coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor nato a il).</p> <p><u>Contro:</u> Comune di Vallermosa – Intero piena proprietà.</p> <p><u>Descrizione dell'immobile:</u> area fabbricabile in regione Argiolas de Susu</p> <p><u>Dati catastali:</u> distinto in catasto terreni al foglio C/6 mappale 881 di mq 388.</p>	
<p>N.2</p> <p>Trascrizione 3286/2260 del 16 febbraio 1994</p> <p>Verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, in data 12 gennaio 1994, repertorio n. 53.</p> <p><u>A favore:</u> Banca Commerciale Italiana – Intero piena proprietà</p> <p><u>Contro:</u> nata a il – ½ piena proprietà nato a il – ½ piena proprietà</p> <p><u>Descrizione dell'immobile:</u> area fabbricabile in regione Argiolas de Susu nella via della Montagna n.17, con entrostanti costruzioni.</p> <p><u>Dati catastali:</u> N.C.E.U. Foglio C/6 mappale 2004 di mq 388.</p>	

ASTE
GIUDIZIARIE.itStudio via J. S. Bach, 72/b 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
fax 070 3511418 cell. 349 5264150 e-mail: piccardic@tiscali.it

N.3

Trascrizione 32750/21920 del 14 settembre 2005

Verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, in data 29 luglio 2005, repertorio n.986.

A favore: Intesa Gestione Crediti – Intero piena proprietà

Contro: nata a il – ½ piena proprietà

nato a il – ½ piena proprietà

Descrizione dell' immobile: area della superficie di 388 mq sita in via della

Montagna n. 17, distinta in catasto terreni al foglio C/6 mappale 881, con

sovrastante fabbricato composto al piano terra da ingresso -soggiorno, bagno,

sala da pranzo e cucina, al primo piano composto da due camere da letto, un

bagno e un balcone. Fabbricato distinto al N.C.E.U. al foglio C/6 mappale 2004.

Dati catastali: N.C.E.U. Foglio C/6 mappale 2004 di mq 388.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio via J. S. Bach, 72/b 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
fax 070 3511418 cell. 349 5264150 e-mail: piccardic@tiscali.it

ELENCO DELLE ISCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	
<i>Comune in cui è ubicato l'immobile</i>	Vallermosa (CA), via della Montagna n.17
<i>Estremi Catastali - NCEU</i>	Sezione C Foglio 6 Mappale 2004
<i>Ubicazione dell'immobile</i>	Località "Argiolas de Susu"
<p>N.1</p> <p>Iscrizione 6862/904 del 19 marzo 1991</p> <p>Ipoteca volontaria di £. 150.000.000, nascente da contratto di mutuo di £.75.000.000 della durata di anni 10, a rogito de l dott. Roberto Putzolu, in data 4 marzo 1991, repertorio n. 52.050.</p> <p><u>A favore:</u> Banca Commerciale Italiana – Intero piena proprietà</p> <p><u>Contro:</u> nata a il – ½ piena proprietà nato a il 2 – ½ piena proprietà</p> <p><u>Descrizione dell'immobile:</u> appartamento foglio C/6 mappale 2004, nat. A, mq 388, giusta denuncia di variazione del 22 dicembre 1988 e distinto nel N.C.T. al foglio C/6 mappale 881</p> <p><u>Dati catastali:</u> N.C.E.U. Foglio C/6 mappale 2004.</p>	
<p>N.2</p> <p>Iscrizione 15886/2301 del 2 luglio 1993</p> <p>Ipoteca giudiziale di £. 104.000.000, in forza di un decreto ingiuntivo di £.62.115.249, emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari, in data 25 giugno 1993, repertorio n. 4.509.</p> <p><u>A favore:</u> Monte dei Paschi di Siena – ½ piena proprietà</p> <p><u>Contro:</u> nato a il – ½ piena proprietà</p> <p><u>Descrizione dell' immobile:</u> appartamento foglio C/ 6 mappale 881, nat. A, appartamento foglio C/6 mappale 2004, nat. A.</p> <p><u>Dati catastali:</u> N.C.E.U. Foglio C/6 mappale 2004.</p>	

N.3

Iscrizione 24718/3661 del 4 novembre 1993

Ipoteca giudiziale di £. 75.000.000, in forza di un decreto ingiuntivo di £.45.433.984, emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari, in data 28 ottobre 1993

A favore: Credito Italiano s.p.a. – Intero piena proprietà

Contro: nata a il – ½ piena proprietà

nato a il – ½ piena proprietà

Descrizione dell'immobile:

N.C.T. – Terreno foglio C/6 mappale 881, nat T.

