

ING. PAOLO PUTZULU

e-mail: paolo.putzulu@ingpec.eu

Tel: 070.389116

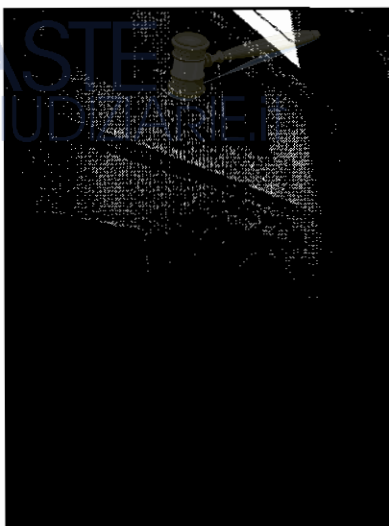
Mobile: +39 339.5256911

Via Alziator, 4

09126 Cagliari (Italy)

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. STEFANO GRECO

Data pignoramento

26.01.2012

Data udienza

21.05.2015

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 51/2012 R.G.E.

ESECUZIONE PROMOSSA DA: ACTIVE S.r.l.

CONTRO:



PRESSO: COMUNE DI VILLACIDRO

Tecnico incaricato: Dott. Ing. PAOLO PUTZULU

Cagliari, 30.12.2014

Il C. T. U.

INDICE

1. INTRODUZIONE	2
1.1. Premessa e generalità	2
1.2. Quesiti	3
1.3. Immobili da peritare	5
1.4. Ubicazione geografica	6
1.5. Cronologia attività peritali	8
2. RISPOSTE AI QUESITI	12
2.1. Quesito n. 1	12
2.2. Quesito n.2	18
2.3. Quesito n.3	43
2.4. Quesito n.4	47
2.5. Quesito n.5	55
2.6. Quesito n.6	56
2.7. Quesito n.7	66
2.8. Quesito n.8	66
2.9. Quesito n.9	66
2.10. Quesito n.10	69
2.11. Quesito n.11	69
2.12. Quesito n.12	69
2.13. Quesito n.13	70
3. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE	73
4. CONCLUSIONI	85

1. INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA E GENERALITÀ

Il sottoscritto Dott. Ing. **PAOLO PUTZULU**, con studio tecnico in Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 7705 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, nel corso dell'udienza tenutasi il giorno 10 Maggio 2013, ha ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni Dott. **STEFANO GRECO** l'incarico di effettuare le operazioni peritali attinenti l'accertamento dei beni immobili nella procedura esecutiva:

n. **51/2012** del R.G.E., promossa dalla società **ACTIVE S.r.l.** con sede in **SAN GIOVANNI IN CROCE**, viale Delmoncello n.12, rappresentata [REDACTED] contro la società [REDACTED] in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED]

al fine di determinarne un congruo valore di alienazione. All'udienza (10.05.2103) il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito accettando l'incarico e gli sono state indicate le Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari. Trascorsi i necessari tempi tecnici il C.T.U. si recava presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari per visionare attentamente i documenti contenuti nella pratica esecutiva in oggetto ed estrarre copia dei seguenti certificati:

- 1] Atti, verbali e notifiche del pignoramento immobiliare;
- 2] Ricorso per ingiunzione di pagamento;
- 3] Atto di precetto;
- 4] Istanza per la vendita;
- 5] Avviso ai creditori iscritti;
- 6] Nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento;
- 7] Certificati notarili vari (ispezioni, attestazioni, verifiche).

1.2. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico costituito dai quesiti sotto elencati:

- 1] **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze 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 depositate, 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;
- 2] **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato **indicando dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3] **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in ogni caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4] **Proceda**, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o

mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5] **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6] **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 combinato disposto degli articoli 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma sesto 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. Lgs. 378/01, indichi in particolare gli estremi della Concessione/Licenza ad edificare o del Permesso di Costruire e della eventuale Concessione/Permesso in Sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7] **Dica** se 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8] se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e **proceda, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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;

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;

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

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

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

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

1.3. IMMOBILI DA PERITARE

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare in oggetto consegnata al sottoscritto e in particolare nell'Atto di Pignoramento Immobiliare è definito l'elenco degli immobili soggetti a pignoramento:

N. Ruolo 51/2012

Unità immobiliare 1 ubicata nel Comune di VILLACIDRO, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune alla sezione urbana F, foglio 2, mappale 1897, subalterno 1, natura C/1 - negozi e botteghe, consistenza 165 m²; l'unità è adibita ad attività commerciale di vendita diretta.

Unità immobiliare 2 ubicata nel Comune di VILLACIDRO, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune alla sezione urbana F, foglio 2, mappale 1897, subalterno 2, natura C/2 - magazzini e locali di deposito, consistenza 76 m²; l'unità è adibita ad attività di stoccaggio materiali connessa all'attività commerciale di vendita diretta.

1.4. UBICAZIONE GEOGRAFICA

L'area, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, è situata nella zona sud-occidentale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di VILLACIDRO.

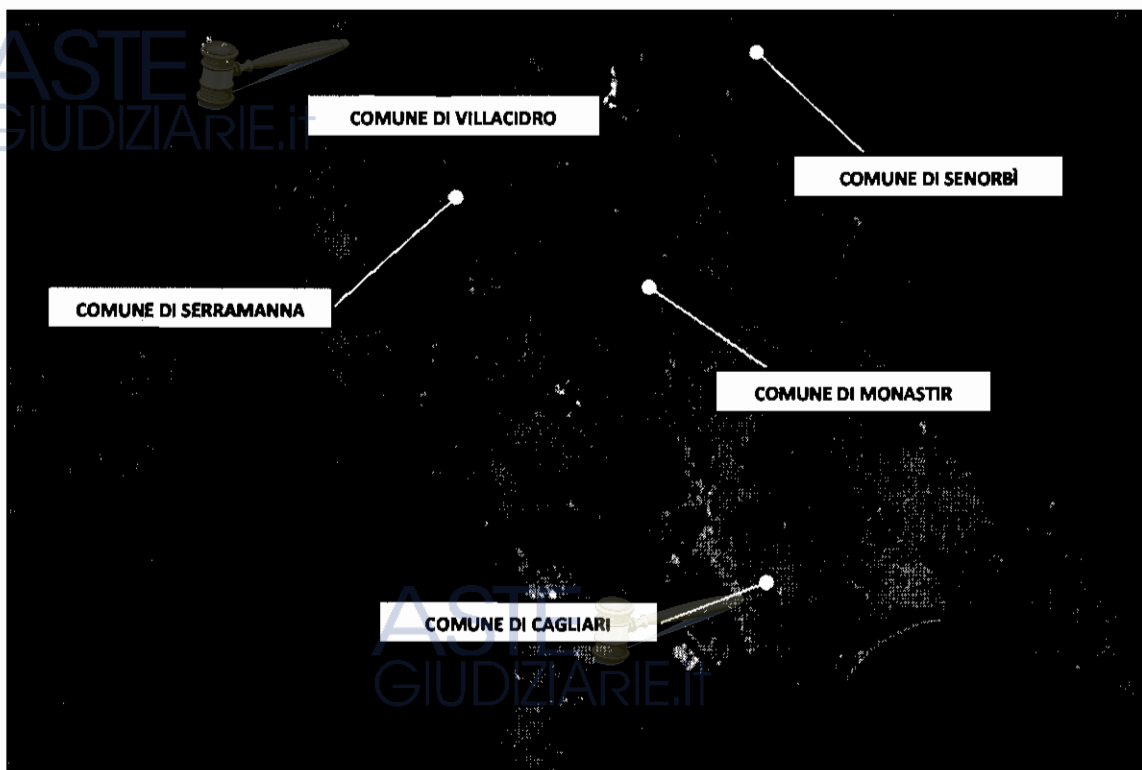


Figura 1 – Ubicazione fotografica aerea del Comune di interesse e comuni limitrofi.
(Anno 2013 – Fonte: Google Earth)

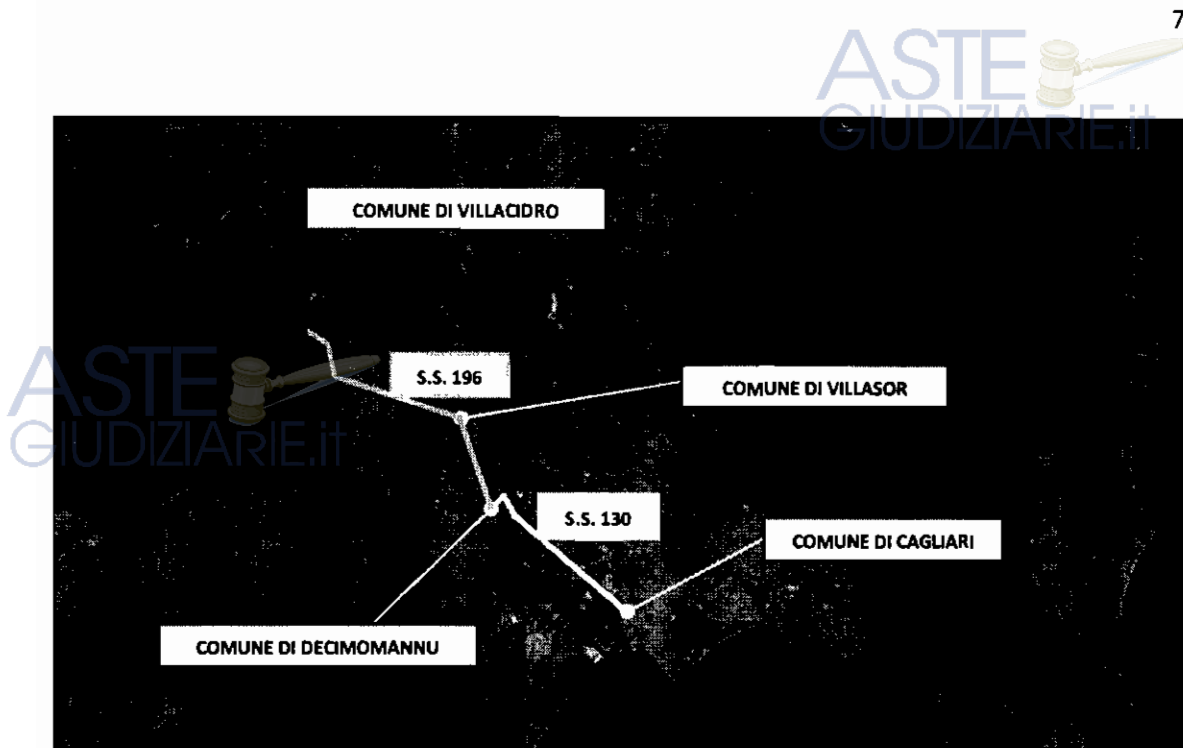


Figura 2 – Ubicazione fotografica aerea del contesto (Anno 2013 – Fonte: Google Earth).



Figura 3 – Ubicazione fotografica aerea della zona dell'immobile presso il Comune di Villacidro. (Anno 2013 – Fonte: Google Earth)

1.5. CRONOLOGIA ATTIVITA' PERITALI

Il giorno 10 Maggio 2013 il sottoscritto si è presentato nanti al Giudice dell'Esecuzione Dott. STEFANO GRECO dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento per l'espletamento delle operazioni peritali relative all'immobile suindicato. Lo scrivente dava inizio formale alle seguenti operazioni peritali presso il proprio studio tecnico, secondo la seguente cronologia:

16.05.2013

Tribunale Ordinario di Cagliari

Ritiro delle copie relative alla pratica di Espropriazione Immobiliare di cui al relativo incarico affidato al sottoscritto;

28.05.2013

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro delle visure catastali dell'immobile e dei relativi elaborati planimetrici oggetto dell'alienazione;

13.06.2013

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione digitalizzata del Tipo Mappale relativa alla Denuncia di Cambiamento 58/1197, protocollo n. 182535 del 02.11.1974, relativa all'immobile oggetto della presente perizia;

14.06.2013

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e acquisizione delle ispezioni ipotecarie informatizzate per la verifica delle trascrizioni/iscrizioni relative all'immobile oggetto della presente perizia;



18.06.2013

Comune di VILLACIDRO

Invio della richiesta di accesso agli atti mediante posta elettronica certificata (P.E.C.), per la visione ed eventuale copia delle pratiche edilizie relative all'immobile di cui all'oggetto;

28.06.2013

Poste Italiane

Invio della raccomandata A.R. (n.14604156508-6)⁽¹⁾ alla società  nella sede di 
Tale raccomandata è stata ricevuta e firmata dal destinatario che ha

⁽¹⁾ Il codice invio riportato consente, in qualsiasi momento, la ricerca e la definizione della situazione relativa alla spedizione per mezzo del collegamento internet al sito www.posteitaliane.it.

provveduto a contattare il sottoscritto, come disposto nella comunicazione in oggetto;

10.07.2013

Comune di VILLACIDRO

Sopralluogo tecnico interno ed esterno relativo agli immobili siti in Via Venezia n.56 con annesso rilievo plano-altimetrico, architettonico e fotografico in presenza del sig. [REDACTED] e moglie che hanno liberamente consentito al sottoscritto l'accesso agli immobili. Alla luce della complessità della configurazione planimetrica delle unità immobiliari, della loro estensione e della difficoltà di rilievo dovuta alla presenza di notevole quantità di materiale depositato nella maggior parte degli ambienti adibiti a magazzino, non è stato possibile effettuare completamente il rilievo in oggetto in un unico sopralluogo, pertanto il C.T.U. comunica al medesimo proprietario e moglie la necessità di effettuare, in tempi successivi da fissare mediante accordi telefonici, un ulteriore sopralluogo. *Il sottoscritto C.T.U. effettua il sopralluogo avvalendosi della collaborazione della Dott.ssa Ing. MEREU SIMONA⁽²⁾ nell'espletamento delle necessarie operazioni peritali;*

07.08.2013

Comune di VILLACIDRO

2° sopralluogo tecnico interno ed esterno relativo alle parti degli immobili siti in Via Venezia n.56 non rilevate nel precedente sopralluogo (10.07.2013) con annesso rilievo plano-altimetrico, architettonico e fotografico in presenza del sig. [REDACTED] moglie che hanno liberamente consentito al sottoscritto l'accesso agli immobili. *Il sottoscritto C.T.U. effettua il sopralluogo avvalendosi della collaborazione della Dott.ssa Ing. MEREU SIMONA nell'espletamento delle necessarie operazioni peritali;*

07.08.2013

Comune di VILLACIDRO

Ritiro della copia della documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto del pignoramento;

05.09.2013

Tribunale Ordinario di Cagliari

Il C.T.U. chiede un'indicazione tecnica al Dott. MULAS ANDREA, Cancelliere presso la sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, al fine di definire la situazione relativa alla registrazione immobiliare del fabbricato in oggetto presente negli atti del

⁽²⁾ Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 7186.

pignoramento, in quanto le verifiche notarili effettuate per il periodo compreso nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento risultano essere incomplete. La Cancelleria prende contatti con il notaio incaricato. Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Greco riceve il sottoscritto C.T.U. presso il suo studio; il giudice invita il sottoscritto perito a procedere alla redazione e alla consegna in Cancelleria, al debitore e al creditore della perizia attestante l'incompletezza della documentazione sopraccitata.