N.C.E.U. – Terreno foglio C/6 mappale 2004, nat T di mq 388.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio via J. S. Bach, 72/b 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
fax 070 3511418 cell. 349 5264150 e-mail: piccardic@tiscali.it

2 – Descrizione degli Immobili

IMMOBILE	
<i>Comune in cui è ubicato l'immobile</i>	Vallermosa (CA)
<i>Tipologia dell'immobile</i>	Area della superficie di mq. 388 in via della montagna n. 17, distinta in Catasto Terreni alla sezione C foglio 6, mappale 881, con sovrastante fabbricato censito al N.C.E.U. alla sezione C, foglio 6 mappale 2004.
<i>Ubicazione dell'immobile</i>	Località “Argiolas de Susu”
<i>Estremi Catastali - NCT</i>	Sezione C Foglio 6 Mappale 881
<i>Estremi Catastali - NCEU</i>	Sezione C Foglio 6 Mappale 2004

La descrizione del bene pignorato, come riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, è la seguente:

“Quota pari ad un mezzo pro indiviso per ciascuno dell'area della superficie di mq. 388 in via della Montagna n. 17, distinta in Catasto Terreni alla sezione C foglio 6, mappale 881, con sovrastante fabbricato composto al piano terra da ingresso-soggiorno, tinello-angolo cottura e bagno e al piano superiore da due camere più bagno e balcone. Detto immobile risulta censito al N.C.E.U. alla sezione C, foglio 6 mappale 2004, cat. A/7, piano T-1”.

L'immobile in esame, ubicato nel Comune di Valermosa, si trova in località denominata “Argiolas de Susu”, nella via della Montagna al civico 17 ai limiti del centro abitato (fascicolo allegati n.2 - rif. tavola n. 1).

L'immobile si compone di una area fabbricabile con sovrastante casa unifamiliare. La casa è stata costruita per un lato in aderenza con l'edificio confinante mentre risulta libera sugli altri tre lati. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato è confinante con la via della Montagna per un lato e con altra proprietà per i restanti lati. Come verrà meglio illustrato nel proseguo, in fase di sopralluogo all'interno del lotto sono state rilevate alcune costruzioni realizzate in assenza di atto abilitativo edilizio, inoltre dalle misurazioni effettuate è stato riscontrato che la superficie coperta del fabbricato è maggiore di quella regolarmente autorizzata. L'accesso all'immobile avviene dalla via della Montagna tramite un ingresso carrabile ed uno pedonale (fascicolo allegati n.2 - rif. tavola n. 7).

A seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della suddetta esecuzione immobiliare, si sono rilevati i seguenti corpi di fabbrica:

1. Casa unifamiliare costruita su due livelli;
2. N. 2 tettoie;
3. N.1 locale di sgombero.

I fabbricati sono inseriti all'interno di un lotto pianeggiante avente un'estensione di circa 38,8 mq e confinante con la via della Montagna per un lato e con altra proprietà per gli altri lati (fascicolo allegati n.2 - rif. tavola n. 4 e n.7).

Dall'esame della documentazione in possesso dell'Ufficio Tecnico del Comune di Valle Rmosa, è risultato che la realizzazione dell'unità immobiliare è stata autorizzata con Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.13 del 10.02.1990 rilasciata al Sig. .

Diamo ora la descrizione dei singoli corpi di fabbrica.

Casa unifamiliare

L'edificio in questione si sviluppa su due livelli, al piano terra vi è la zona giorno mentre il primo piano accoglie la zona notte (fascicolo allegati n.2 - rif. tavola n.8).

In corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione, troviamo un loggiato realizzato con struttura portante in legno e copertura in lamiera grecata. Il portoncino di ingresso immette nell'ingresso-soggiorno, proseguendo lungo il corridoio troviamo il bagno e il vano scala che conduce al primo piano. Alla fine del corridoio troviamo la sala da pranzo che è collegata a sua volta con la cucina. In corrispondenza del vano scala è stato ricavato un piccolo locale di sgombero mediante la realizzazione di una parete vetrata. Al primo piano troviamo invece tre camere da letto ed un bagno il tutto disimpegnato da un corridoio. In corrispondenza della camera da letto che dà sul prospetto frontale, troviamo un balcone che si sviluppa per l'intera facciata principale. (fascicolo allegati n.2 - rif. tavola n.8 e fascicolo allegati n.1 - foto dalla n.1 alla n.20).

Il fabbricato, realizzato con muri portanti in pietra e laterizio, ha i solai intermedio e di copertura in latero-cemento. In corrispondenza della copertura sono state posizionate lastre ondulate in cemento amianto. Tutte le partizioni interne sono state realizzate in blocchi di laterizio come pure le chiusure verticali esterne, ad eccezione del muro divisorio delle due camere al primo piano che è stato realizzato in cartongesso.