23.12.2013

Poste Italiane

Il C.T.U. invia al creditore e al debitore il plico contenente la perizia redatta e attestante l'incompletezza della documentazione relativa al ventennio precedente alla data di pignoramento in merito alle trascrizioni/iscrizioni esistenti sull'immobile. L'invio avviene mediante raccomandata A/R al creditore (n.05239555947-3) e al debitore (n.05239555948-4).

23.12.2013

Poste Italiane

Il C.T.U. deposita il plico contenente la perizia sopraccitata presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliare del Tribunale Ordinario di Cagliari.

24.12.2013

Poste Italiane

Consegna firmata della raccomandata inviata il 23.12.2013 a [REDACTED]

31.12.2013

Poste Italiane

Restituzione al C.T.U. della raccomandata inviata il 31.12.2013 presso lo studio dell'Avv. Anedda Alessandra ubicato nella Via Cimarosa n.7 a Cagliari, rappresentante legale del creditore Active S.r.l., per compiuta giacenza.

27.06.2014

Tribunale Ordinario di Cagliari

Il sottoscritto C.T.U. riceve, mediante posta elettronica certificata (PEC), documento inviato dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari contenente l'autorizzazione firmata dal Giudice Dott. Stefano Greco al proseguimento delle operazioni peritali in seguito all'avvenuta integrazione della documentazione notarile mancante.

22.08.2014

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro delle visure storiche catastali dell'immobile e dei relativi elaborati planimetrici oggetto dell'alienazione;

25.08.2014

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e acquisizione delle note di trascrizione/iscrizione informatizzate relative all'immobile oggetto della presente perizia.
Consultazione e ritiro delle ulteriori visure catastali dell'immobile;

24.10.2014

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione informatizzate mappe e tipo mappale relative all'immobile oggetto della presente perizia.

04.11.2014

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro delle ulteriori visure catastali (estratti di mappa) dell'immobile oggetto della presente perizia, utili alla definizione storica della proprietà e della composizione planimetrica dello stesso.

06.11.2014

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro delle ulteriori visure catastali (estratti di mappa) dell'immobile oggetto della presente perizia, utili alla definizione storica della proprietà e della composizione planimetrica dello stesso.

23.12.2014

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro di atto di compravendita di un immobile utile alla redazione della stima e della definizione del valore di mercato dell'immobile in oggetto.

2. RISPOSTE AI QUESITI

In ottemperanza ai preliminari controlli di regolarità della documentazione ed eseguiti gli accertamenti di verifica presso gli uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. risponde ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione:



2.1.

QUESITO N. 1

2.1.1. VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la documentazione catastale completa.

La documentazione di registrazione immobiliare presente nel fascicolo del pignoramento costituita dai certificati delle trascrizioni/iscrizioni relativi all'immobile oggetto di pignoramento effettuati nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, è risultata essere incompleta. Allo stato attuale però, dopo integrazione dei documenti necessari da parte del notaio delegato, il periodo compreso nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento risulta essere completamente definito.

⇒ La documentazione risulta completa.

2.1.2. ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Il sottoscritto consulente ha proceduto all'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure ipocatastali per soggetto e storica per immobile, planimetrie catastali ed estratto di mappa al catasto fabbricati ed al catasto terreni.

Dall'analisi della documentazione reperita si evincono le seguenti informazioni sugli immobili:

UNITÀ IMMOBILIARE (1)

- proprietà per quota del 1/1 della ditta [REDACTED] nato ad [REDACTED]



- Immobile sito presso il Comune di Villacidro in Via Venezia n. 46 ⁽³⁾, Vico Venezia SNC, sviluppato su 1 livello: piano terra (T);

Identificazione al N.C.E.U. presso il Comune di Villacidro alla Sezione Urbana F, Foglio 2, Particella 1897, Subalterno 1, Categoria C/1 (Negozzi e Botteghe - *Locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti*), Classe 6, Consistenza 165 m², Rendita 3.076,27 €.

UNITÀ IMMOBILIARE (2)

- proprietà per quota del 1/1 della ditta [REDACTED] nato ad [REDACTED]

- Immobile sito presso il Comune di Villacidro in Via Venezia n. 46 ⁽³⁾, Vico Venezia SNC, sviluppato su 2 livelli: piano terra (T) e piano primo (1);

Identificazione al N.C.E.U. presso il Comune di Villacidro alla Sezione Urbana F, Foglio 2, Particella 1897, Subalterno 2, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito - *Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti*), Classe 5, Consistenza 76 m², Rendita 160,93 €.



Figura 4 – Ubicazione ingresso immobile dalla Via Venezia con indicazione del numero civico.

⁽³⁾ In realtà il numero civico è il 56; è pertanto presente un errore nei dati catastali.

2.1.3. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI.

In data 14/06/2013 presso la Conservatoria di Cagliari si procedeva con la ricerca negli archivi informatizzati dal --/--/1980 al 13/06/2013, estraendo la documentazione aggiornata dalla quale risulta il seguente elenco sintetico delle formalità pendenti sul bene secondo una cronologia non dettata dalla data di pubblicazione ma dalla sequenzialità temporale reale dei fatti:

ELENCO SEQUENZIALE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1] **TRASCRIZIONE**

Data: 10.11.1988 – Registro Particolare 17625, Registro Generale 25545
Pubblico Ufficiale Notaio Dr. ROBERTO PUTZOLU – Rep. 40086 del 10.11.1988

Atto di compravendita

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]

IMMOBILE: Fabbricato di vecchia costruzione sito alla Via Iglesias, costituito da piano terra e piano primo, confinante con [REDACTED] e con la detta via. L'immobile è censito nel N.C.E.U. alla sezione F, foglio 2 con i mappali 1047 e 1897, Via Iglesias, Piano T/1, categoria A/4, classe 1, vani 5,S, rendita £ 566.

2] **TRASCRIZIONE**

Data: 14.12.1992 – Registro Particolare 19272, Registro Generale 27826
Pubblico Ufficiale Notaio Dr. ROBERTO PUTZOLU – Rep.59894 del 14.12.1992

Atto di compravendita

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]

IMMOBILE: Immobile censito al Catasto Urbano alla sezione F, foglio 2, particella 1897, consistenza 140 m².

3] TRASCRIZIONE

Data: 23.12.1997 – Registro Particolare 21113, Registro Generale 31215
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Rep. n.29/612 del 06.02.1996

Certificato di denunciata successione

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED] nipote;
[REDACTED] nipote;
[REDACTED] nipote;
[REDACTED] nipote;

IMMOBILE: Immobile censito al N.C.E.U., sezione F, foglio 2, particella 1897;

4] TRASCRIZIONE

Data: 26.07.2000 – Registro Particolare 14832, Registro Generale 22850
Pubblico Ufficiale Notaio Dr. GHIGLIERI PAOLA – Rep. n.8294 del 20.07.2000

Atto di compravendita

CONTRO: [REDACTED], sorella;
[REDACTED] sorella;
[REDACTED] nipote;
[REDACTED] nipote;
[REDACTED] nipote;
[REDACTED] nipote;

A FAVORE: [REDACTED], nato a [REDACTED]

IMMOBILE: Piena e perfetta proprietà di un immobile censito al Catasto Urbano alla sezione F, foglio 2, particella 1897, Via Venezia n.46, piano terra e piano primo (T/1).

5] TRASCRIZIONE

Data: 07.03.2012 – Registro Particolare 4992, Registro Generale 6279
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – Rep. n.415/2012 del 30.01.2012

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

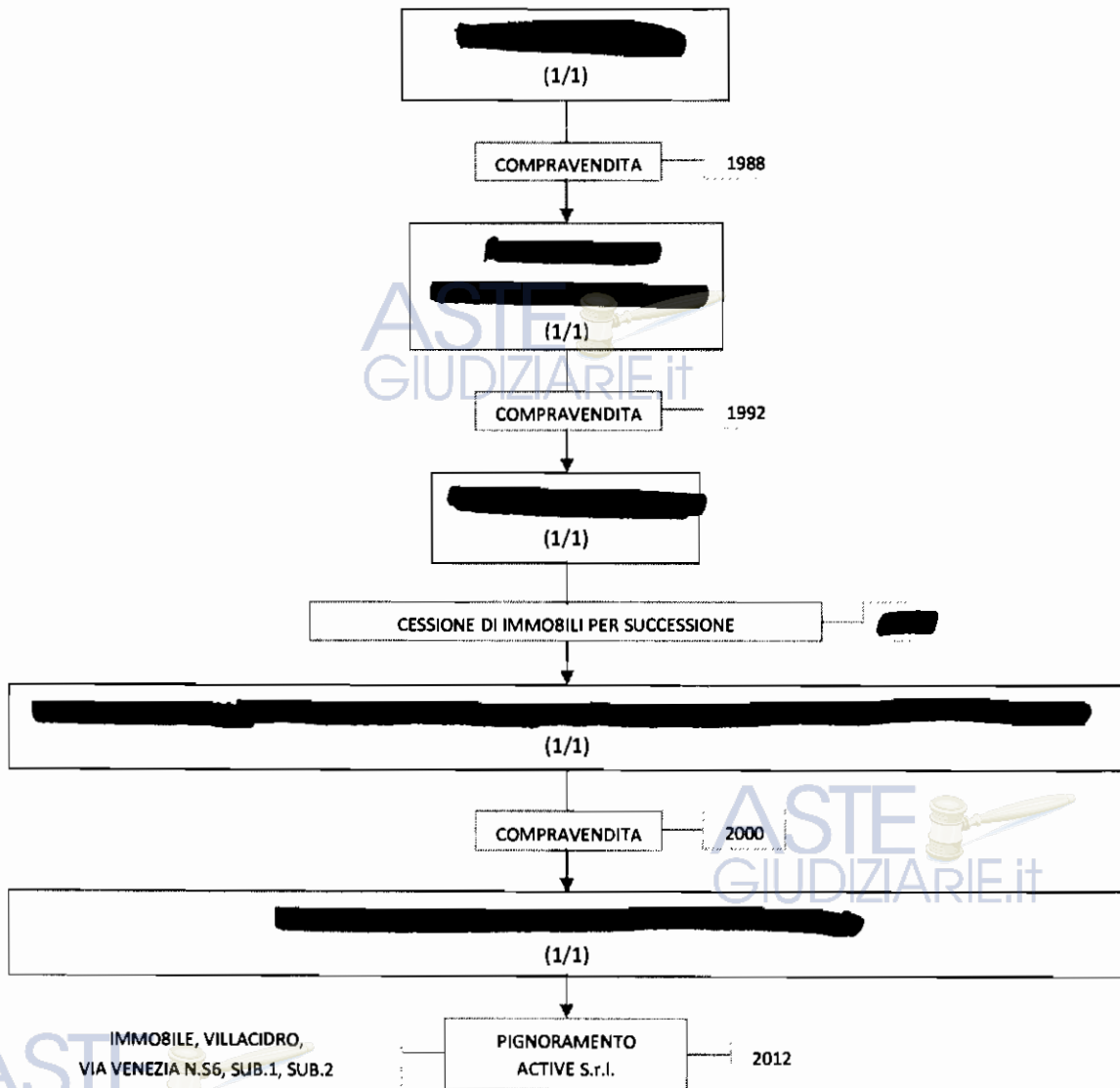
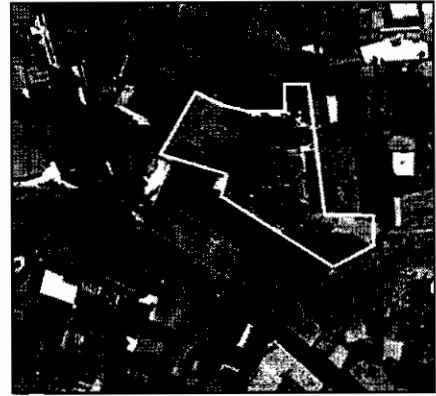
CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED] (100%);

A FAVORE: [REDACTED]

IMMOBILE: Immobile censito al Catasto Urbano alla sezione F, foglio 2, particella 1897, Via Venezia n.46, sub. 1-2.

QUADRO RIEPILOGATIVO

- 1) Negozi e botteghe (C/1) in Villacidro, Via Venezia n.46, in catasto sezione urbana F, foglio 2, mappale 1897, sub.1, consistenza 165 m². Unità adibita ad attività commerciale di vendita diretta;
- 2) Magazzini e locali di deposito (C/2) in Villacidro, Via Venezia n.46, in catasto sezione urbana F, foglio 2, mappale 1897, sub.2, consistenza 76 m². Unità adibita ad attività di stoccaggio materiali connessa all'attività commerciale di vendita diretta;



CRONOLOGIA DELLE PROPRIETA'

Al fine di individuare correttamente lo schema storico completo relativo alle proprietà degli immobili oggetto dell'alienazione e verificarne la congruenza con la legislazione vigente si riportano, secondo la cronologia dei fatti, i vari passaggi di proprietà avvenuti:

IMMOBILE, VILLACIDRO,
VIA VENEZIA N.56, SUB-1, SUB-2

- 1) Nota di Trascrizione del 10.11.1988 relativa ad atto di compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] della proprietà di un immobile in Villacidro, Via Iglesias, sezione F, al foglio 2, mappale 1897 e 1047;
- 2) Nota di Trascrizione del 14.12.1992 relativa ad atto di compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] della proprietà di un immobile in Villacidro, Via Iglesias, sezione F, al foglio 2, mappale 1897, consistenza 140 m²;
- 3) Cessione di immobili per denunciata successione trascritto in data 23.12.1997, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] (quota 4/12), [REDACTED] (quota 4/12), [REDACTED] (quota 1/12), [REDACTED] (quota 4/12), [REDACTED] (quota 1/12) e [REDACTED] (quota 1/12), della proprietà di un fabbricato (Villacidro, sezione F, foglio 2, mappale 1897);
- 4) Nota di Trascrizione del 26.07.2000 relativa ad atto di compravendita (20.07.2000, n.8294) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (4/12), [REDACTED] (4/12), [REDACTED] (1/12), [REDACTED] (4/12), [REDACTED] (1/12) e [REDACTED] (1/12) della proprietà di un immobile in Villacidro, Via Venezia n.56, sezione F, al foglio 2, mappale 1897, piano terra (T) e piano primo (1);
- 5) L'Ufficiale Giudiziario in data 30.01.2012 formalizza l'atto esecutivo o cautelare mediante verbale di pignoramento immobile contro [REDACTED]

2.2.

QUESITO N. 2

2.2.1.

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.).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**1. UNITA' IMMOBILIARE**

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un unico conglomerato immobiliare utilizzato in parte per civile abitazione, in parte come locale commerciale e in parte come deposito/locale di sgombero; esso è ubicato nel Comune di Villacidro, in via Venezia n.56, piano terra e piano primo, identificato nel Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana F, foglio 2, mappale 1897, subalterno 1, categoria C/1, classe 6, superficie 165 m², rendita catastale € 3.076,27 e identificato nel Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana F, foglio 2, mappale 1897, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, superficie 76 m², rendita catastale € 160,93. Il bene in oggetto consiste di una unità principale su due livelli con ingresso principale sulla via Venezia (**Figura 5, ingresso locale commerciale**) e da un'unità secondaria su due livelli con fronte sul Vico Venezia; le unità sono collegate e comprese in un unico blocco strutturale, realizzate su un lotto la cui conformazione risulta essere piuttosto irregolare e delimitata da tre distinte sedi viarie pubbliche. L'unità in oggetto presenta tre differenti ingressi dalla viabilità pubblica (dalla Via Venezia, dal Vico Venezia e dalla Via Iglesias), con un cortile annesso disposto in posizione centrale rispetto al blocco strutturale residenziale e alla parte rimovibile in tubi innocenti realizzata come deposito attrezzi; il lotto confina su tre lati con la viabilità pubblica e con altre proprietà. L'unità è rialzata di circa 20 cm rispetto al piano stradale.

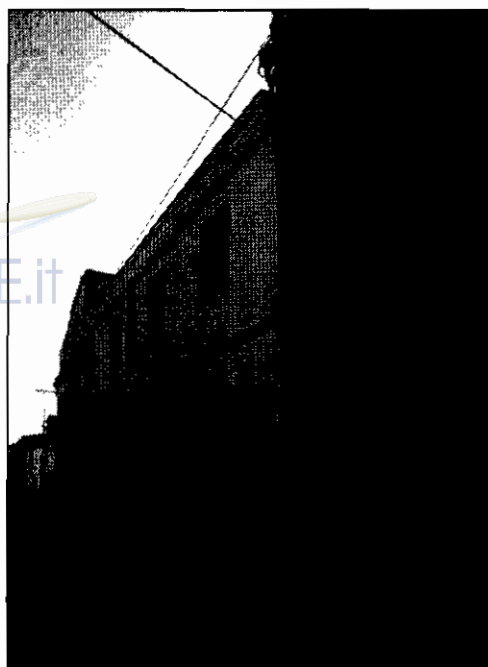


Figura 5 – Immobile oggetto dell'esecuzione.

La zona specifica in cui ricade il fabbricato in oggetto, presenta una morfologia con acclività molto tenui ma in generale l'area in oggetto risulta pressoché pianeggiante; essa è ubicata in una zona centrale del paese di Villacidro, caratterizzata per lo più da unità immobiliari storiche ed unità ad uso commerciale.

Il primo riferimento edilizio, ottenuto da ricerca notarile, è del 1988 mediante atto di compravendita trascritto a favore di ██████████ contro ██████████, nei cui documenti si fa riferimento all'immobile esistente. Negli anni la proprietà si è poi succeduta mediante atti di compravendita a favore di diversi proprietari sino al 2000. Il sig. ██████████ nuovo proprietario legittimo dell'immobile con atto pubblico Rep. n.8294 del 20.07.2000, richiede autorizzazione per eseguire "Lavori di ristrutturazione e ampliamento di due edifici uso abitazione e commerciale siti in Via Venezia n.46"; ottiene Concessione Edilizia n.73 in data 30.06.2000. La Concessione rilasciata ha durata di 3 anni entro i quali sono stati autorizzati i lavori approvati dall'area tecnica; scaduto tale intervallo di tempo (30.06.2003) i lavori non risultano essere stati portati a termine. Lo stesso proprietario ██████████ in data 28.08.2003 richiede il Rinnovo della Concessione Edilizia sino al 30.06.2006 relativa ai lavori di "Ristrutturazione di due edifici uso abitazione e commerciale siti in Via Venezia n.46", approvata il 16.09.2003 con Concessione Edilizia, prot. 011441. **Allo stato attuale la ristrutturazione prevista in progetto non è stata completata e sono state realizzate modifiche rispetto al progetto concessionato.**

Da consultazione dei documenti amministrativi si è rilevata la presenza di progetto completo redatto e firmato da Tecnico abilitato. Sono presenti 7 tavole nell'ordine così definite:

- **Tav.1** – Relazione Tecnica Illustrativa, relazione L.13/89, relazione geotecnica L.64/74, calcolo grafico/analitico superfici e volumi;
- **Tav.2** – Documentazione fotografica;
- **Tav.3** – Planimetria catastale 1/2000, planimetria E.I.R.A. 1/1000, stralcio P.P. 1/500, planimetrie stato attuale 1/100;
- **Tav.4** – Prospetti e sezioni 1/100, stato attuale;
- **Tav.5** – Planimetrie di progetto 1/100;
- **Tav.6** – Prospetti e sezioni 1/100, progetto;
- **Tav.6a** – Prospetti e sezioni 1/100, progetto.

Dagli atti risulta inoltre che l'immobile attuale è stato dichiarato regolarmente al Catasto Fabbricati in data 11.07.2001.

Il bene in oggetto è costituito da una unità principale su due livelli adibita in parte ad uso commerciale (piano terra) e in parte ad uso residenziale (piano primo); l'accesso dal piano terra al piano primo avviene mediante scala esterna. L'unità secondaria con accesso dal cortile interno, adibita a magazzino/area di stoccaggio materiali connessa all'attività commerciale di vendita diretta, è costituita da due livelli collegati da scala interna.

L'accesso all'immobile dall'esterno può avvenire per mezzo di tre distinti ingressi separati:

- un cancello pedonale in materiale metallico ubicato sulla Via Venezia al n.56, che rappresenta l'accesso principale dell'attività commerciale. Tramite un piccolo androne si giunge alla porta di ingresso del negozio realizzato in PVC con vetrate;
- una serranda metallica avvolgibile per ingresso carrabile sul Vico Venezia S.N.C. che conduce ad un vano (portico) utilizzato attualmente come area stoccaggio materiali con fronte sul cortile interno;
- un cancello scorrevole in legno sulla Via Iglesias al n.8 con accesso diretto al cortile interno.

Il cortile interno risulta corredato da alcune piccole zone adibite a verde.

Alla luce della particolare e irregolare conformazione dell'intera area immobiliare la proprietà risulta delimitata da diverse altre proprietà e da tre diverse sedi viarie, delle quali si è già accennato in precedenza. Le altre proprietà prospicienti il lotto in oggetto, sono in aderenza nella parte compresa tra la Via Venezia e il Vico Venezia e nella parte tra il medesimo vico e la Via Iglesias, mentre nel lato lungo che si affaccia sulla Via Iglesias è presente in aderenza un'altra proprietà e in parte un muro di recinzione di altezza pari "mediamente" a circa 3 metri, in blocchi di cls "grezzi" privi di intonaco. L'area confinante con l'unità principale sul lato della Via Iglesias è in parte confinante con un'altra struttura e in parte con un'area non edificata priva di strutture di recinzione.

Le strutture portanti verticali del fabbricato, sono realizzate mediante intelaiatura di travi e pilastri in c.a. con tamponature in muratura tradizionale di blocchi portanti dello spessore compreso tra 30 cm e 55 cm, in parte intonacate e tinteggiate con tinta sul bianco (unità principale adibita ad attività commerciale al piano terra e unità secondaria ad uso depositario materiali) e in altre prive di intonaco e/o tinteggiatura (unità principale abitativa al piano primo); la copertura è del tipo a falde inclinate, rivestita con coppi ed embrici del tipo "tegole portoghesi" e annessi canali di gronda in alluminio preverniciato di color bronzo e di color marrone.



Figura 6 – Indicazione degli ingressi e dei confinanti.

Lo stato di manutenzione del fabbricato appare di discreta qualità, con condizioni di evidente differenziazione tra i vari blocchi del complesso edilizio. Da una prima osservazione della struttura dell'unità principale (unità commerciale e abitativa), effettuata durante il sopralluogo, appare

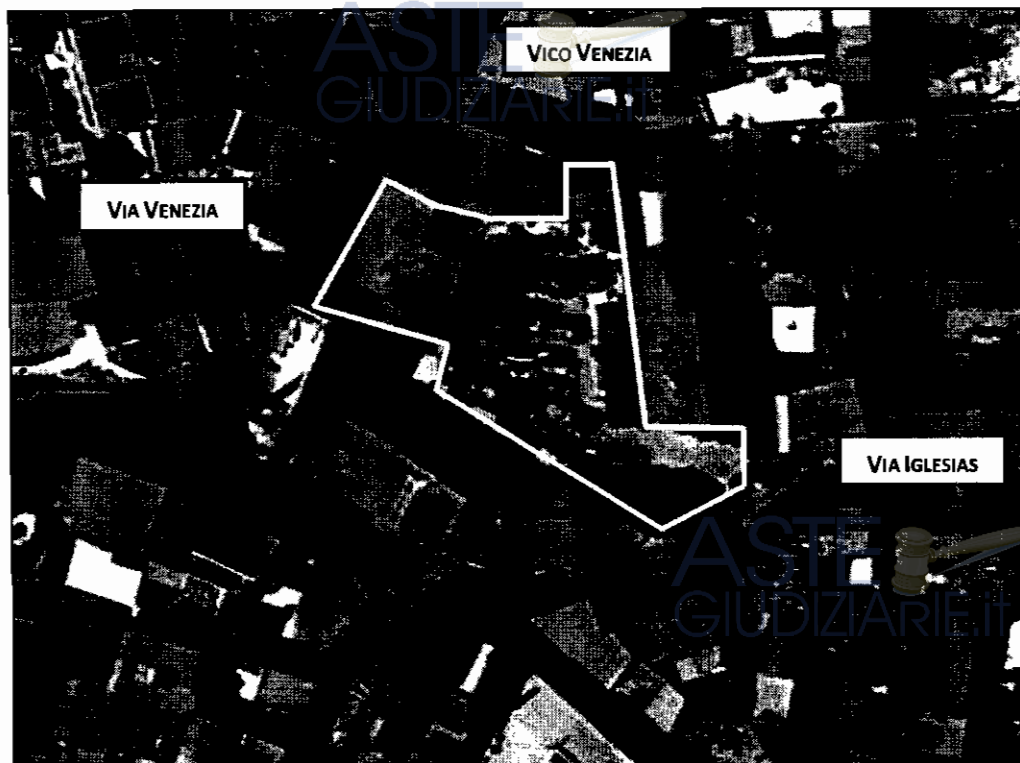


Figura 7 – Indicazione degli ingressi.

evidente il diverso grado di finitura delle murature che contraddistingue le strutture al piano terra (locale commerciale) ben intonacate e tinteggiate, da quelle al piano primo (residenza) ancora allo stato "grezzo" con mattone a vista sia nelle parti esterne che interne. La parte relativa al magazzino/area di stoccaggio pur presentando le necessarie finiture murarie evidenzia segni di deterioramento, qualche presenza di lesioni di lieve entità e tracce di alterazione da infiltrazioni di acqua piovana e di umidità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