Per quanto riguarda l'analisi delle finiture interne, tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, inoltre nel soggiorno è presente una carta da parati mentre le pareti della sala da pranzo sono rivestite a tutta altezza con doghe in legno. Le pareti

esterne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di tipo ceramico come pure il rivestimento dei bagni e di parte della cucina. Le scale hanno la pedata in lastre di marmo e l'alzata rivestita in legno. In corrispondenza delle soglie di finestre e portefinestre sono state posizionate lastre in marmo. Nei due bagni sono stati installati sanitari di tipo economico.

Le porte interne sono in legno ad eccezione della porta di separazione delle due camere al primo piano che è del tipo a soffietto in PVC.

Gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di un doppio sistema di oscuramento realizzato con avvolgibili in PVC e con persiane in legno. A differenza della restante parte dell'edificio, gli infissi esterni della cucina sono in profilati di alluminio.

Tutti gli ambienti, sono regolarmente aerati e illuminati naturalmente mediante finestre e portefinestre. Gli impianti elettrici ed idrici sono stati realizzati sotto traccia ad eccezione della linea di alimentazione al boiler elettrico del bagno al piano terra. Non è presente un impianto di riscaldamento del tipo centralizzato. Nella sala da pranzo troviamo un caminetto, mentre in una camera da letto al primo piano e nella sala da pranzo al piano terra sono presenti due pompe di calore (fascicolo allegati n.2 - rif. tavola n.8 e fascicolo allegati n.1 - foto dalla n.1 alla n.20).

Stato di Manutenzione

Nel complesso l'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione, non sono stati rilevati infatti sia all'interno che all'esterno, lesioni alle strutture tali da richiedere urgenti interventi di manutenzione straordinaria. Le murature esterne si trovano in buone condizioni ad eccezione di alcuni segni di degrado degli intonaci e delle tinteggiature, riconducibili a normali processi di invecchiamento delle superfici

esposte agli agenti atmosferici. All'interno dell'abitazione in corrispondenza del vano scala ed in alcuni ambienti al primo piano, sono stati rilevati segni di infiltrazione d'acqua di origine meteorica, presumibilmente dovuti a processi di degrado dell'impermeabilizzazione delle superfici esposte all'acqua. Da quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, l'edificio necessita in oltre di un intervento di tinteggiatura sia esterna che interna.

Locali accessori

Come precedentemente illustrato, all'interno del lotto è stata riscontrata la presenza di alcuni locali accessori e più precisamente di due tettoie ed un locale di sgombero. Come meglio specificato nelle pagine che seguono la tettoia n.2 ed il locale di sgombero (fascicolo allegati n.2 - rif. tavola n.12), sono stati realizzati in assenza di un atto abilitativo edilizio mentre la tettoia n.1 risulta difforme e quanto riportato nella Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.13 del 10.02.1990.

La tettoia n. 1 è realizzata con struttura portante in ferro e copertura in onduline plastiche traslucide. Tale ambiente è separato dalla tettoia n.2 tramite una parete in muratura.

La tettoia n. 2 è realizzata con struttura portante in legno e copertura in onduline in cemento amianto.

Il locale di sgombero presenta pareti in muratura e copertura realizzata con onduline in cemento amianto. L'accesso a tale locale è garantito tramite una porta in alluminio.

Inoltre tra l'edificio principale e questi locali accessori è stata realizzata una tettoia avente struttura portante in legno e pannelli in laminato plastico traslucido,

(fascicolo allegati n.2 - ri f. tavola n.7, n.12 e fascicolo allegati n.1 - foto dalla n.23 alla n.28).

Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione di questi locali è mediocre.

Sistemazioni esterne

L'area circostante i fabbricati è pavimentata con battuto di cemento ad eccezione della zona antistante il fabbricato principale dove sono presenti diverse aiuole.

La recinzione sulla via della Montagna è realizzata parte in muratura e parte con recinzione metallica. Il confine con gli altri lotti è invece realizzato in muratura.

3 – Verifica conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene. La descrizione non riporta la presenza dei locali accessori realizzati in assenza di atto abilitativo edilizio.

4 – Procedura per le eventuali variazioni catastali.

Dall'esame degli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio di Cagliari è risultato che la planimetria catastale dell'immobile in oggetto non è conforme alla situazione reale. Tale aspetto deriva dal fatto che in sede di esecuzione dei lavori l'edificio è stato realizzato in maniera difforme rispetto alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.13 del 10.02.1990. L'iter di variazione catastale dovrà essere completato nella fase di richiesta della concessione in sanatoria (Vedi fascicolo allegati n. 3).