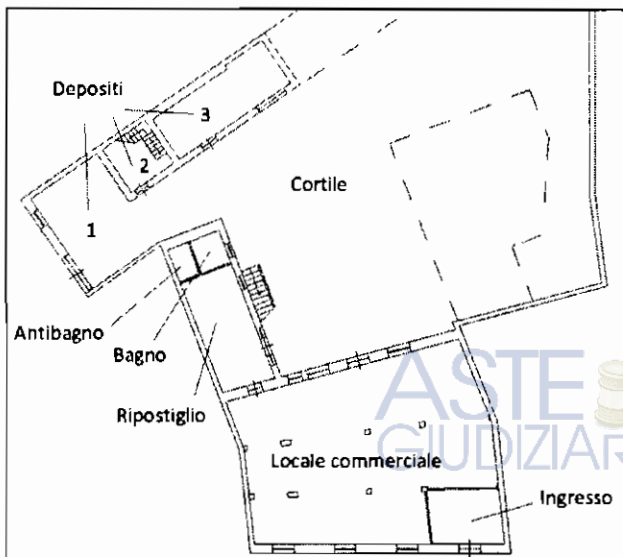
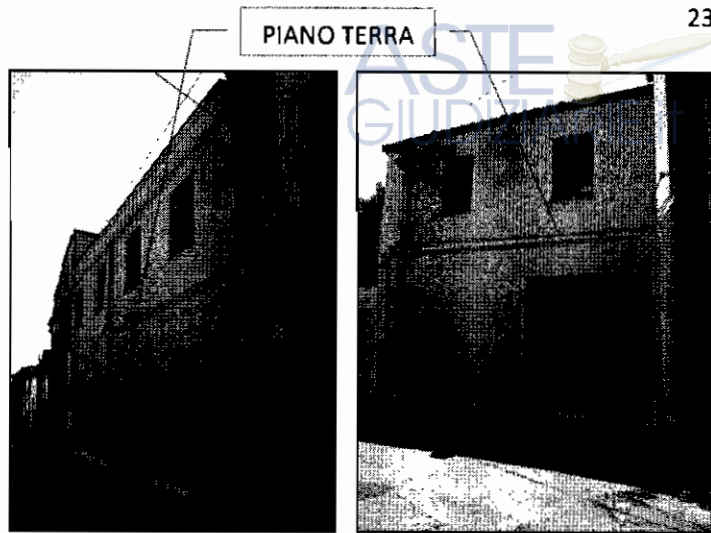
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA composto da:

Ingresso - da viabilità pubblica;
 Locale commerciale;
 Ripostiglio;
 Antibagno - (lavabo);
 Bagno - (wc, bidet);
 Deposito 1;
 Deposito 2;
 Deposito 3;



Il piano terra complessivamente si sviluppa su una superficie lorda di circa 304,2 m² con cortile di circa 555,0 m². Si possono distinguere due blocchi edilizi principali: uno adibito a locale commerciale che si affaccia sulla Via Venezia e un blocco destinato a deposito/magazzino materiali di vario genere nella parte compresa tra il Vico Venezia e la Via Iglesias. L'illuminazione interna da irraggiamento solare del locale commerciale avviene tramite 4 aperture sul

COMPUTO SUPERFICI NETTE

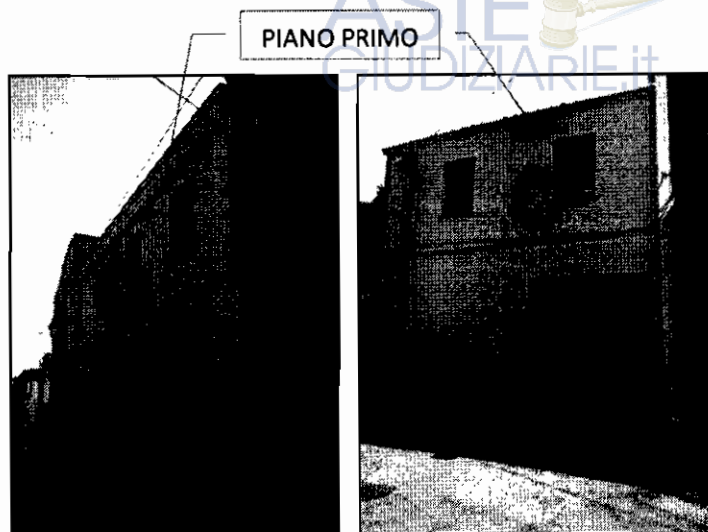
VANO	AREA
Ingresso	13,3 m ²
Locale commerciale	135,5 m ²
Ripostiglio	22,2 m ²
Antibagno	2,5 m ²
Bagno	3,7 m ²
Deposito 1	43,9 m ²
Deposito 2	9,0 m ²
Deposito 3	22,4 m ²
Totale	252,5 m²

lato strada e altre 4 ampie aperture presenti verso il cortile interno compresa una porta vetri per accesso alla medesima area cortilizia. Il deposito 1 (portico) risulta aperto completamente su un lato (linea tratteggiata in figura) mentre gli altri locali deposito, il ripostiglio e il bagno sono illuminati da luce diretta mediante idonea apertura opportunamente dimensionata. Il locale commerciale presenta un'altezza interna media di 3,50 m, il ripostiglio, il bagno e antibagno hanno altezza di

3,40 m mentre nei depositi la stessa è ridotta a 3,20 m. Lo stato di manutenzione generale dell'ambiente commerciale è buono e il resto della struttura è discreto; le condizioni igienico-sanitarie sono accettabili come richiesto negli ambienti civili.

PIANO PRIMO composto da:

Cucina/Soggiorno;
 Camera Singola 1;
 Camera Singola 2;
 Camera Singola 3;
 Camera Matrimoniale;
 Bagno – (wc, lavabo);
 Disimpegno;
 Ripostiglio;
 Angolo Cottura;
 Terrazza 1;
 Terrazza 2;
 Deposito 4;
 Deposito 5;

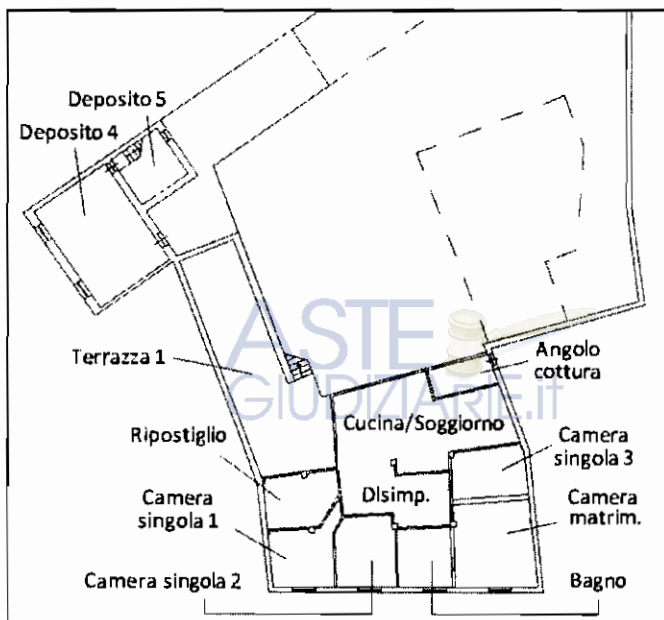


Il piano primo complessivamente si sviluppa su una superficie lorda di circa 261,6 m². Si possono distinguere,

come al piano terra, due blocchi edilizi principali: uno adibito ad uso abitativo che si affaccia sulla Via Venezia e un blocco destinato a deposito/magazzino materiali di vario genere nella parte compresa tra il Vico Venezia e la Via Iglesias (che in progetto è definito come unità abitativa). L'illuminazione interna da irraggiamento solare della parte abitativa avviene tramite 4 aperture sul lato strada (Via Venezia) disposte in posizione simmetrica rispetto alle aperture del piano terra e allo stesso modo altre 3 aperture presenti rispettivamente verso il cortile interno. La struttura della zona destinata a residenza è ancora "grezza" con mattoni e solaio a vista priva di alcun tipo di finitura. Il deposito 4 risulta accessibile dal deposito 5 mediante scala a due

COMPUTO SUPERFICI NETTE

VANO	AREA
Cucina/Soggiorno	38,2 m ²
Camera singola 1	11,3 m ²
Camera singola 2	12,6 m ²
Camera singola 3	10,6 m ²
Camera matrimoniale	20,2 m ²
Bagno	9,6 m ²
Disimpegno	16,8 m ²
Ripostiglio	10,7 m ²
Angolo cottura	5,7 m ²
Terrazza 1	48,6 m ²
Terrazza 2	45,9 m ²
Deposito 4	29,1 m ²
Deposito 5	9,0 m ²
Totale	268,3 m²



rampe: l'accesso dal cortile avviene dal deposito 2 al piano terra. La terrazza 1, chiusa su un lato è di pertinenza dell'abitazione ed è accessibile mediante scala ad una sola rampa che collega la terrazza stessa con il cortile al piano terra. La terrazza 2 invece è di pertinenza dei depositi e accessibile mediante passaggio diretto dal deposito 4. Le due terrazze sono direttamente collegate ma risultano separate da un dislivello, motiva per il quale è presente una scala in materiale metallica che ne consente il passaggio in condizioni di sicurezza.

L'abitazione dotata di copertura a due falde inclinate presenta un'altezza di colmo di 3,90 m, mentre nelle zone di estremità in cui le falde scendono sino a raggiungere le quote inferiori si sono rilevate altezze di 2,43 m e 2,87 m. Il deposito 4 presenta una copertura inclinata a due falde con capriata centrale in legno massiccio, travi di sostegno con arcarecci di ripartizione e pannelli di copertura, tutto in materiale ligneo: l'altezza media, come per il deposito 6 è di 2,90 m.

L'illuminazione del deposito 4 è garantita da due finestre con affaccio sul Vico Venezia mentre il deposito 5 (utilizzato in gran parte con funzioni di collegamento), il ripostiglio, il bagno e l'antibagno hanno altezza di 3,40 m mentre nei depositi la stessa è ridotta a 3,20 m. Lo stato di manutenzione generale dell'ambiente adibito ad abitazione è scarso in quanto tale parte della struttura non risulta essere terminata completamente, in assenza di finiture con mattoni a vista, priva di pavimentazione e impianto elettrico/idrico non a norma; le condizioni igienico-sanitarie non sono idonee alle prescrizioni richieste negli ambienti civili.

STRUTTURE AMOVIBILI

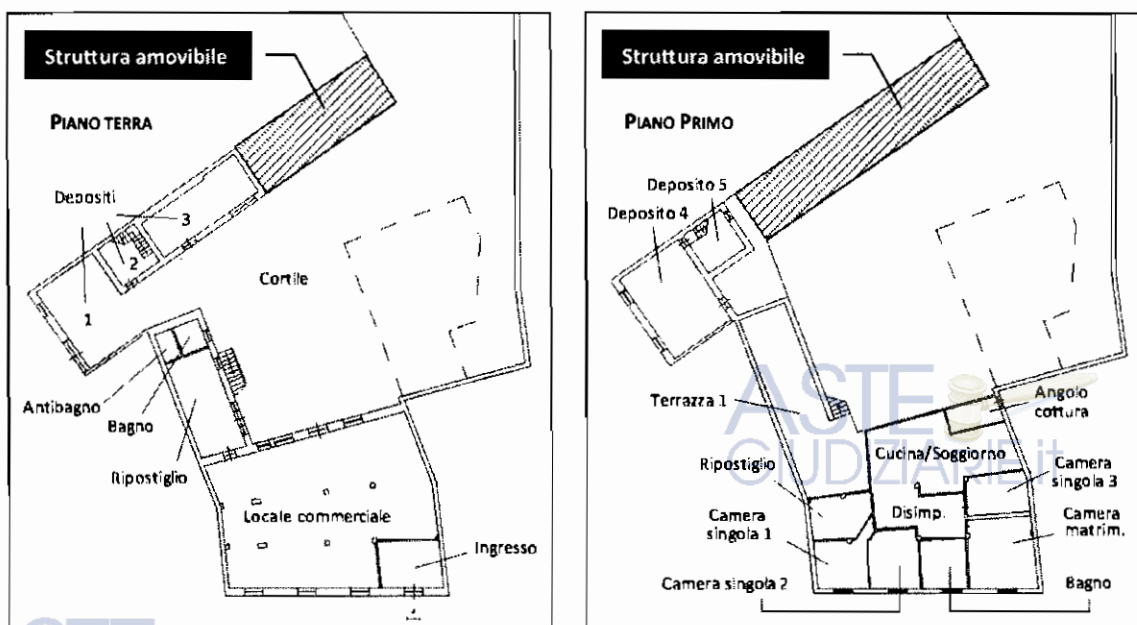


Figura 8a/8b – Ubicazione delle aree occupate dalle strutture amovibili.

Nella porzione di area adiacente il deposito 3 al piano terra (Figura 8a), è presente una struttura amovibile mista su due livelli, aperta su tre lati, composta da tubi innocenti, da elementi per opere provvisoriati assemblati con qualche controvento e da elementi per ponti su cavalletti; la struttura così composta si individua anche al piano primo nella medesima area e in parte nell'area occupata dalla terrazza 2 con accesso dal deposito 4 (Figura 8b). L'utilizzo cui è stato definito è quello di deposito attrezzi, macchine da giardinaggio, strumenti per la manutenzione e riparazione di macchine e attrezzature agricole, magazzino per materiale generico.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'edificio, con conformazione planimetrica piuttosto irregolare, si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione piuttosto eterogeneo con marcate differenziazioni in funzione dello stato d'uso dei locali; in ogni caso non si denota grave degrado degli elementi costruttivi portanti.

La parte esterna dell'edificio dalla parte della Via Venezia (ingresso locale commerciale) e dalla parte del Vico Venezia (ingresso carrabile con serranda avvolgibile in metallo) è in ottimo stato conservativo; le facciate esterne, così come la parte interna del locale commerciale, sono intonacate e decorate con tinteggiatura spugnata, non compare alcun segno di deterioramento a parte, nelle facciate esterne, qualche macchia di umido provocata da perdite di acqua piovana proveniente dai pluviali o dallo scolo della stessa dalle finestre. Il pavimento del locale commerciale appare in ottimo stato con buona cura della posa e della finitura.

L'interno del livello abitativo al di sopra del locale commerciale si trova attualmente allo stato "grezzo" con tramezzi e murature di tamponamento in mattoni a vista così come il solaio con travetti e pignatte prive di intonaco; il piano di calpestio è privo di rifiniture (solo l'angolo cottura presenta le finiture necessarie con massetto, pavimentazione e piastrelle murarie) e solamente in talune parti è stato disposto uno strato di moquette a contatto diretto con il getto di malta cementizia. Dal solaio si evidenziano infiltrazioni di acqua piovana con conseguente gocciolamento all'interno delle stanze, arginato dal proprietario mediante utilizzo di contenitori rudimentali per l'accumulo della stessa. Si rileva sulla muratura di tamponamento, in un vano, un foro scoperto passante completamente attraverso il setto e comunicante direttamente con l'esterno. *L'edificio presenta caratteristiche costruttive tipologiche di livello insufficiente, che non garantiscono, sia dal profilo igienico sanitario, sia abitativo che della funzionalità, condizioni assolutamente accettabili.*

I depositi al piano terra (depositi 1,2,3) si trovano in discrete condizioni di conservazione dal punto di vista strutturale. Gli elementi murari sono costituiti da mattoni; l'intonaco dei paramenti

manifesta evidenti segni di deterioramento superficiale con presenza di macchie di colore scuro in gran parte causate dalla tipologia di attività lavorativa svolta all'interno dei vani. La copertura è costituita da travi in legno a sezione quadrata sormontate da tavelle in legno tinteggiate di colore bianco il cui stato garantisce una sufficiente funzionalità strutturale. In una parte del deposito 1 il soffitto è privo di finitura e i travetti con pignatte sono pertanto a vista.

Le scale che collegano il piano terra (deposito 2) con il livello superiore (deposito 4 e 5) essendo intonacate e tinteggiate ma prive di rivestimento in marmo, risultano annerite a causa del transito delle persone che avviene direttamente sulla finitura. Tali depositi al piano primo appaiono in buone condizioni manutentive dal punto di vista murario, ad eccezione di alcune piccole lesioni e sbeccature in corrispondenza di alcuni spigoli della muratura nelle zone di transito nel vano scala. La copertura del deposito 4 è interamente in legno: si nota una capriata posta in posizione centrale sulla quale poggiano travi a sezione squadrata. Le travi sono la base d'appoggio di un'orditura di arcarecci che sostengono delle tavelle poste con orditura parallela alle travi. La copertura, in buone condizioni manutentive, garantisce un solido sistema di protezione oltreché un gradevole aspetto estetico. Le pavimentazioni, tutte in sufficiente stato conservativo, sono costituite da piastrelle in ceramica diversificate per colore, motivo, forma e grandezza da un vano all'altro.

CARATTERISTICHE DELLE FINITURE

L'intonaco esterno ed interno con tinteggiatura spugnata della parte riservata al locale commerciale e della facciata esterna sul Vico Venezia, si presenta in un ottimo stato di mantenimento al contrario di quello interno dei depositi, caratterizzato da tinte di colore chiaro con presenza di diffuse ed estese chiazze di colore scuro da usura, che si presenta in non ottimali condizioni di conservazione e di quello della struttura abitativa priva di qualsivoglia elemento di rifinitura primaria o secondaria, le cui tramezzature interne, realizzate in mattoni di laterizio del tipo forato sono a vista, prive di intonaco e di rivestimento con zocchetto battiscopa.

La pavimentazione del locale commerciale con ripostiglio, bagno e antibagno, realizzata con mattonelle in gres ceramico sulla tonalità del bianco, è in ottimo stato; si evidenzia la presenza di rivestimento con zocchetto battiscopa sia negli spigoli dove la pavimentazione si intesta sulle tamponature esterne che nei pilastri distribuiti omogeneamente all'interno del locale adibito alla vendita diretta di prodotti agricoli. Nei depositi si denotano situazioni differenti caratterizzate in alcuni casi da locali privi di pavimentazione mentre in altri vani dalla presenza di pavimentazione in mattonelle in gres ceramico sulle tonalità del marrone. I vani costituenti l'abitazione presentano

caratteristiche costruttive tipologiche di livello palesemente insufficiente con assenza quasi totale di pavimentazione (si rileva in alcune zone la presenza di moquette poggiata direttamente sul piano di calpestio) o di alcun rivestimento nelle varie stanze nonché nel vano adibito ai servizi igienici in cui è presente solamente un wc e un lavabo.

Le rampe di scale interne con funzione di collegamento dei depositi al piano primo con il cortile sono prive di alcuna tipologia di rivestimento in marmo e si presentano intonacate e tinteggiate con colori sul bianco; allo stato attuale la pedata e l'alzata della scala manifestano chiazze scure dovute al transito delle persone sulla parte intonacata. Nello stesso stato conservativo si trovano le scale esterne ad un'unica rampa che collegano il piano abitativo con il cortile. Nel caso specifico esse sono prive di tinteggiatura ma si è reso confortevole e sicuro il transito mediante una ringhiera passamano in materiale metallico posta sul lato libero.

L'unico servizio igienico presente al piano terra e dotato di antibagno, presenta le pareti verticali rivestite in piastrelle di colore chiaro con sfumature sull'azzurro, in ceramica, 20 cm x 20 cm per un'altezza complessiva di circa 2,00 m dal pavimento; è presente una piccola finestra di forma quadrata nell'antibagno e una rettangolare di dimensioni maggiori nel bagno, che consentono illuminazione e aerazione diretta. I sanitari presenti nell'antibagno (lavabo) e nel bagno (wc e bidet) si trovano in ottimo stato di conservazione e allo stesso modo i serramenti. Il vano riservato ai servizi igienici (presente wc e lavabo) dell'abitazione è privo della funzionalità e del confort necessario; sono assenti tutte le rifiniture essenziali.

Gli infissi esterni della parte commerciale (compresi ripostiglio, bagno e antibagno) e della parte abitativa sono nuovi, di ottima fattura, di colore sul marrone e dotati di soglie in marmo, privi di tapparelle avvolgibili; nei depositi talune aperture sono chiuse dai medesimi infissi descritti mentre in altre si evidenziano infissi vetusti, in alluminio, in sufficiente condizione di conservazione.

Nel locale commerciale si individuano solamente tre porte di collegamento tra vani interni rispettivamente nel ripostiglio che lo separa dal locale commerciale e quella dall'antibagno in aggiunta a quella che collega quest'ultimo con il bagno; in entrambi i casi le porte sono della tipologia ad anta cieca di colore bianco. Nei depositi è presente solo un'apertura di collegamento tra vani, ubicata tra il deposito 5 e il deposito 4 in sommità della scala, ma non è presente alcun serramento. Nella parte abitativa, ad eccezione della porta di ingresso e della porta cieca in legno che delimita l'angolo cottura dal soggiorno/cucina, tutte le aperture di collegamento dei vani sono prive di porte; come elemento separatore è presente in ogni apertura un telo a scorrimento manuale.

Gli accessi al complesso edilizio sono tre:

- 1] dalla Via Venezia dove è ubicato l'ingresso pedonale principale al locale commerciale in cui è presente una vetrata con annessa porta, posta in posizione decentrata, in materiale plastico (PVC) con colore sulla tonalità del marrone;
- 2] dalla Via Iglesias in cui è presente l'ingresso carrabile principale al fabbricato, utilizzato per impieghi di natura privata e commerciale, con un grande portone in legno, scorrevole su binario unico fissato a terra;
- 3] dal Vico Venezia dove è ubicato un ingresso carrabile secondario per usi privati in cui è presente una serranda avvolgibile in lamiera metallica.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

Il locale commerciale non è dotato di impianto di riscaldamento/climatizzazione dedicato; nel ripostiglio è presente uno split con annessa unità esterna di alimentazione fissata alla muratura. L'esercizio commerciale è provvisto di impianto antifurto e impianto di videosorveglianza interna mediante telecamere. L'impianto elettrico appare funzionante e in buone condizioni munito di quadro centralizzato incassato nella muratura in corrispondenza dell'ingresso. Gli apparecchi illuminanti sono al neon del tipo a plafoniera installati in numero e posizione consoni a garantire un adeguato illuminamento dell'esercizio commerciale. Non è stato possibile reperire le certificazioni di regolare esecuzione degli impianti.

Nei depositi la rete di illuminazione, servizi generali, prese, interruttori sono in quantità adeguata per il tipo di esercizio; da una semplice osservazione gli impianti appaiono non rifiniti e sono visibili cavi elettrici appesi non collegati mediante opportuno sistema di derivazione mediante canalizzazioni.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento/climatizzazione a copertura globale; è presente nella cucina una stufa con canna fumaria in rame per il convoglio e l'eliminazione dei fumi e delle scorie di combustione e nella camera da letto matrimoniale un climatizzatore/deumidificatore portatile a funzionamento elettrico. L'unità non è dotata di impianto citofonico.

L'impianto elettrico è fatiscente, chiaramente non a norma nelle condizioni attuali, e il quadro centralizzato non è stato individuato; i fili di collegamento della rete elettrica non passano nelle idonee canalizzazioni interne alla muratura ma sono a vista, con multiprese fissate alla muratura, chiodate su elementi in legno o semplicemente appoggiate su piani orizzontali, sono presenti scatole elettriche aperte e prive di necessario ricoprimento in palese violazione delle norme

di sicurezza; nella muratura in mattoni sono presenti le tracce e le indicazioni con vernice spray di colore scuro che indicano la conformazione dell'impianto elettrico in cui dovranno essere installate le canalizzazioni, le prese, le scatole di derivazione, le guaine corrugate.

L'edificio presenta una condizione non accettabile relativa all'aspetto igienico sanitario e un impianto elettrico la cui tipologia e funzionalità non garantisce in alcun modo le condizioni di sicurezza.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Tutte le stanze del blocco edilizio costituito dal locale commerciale (piano terra) e dall'abitazione (piano primo) sono illuminate direttamente tramite finestre disposte su due lati caratterizzati da soleggiamento diretto e ricevono sufficiente luce dall'ambiente esterno. I depositi al piano terra e al piano primo sono dotati ciascuno di aperture su un unico lato di esposizione, che consentono la diffusione della luce naturale all'interno delle stanze.

La conformazione della struttura edilizia costituente il locale commerciale e il locale adibito ad usi abitativi, presenza due lati la cui esposizione alla luce solare è diretta; il prospetto dell'immobile che si affaccia su Via Venezia è rivolto verso ovest, mentre quello opposto che si affaccia sul cortile interno è rivolto verso est, presentando una buona illuminazione per tutto l'arco della giornata. I depositi invece data la particolare geometria della struttura si differenziano notevolmente per l'esposizione delle relative aperture:

- [a] deposito 1 – esposizione a nord (a sud è completamente aperto. Vano chiuso su tre lati);
- [b] deposito 2 e deposito 3 – esposizione a sud/ovest;
- [c] deposito 4 – esposizione a sud;
- [d] deposito 5 – esposizione a nord e sud (doppia esposizione).

Data la differente tipologia espositiva e la differente capacità di illuminamento delle aperture il grado di illuminamento non sempre è ottimale, fatto che riveste una certa importanza alla luce dell'uso che i proprietari hanno destinato ai vani in oggetto. Le condizioni di esposizione, aerazione e illuminazione dell'immobile sono comunque sufficienti.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

L'immobile è ubicato nella zona centrale di Villacidro, lungo la Via Venezia, in cui è situato l'ingresso principale alla struttura. La medesima è una strada comunale da cui si raggiunge rapidamente il Vico Venezia dove è presente un secondo ingresso all'immobile (carrabile). La Via Venezia, non troppo distante dal centro urbano e collegata direttamente alla Via Cagliari e alla Via Roma (due tra le vie principali del paese), presenta alcune attività commerciali in un'area urbana caratterizzata perlopiù da unità abitative unifamiliari. Il lotto in cui sorge il fabbricato in oggetto presenta anche un terzo accesso ubicato nella Via Iglesias; la via Cagliari, la Via Iglesias e la Via Roma si diramano raggiungendo poi la strada principale del centro urbano di Villacidro (Via Nazionale).

QUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE

⇒ Accessibilità ai servizi pubblici:

L'area, vicina al centro urbano, consente una buona accessibilità ai servizi pubblici presenti nelle vicinanze;

⇒ Accessibilità al trasporto pubblico:

L'immobile dista circa 300 m dalla fermata autobus pubblici (ARST) più vicina;

⇒ Presenza di esercizi commerciali di base:

L'immobile in analisi ricade in una zona a medio flusso veicolare dato che è situato nelle immediate vicinanze delle vie principali del paese (Via Roma e Via Cagliari che si collegano rapidamente alla Via Nazionale). In quest'ultima via è presente una buona quantità di esercizi commerciali di base. Storicamente la Via Venezia era una strada ad alto flusso veicolare che ha conosciuto negli anni un decremento dello stesso per motivi legati all'applicazione di una differente regolamentazione della viabilità;

⇒ Presenza o assenza di infrastrutture pubbliche:

La zona è servita dalle necessarie infrastrutture pubbliche presenti in luoghi raggiungibili nelle immediate vicinanze.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

1

FABBRICATO, VILLACIDRO, VIA VENEZIA N.56

Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Villacidro – Sottozona A2



Figura 9 – Fotografia aerea dell'area di ubicazione dell'immobile presso il Comune di Villacidro.
(Anno 2014 – Fonte: Google Earth)

Il fabbricato insiste su un'area compresa nella Zona Omogenea A del Piano Urbanistico Comunale (Norme Tecniche di Attuazione). Tale zona comprende le parti del territorio occupate dal tessuto insediativo dell'antico abitato. Tali parti hanno un carattere storico e ambientale conservato nell'impianto urbano attuale, confermato dalla persistenza dell'organizzazione viaria contermini, della morfologia urbana e della tipologia edilizia. Il territorio comunale, come indicato all'art. 50 è suddiviso nelle seguenti zone omogenee e relative sottozone:

- Sottozona A1
- Sottozona A2
- Sottozona A3

come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

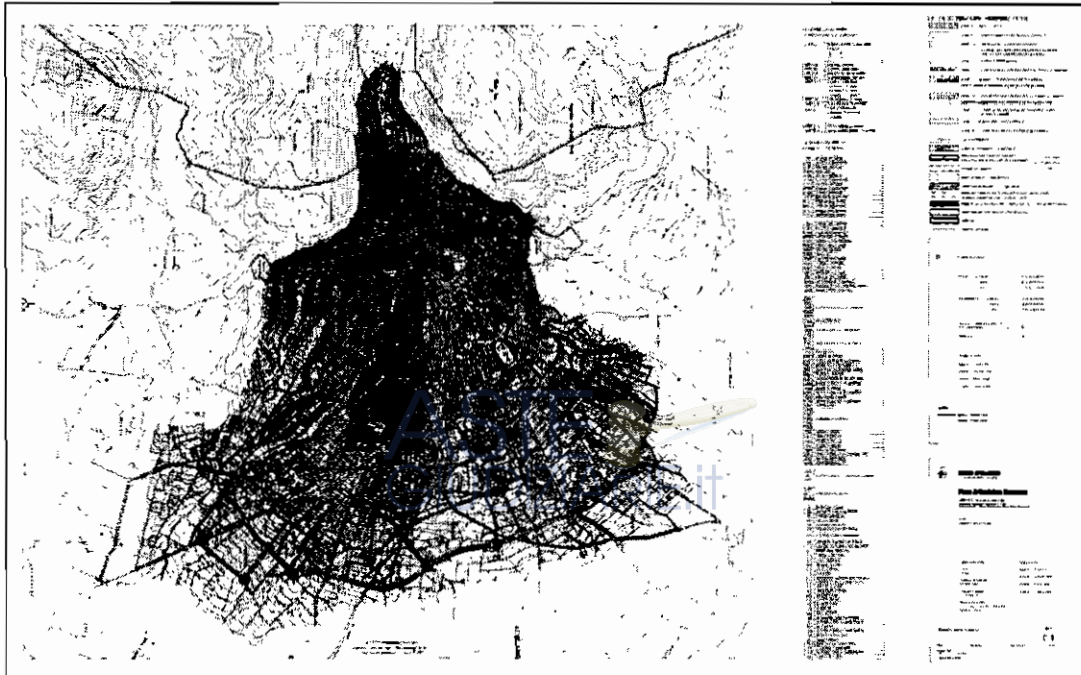


Figura 10 – Zonizzazione Urbana – Tavola D/8 – Allegato PUC Comune di Villacidro.

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2012 R.G.E.

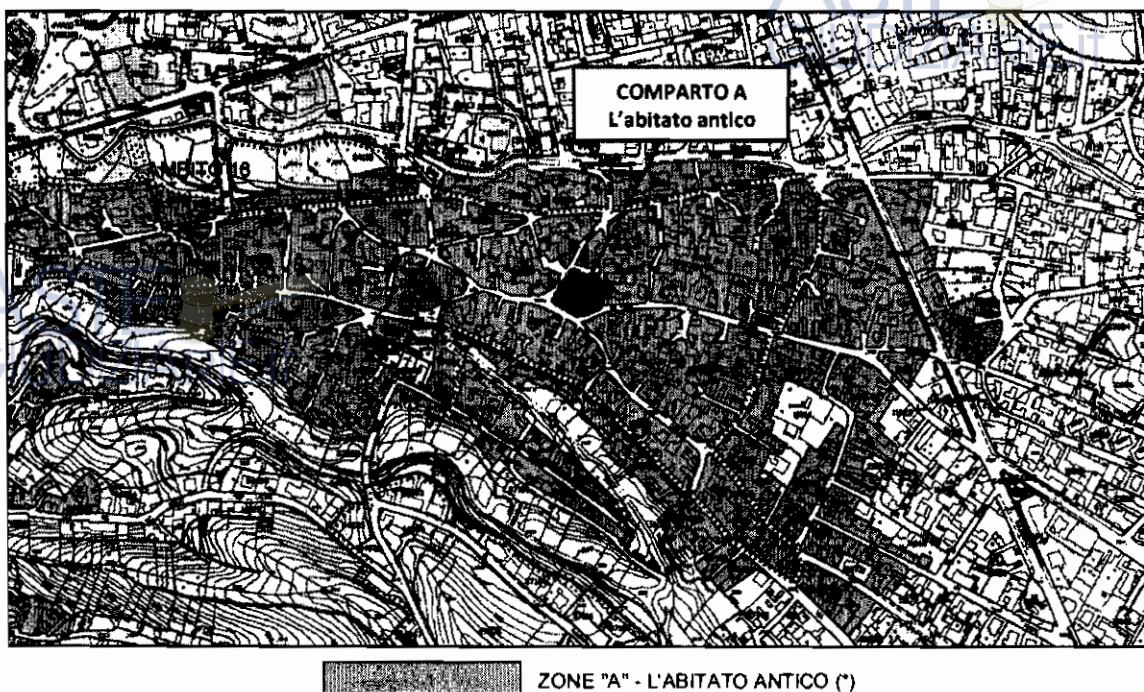


Figura 11 – Stralcio del P. U. C. - Zonizzazione del centro urbano del Comune di Villacidro con individuazione del comparto relativo al fabbricato – Zona A – Abitato antico - macrozona.

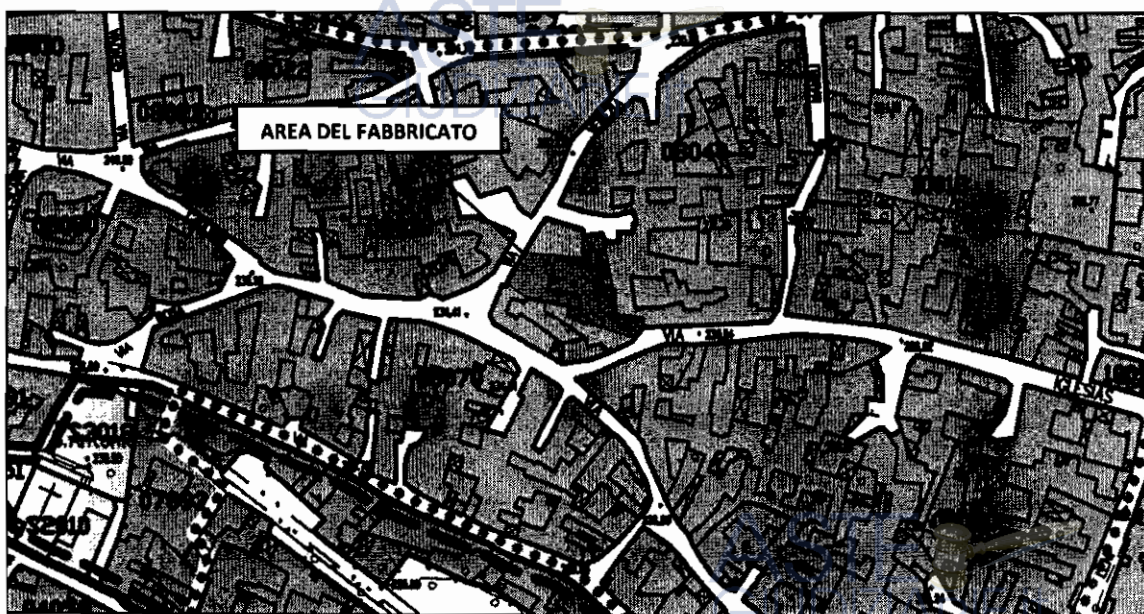


Figura 12 – Stralcio del P. U. C. - Zonizzazione del centro urbano del Comune di Villacidro con individuazione del comparto relativo al fabbricato – Zona A – Abitato antico - microzona.

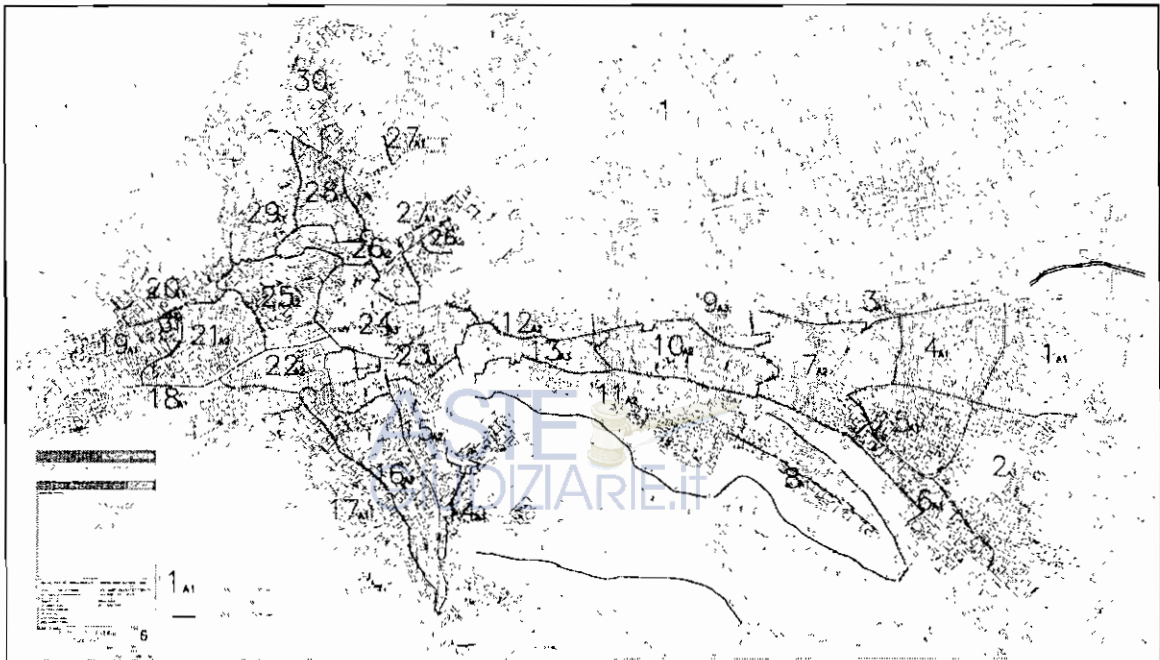


Figura 13 – Piano particolareggiato – Centro storico - Tavola 6 – Planimetria Generale Comparti - Comune di Villacidro.

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2012 R.G.E.

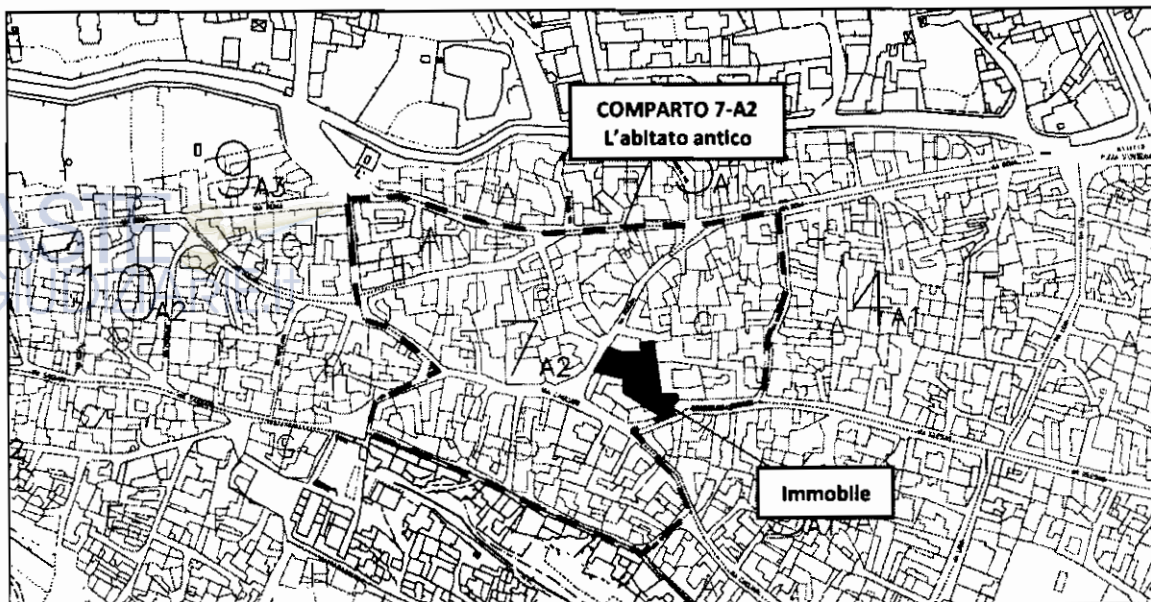


Figura 14 – Stralcio del P. P. – Centro storico – Comparto 7/A2/C – Planimetria Generale Comparti – Macrozona.