5 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il lotto di terreno in esame ricade nella zona omogenea “B3, Completamento Urbano Recente”. (Si veda il fascicolo allegati n. 4).

6 – Verifica conformità urbanistica

Dal confronto tra la situazione di fatto e gli elaborati allegati alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.13 del 10.02.1990, **sono emerse significanti**

difformità, (vedi fascicolo allegati tavole grafiche e fascicolo allegati documentazione fotografica), che si possono così sintetizzare:

▪ Edificio principale:

1. La superficie coperta realizzata è maggiore di quella autorizzata;
2. Il volume realizzato è maggiore di quello autorizzato;
3. L'altezza dell'edificio è inferiore a quella autorizzata;
4. La copertura del loggiato al piano terra è stata realizzata con struttura portante in legno e lastre in lamiera grecata, mentre la soluzione di progetto prevedeva la realizzazione di una copertura in c.a.;
5. La camera al primo piano, lato cortile posteriore, è stata suddivisa in due camere in difformità alla Concessione che prevedeva un'unica stanza;
6. Il posizionamento e la dimensione di alcune finestre e porte è difforme dalla Concessione per l'Esecuzione dei Lavori.

- **Fabbricati accessori:** sono stati realizzati un locale di sgombero ed alcune tettoie in difformità rispetto alla Concessione per l'Esecuzione dei Lavori.

Le opere di riformi realizzate, con e sopra descritte, possono essere oggetto di una Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art. 16 della L.R.23/85 e art. 13 della L.47/85. Per quanto riguarda gli oneri per il rilascio della concessione in sanatoria, questi possono essere stimati in €. **3.800,00** (si precisa che l'importo tiene conto degli oneri da versare all'amministrazione comunale e delle spese tecniche per la predisposizione della documentazione ai fini del rilascio della concessione in sanatoria).



7 – Verifica della possibilità della vendita dei beni pignorati in uno o più lotti

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sottoposto a pignoramento, lo scrivente ritiene che non sia possibile la vendita in più lotti.

8 – Verifica eventuali comproprietari

Appare importante sottolineare che il Sig. è deceduto di recente e,
secondo quanto dichiarato dal figlio, la quota del Sig. sarebbe stata
ereditata per intero dalla Sig.ra in quanto il figlio avrebbe rinunciato alla
propria quota di eredità. Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari il 16.07.2009 è risultato che a tale data non è stata ancora registrata la dichiarazione di successione.

9 – Verifica se l'immobile risulta libero o occupato

In esito al sopralluogo è risultato che l'immobile è occupato dalla Sig.ra .



10 – Verifica se gli immobili sono occupati dal coniuge del debitore esecutato.

Si omette.



11 – Verifica di eventuali vincoli.

Sull'immobile non è stato rilevato alcun vincolo.



12 – Verifica relativa all'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Sull'immobile non è stata rilevata la presenza di diritti demaniali o usi civici.

13 – Determinazione del valore degli immobili.

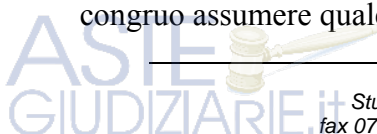
Ai fini della valutazione economica dei fabbricati si è scelto di utilizzare, quale metodo di stima, il procedimento sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto.



Il valore di mercato dei fabbricati, viene ottenuto pertanto moltiplicando la superficie commerciale, precedentemente computata, per i valori unitari presi a riferimento. Il valore così determinato va moltiplicato per opportuni coefficienti che tengono conto della vetustà.

Al valore dell'immobile così determinato sarà necessario dedurre il costo per la procedura di sanatoria come valutato al precedente punto 6.

Le indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame e condotte presso alcuni intermediari immobiliari e presso alcuni tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio di Vallermosa, hanno portato a ritenere congruo assumere quale valore medio unitario più probabile la cifra di **900,00 €/mq.**



Pertanto sulla base di quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile è rappresentato nella tabella seguente.

VALORE DELL'IMMOBILE	
Compendio immobiliare	€. 175.500,00
<i>Totale</i>	€. 175.500,00
Oneri pratica edilizia concessione in sanatoria	- €. 3.800,00
Riduzione per vetustà	- €. 16.700,00
TOTALE VALORE IMMOBILI	€. 155.000,00

Conclusioni

Con quanto illustrato nella presente relazione il sottoscritto ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale. Rimango a disposizione della S.V. per qualunque chiarimento.

Cagliari lì, 5 agosto 2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Cristiano Piccardi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio via J. S. Bach, 72/b 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
fax 070 3511418 cell. 349 5264150 e-mail: piccardic@tiscali.it