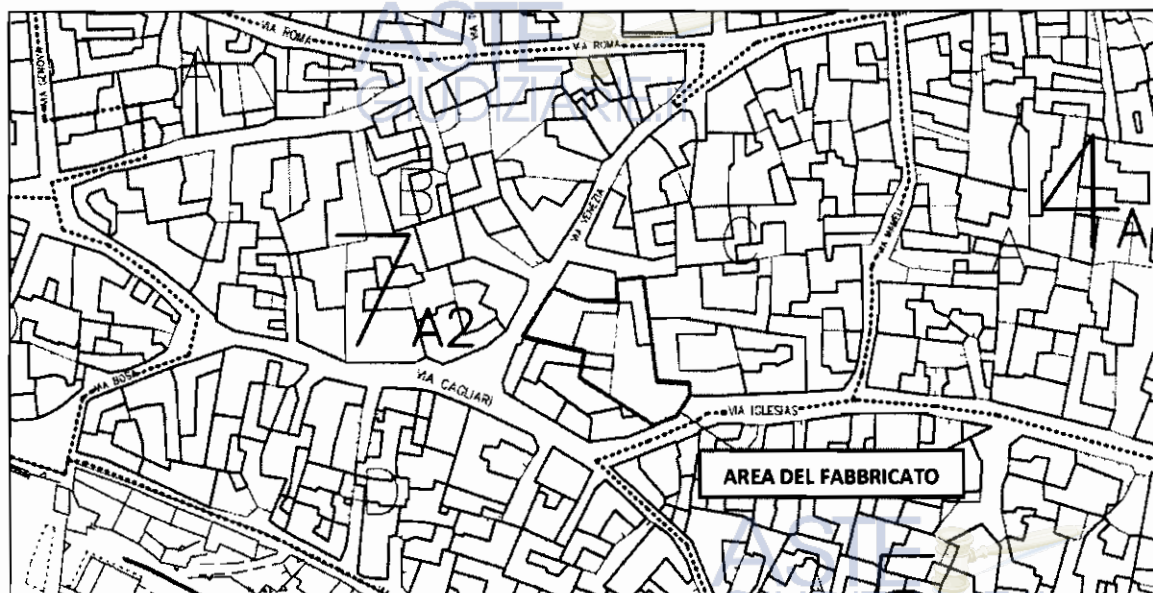


Figura 15 – Stralcio del P. P. – Centro storico – Comparto 7/A2/C – Planimetria Generale Comparti – Microzona.

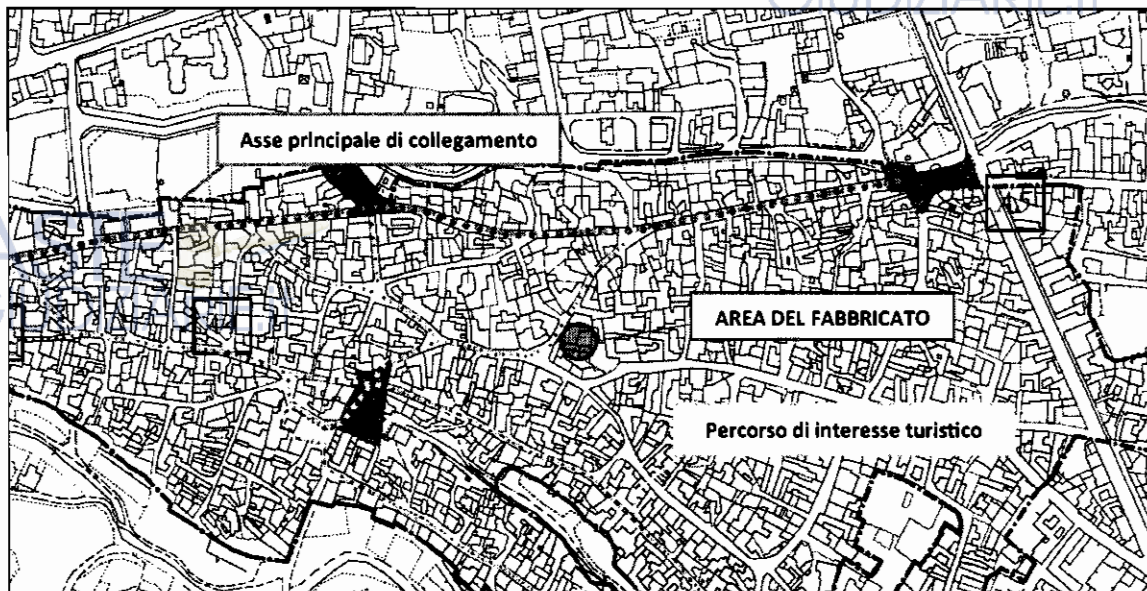


Figura 16 – Stralcio del P. P. – Centro storico – Interventi di recupero urbano – Macrozona.

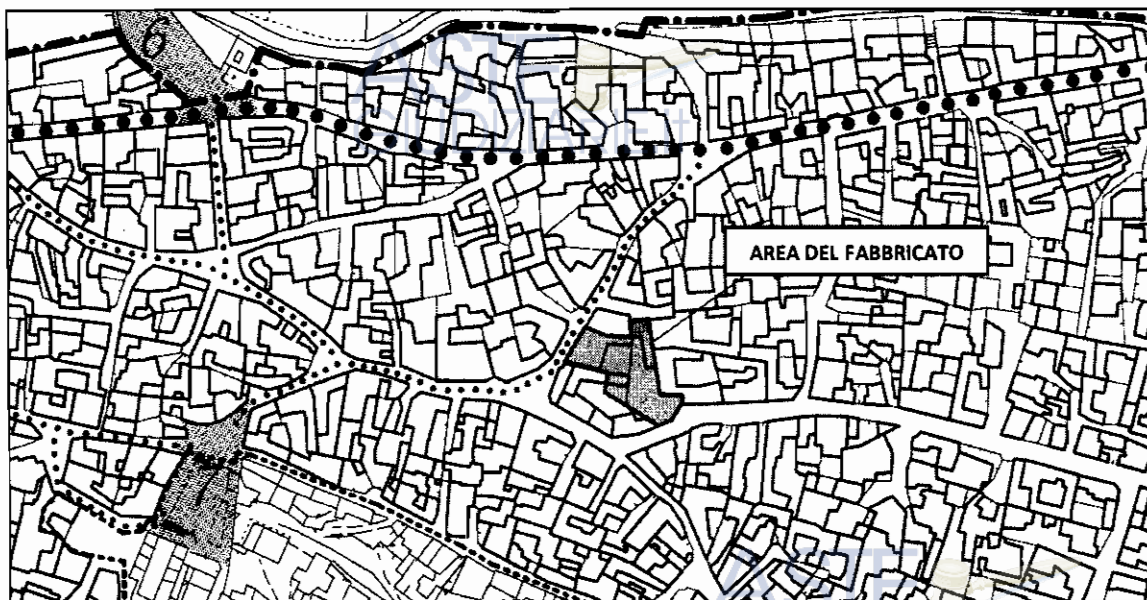


Figura 17 – Stralcio del P. P. – Centro storico – Interventi di recupero urbano – Macrozona.

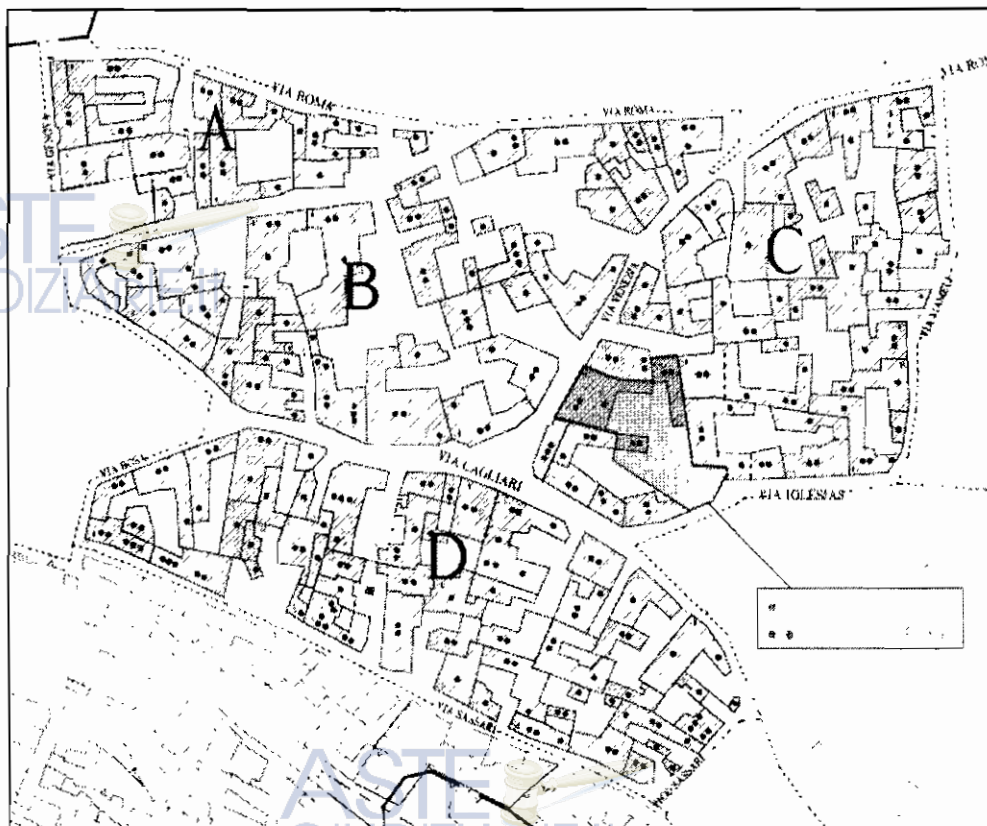


Figura 18 – Stralcio del P. P. – Centro storico – Planimetria di comparto – Macrozona (1998).



Figura 19 – Stralcio del P. P. – Centro storico – Planimetria di comparto – Microzona (1998).

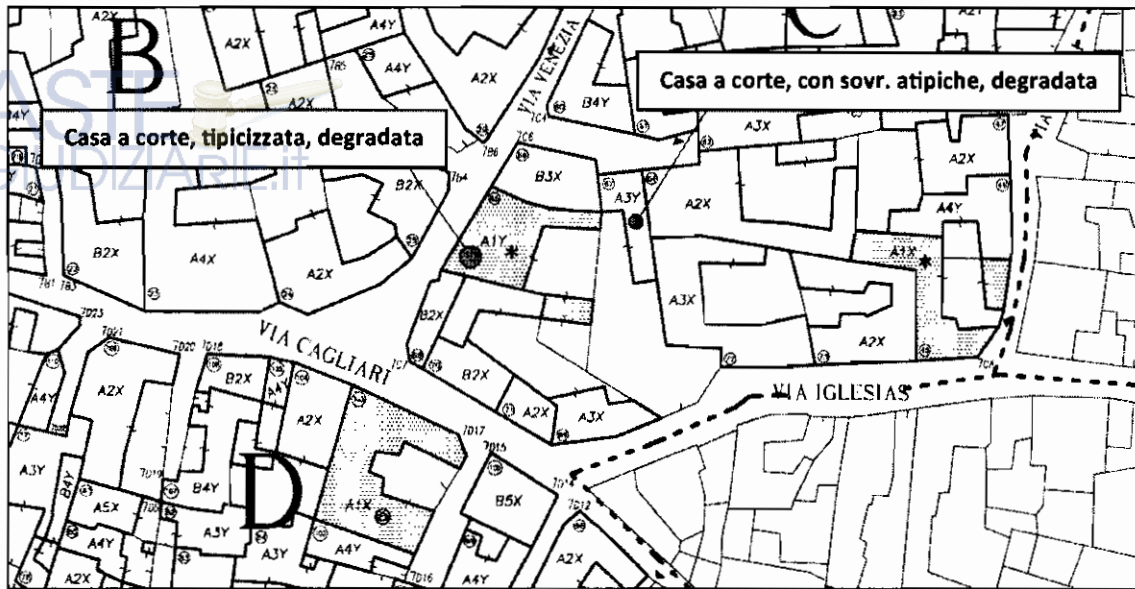


Figura 20 – Stralcio del P. P. – Centro storico – Analisi architettonica – Microzona (1998).

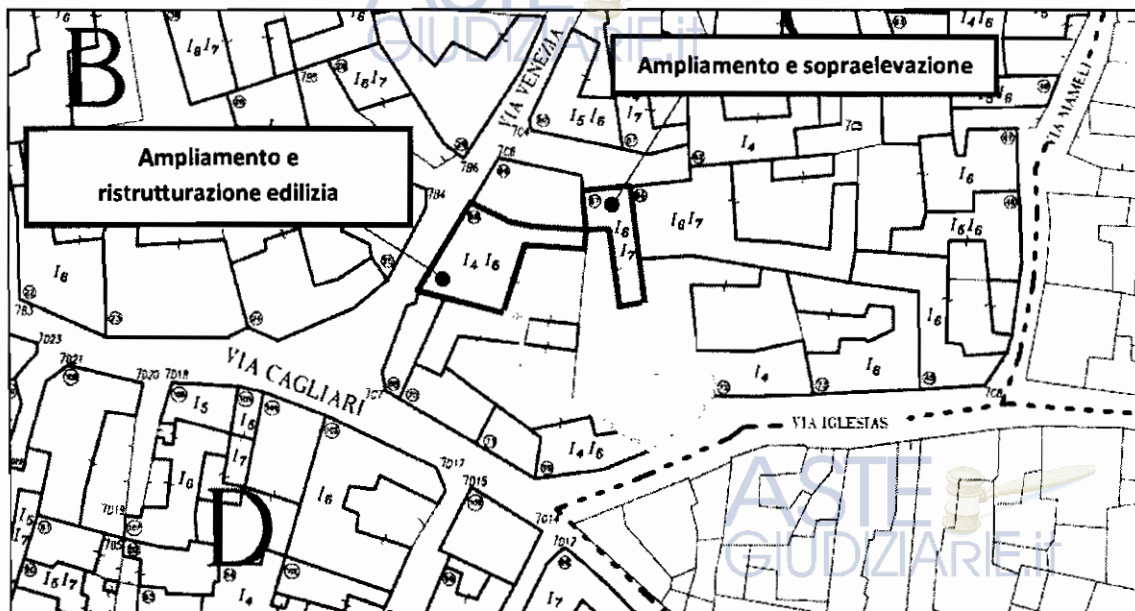


Figura 21 – Stralcio del P. P. – Centro storico – Interventi – Microzona (1998).

L'area su cui insiste il fabbricato:

- E' compresa nella perimetrazione del Centro di antica e prima formazione (Centro Antico o Matrice);
- Non è compresa nella perimetrazione Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) con appartenenza al bacino Sulcis-Tirso;
- Non è compresa nella perimetrazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (adottato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Delibera n.1 del 03/09/2012 e 31/10/2012).

La zona su cui ricade il fabbricato risulta poco distante dalla via principale del paese e dai servizi di supporto al cittadino, come indicato nella **Figura 12**.

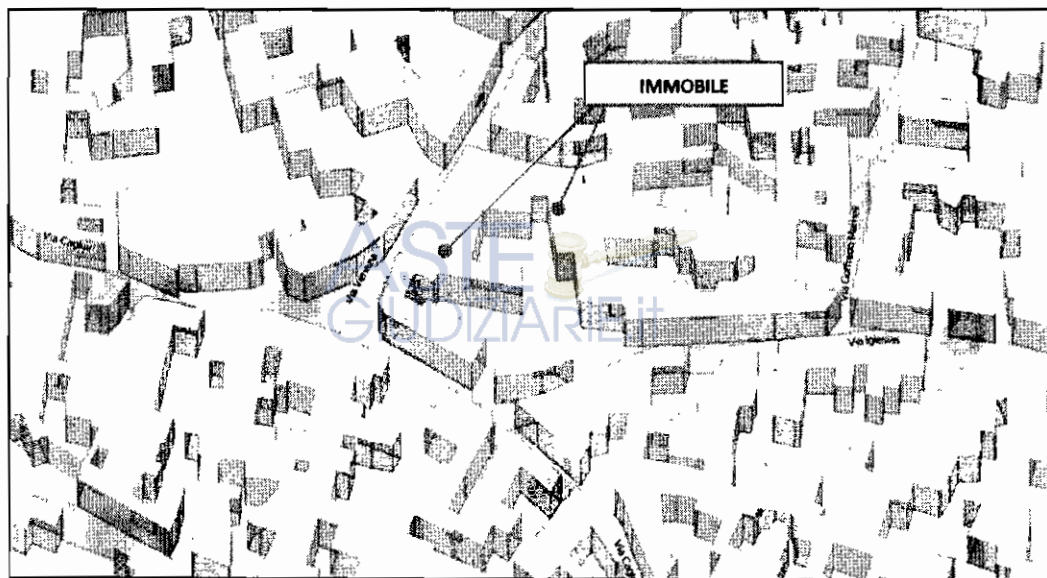
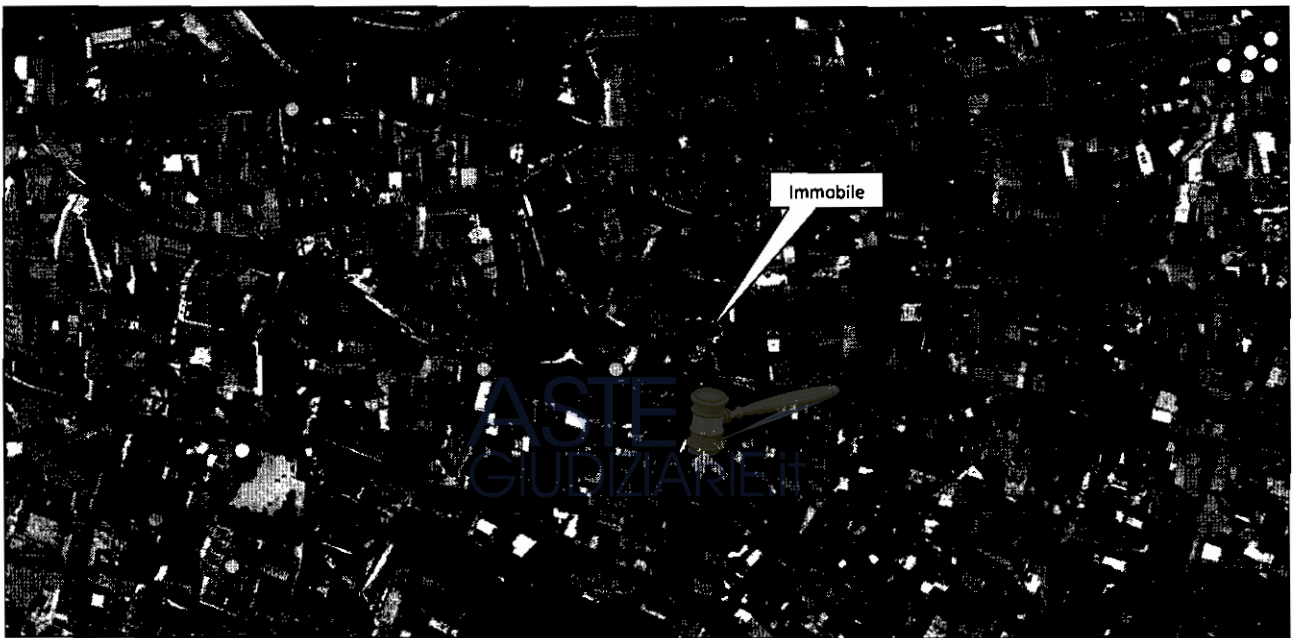


Figura 22 – Inquadramento del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) relativo all'immobile di interesse.

- ⇒ Pericolo idraulico (Art.8 – C.2): assente;
- ⇒ Pericolo geomorfologico (Art.8 – C.2): assente;
- ⇒ Rischio geomorfologico: Rg0 (assente);
- ⇒ Rischio idraulico: assente;
- ⇒ Pericolo idraulico: Hg0;
- ⇒ Pericolo geomorfologico: assente;



- Villacidro TV ● Assicurazione/Agenzia ● Alimentari ○ Banca ● Distributore carburante
- Coro polifonico ○ Chiesa ● Comune ○ Bar ● Consorzio bonifica ○ Edicola ● Hotel/Alberghi ○ Farmacia ○ Esercizi commerciali vari

Figura 25 – Ubicazione fotografica aerea dei servizi nelle vicinanze (Anno 2013 – Fonte: Google Earth).

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2012 R.G.E.

2.3.

QUESITO N. 3

- 2.3.1. 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:
- SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;
 - SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;
 - SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN OGNI CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Si evidenzia una differenza tra i dati indicati negli atti della pratica dell'esecuzione, che indicano nell'atto di pignoramento l'ubicazione dell'immobile presso il civico n.56, mentre la sua identificazione catastale è indicata al civico n.46; i dati indicati nella documentazione agli atti si possono considerare corretti in quanto si è potuto attestare, durante le operazioni peritali di verifica, che l'immobile presenta tre ingressi. L'accesso al fabbricato principale si trova al n.56 che è l'ingresso del locale adibito all'attività commerciale di vendita diretta di prodotti per l'agricoltura; l'accesso alla zona adibita ad abitazione può essere effettuato dal medesimo ingresso previo attraversamento del locale commerciale oppure dall'ingresso carrabile presso la Via Iglesias al civico n.8. Al civico n.46 della Via Venezia è presente un ingresso carrabile che allo stato attuale non risulta utilizzato. I documenti catastali e gli atti relativi al progetto tecnico concessionato e depositato agli atti presso l'ufficio competente del Comune di Villacidro riportano l'immobile ubicato al civico n.46 della Via Venezia. I dati presenti negli atti dell'esecuzione hanno comunque consentito l'individuazione dell'immobile. Tranne che per la non perfetta corrispondenza dell'immobile al civico indicato, la descrizione sintetica ed i dati dei beni contenuti nel pignoramento e gli identificativi catastali, corrispondono a quelli attuali.

Da analisi dei documenti esecutivi agli atti e dalle ricerche ipocatastali e ipotecarie del bene in oggetto effettuate dal sottoscritto C.T.U., si è rilevato che l'immobile, all'atto di acquisto a favore del debitore, [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] risultava realizzato su un lotto censito al N.C.E.U. del Comune di Villacidro alla sezione F, foglio 2, mappale 1897 (Atto di Compravendita - Rep. n.8294 del 20.07.2000, Trascrizione al Registro Particolare 14832, Registro Generale 22850 del 26.07.2000). Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare (U.P.I.) sulla proprietà del bene, relative al ventennio precedente la data di pignoramento, si rileva che il lotto in oggetto ha conservato la medesima identificazione catastale attuale.

IMMOBILE N.1

- 1] Immobile in Villacidro, N.C.E.U., sezione F, foglio 2, mappale 1897, sub. 1;
- 2] Immobile in Villacidro, N.C.E.U., sezione F, foglio 2, mappale 1897, sub. 2;

Gli immobili in oggetto, identificati correttamente nella meccanografia catastale aggiornata, sono giunti alla situazione attuale attraverso l'attuazione di alcuni atti. I documenti catastali e i certificati di pubblicità immobiliare acquisiti e/o consultati sono:

Catasto Terreni – Ufficio di Cagliari

Visura storica per immobile;

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 14.05.1985;

Immobile: Ente urbano, Villacidro, foglio 602, mappale 1042, sup. 20 m²;
Ente urbano, Villacidro, foglio 602, mappale 1044, sup. 560 m²;
Ente urbano, Villacidro, foglio 602, mappale 1047, sup. 310 m²;



Totale estensione area: 20 m² + 560 m² + 310 m² = 890 m²

Catasto Terreni – Ufficio di Cagliari

TIPO MAPPALE - Denuncia di cambiamento n.3840 del 29.09.1994 da [REDACTED]

Soppressione mappali e costituzione nuova particella in atti dal 05.01.1995, TM 182536/94

Immobile: Villacidro, foglio F/2, mappale 1042, superficie 20 m², soppresso;
Villacidro, foglio F/2, mappale 1044, superficie 560 m², variazione;
Villacidro, foglio F/2, mappale 1047, superficie 310 m², soppresso.

Identificativo attribuito ai lotti:

Villacidro, foglio F/2, mappale 1044, superficie 890 m².

Catasto fabbricati:

Villacidro, foglio F/2, mappale 1897.

in allegato al Tipo Mappale n.3840 del 29.09.1994



Estratto di mappa n.58/1197;

Prot. 182535 del 02.11.1974;

Contro: Lampis Lorenzo;

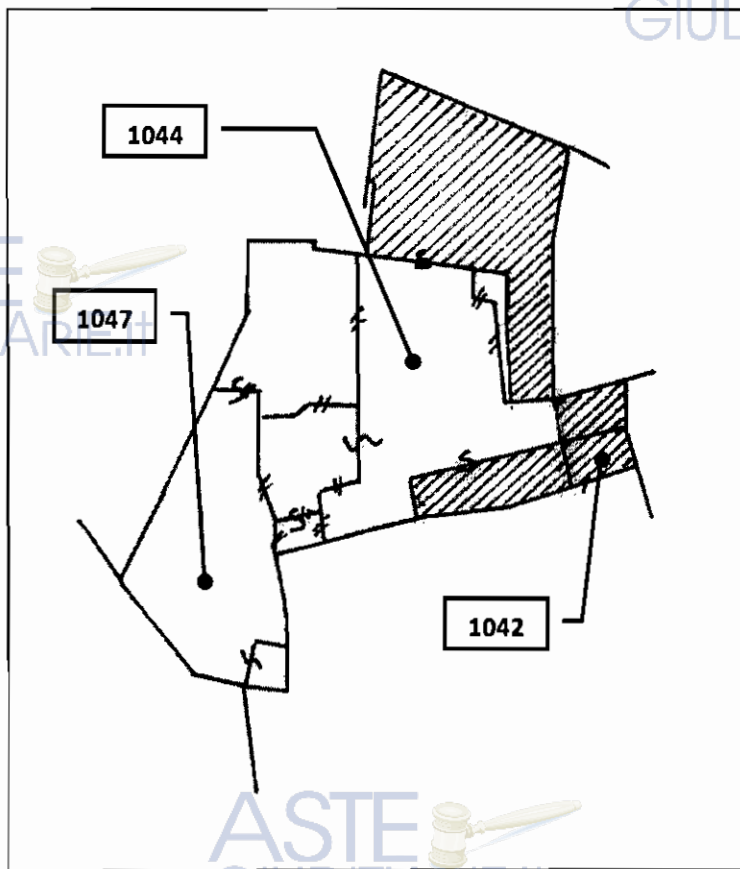


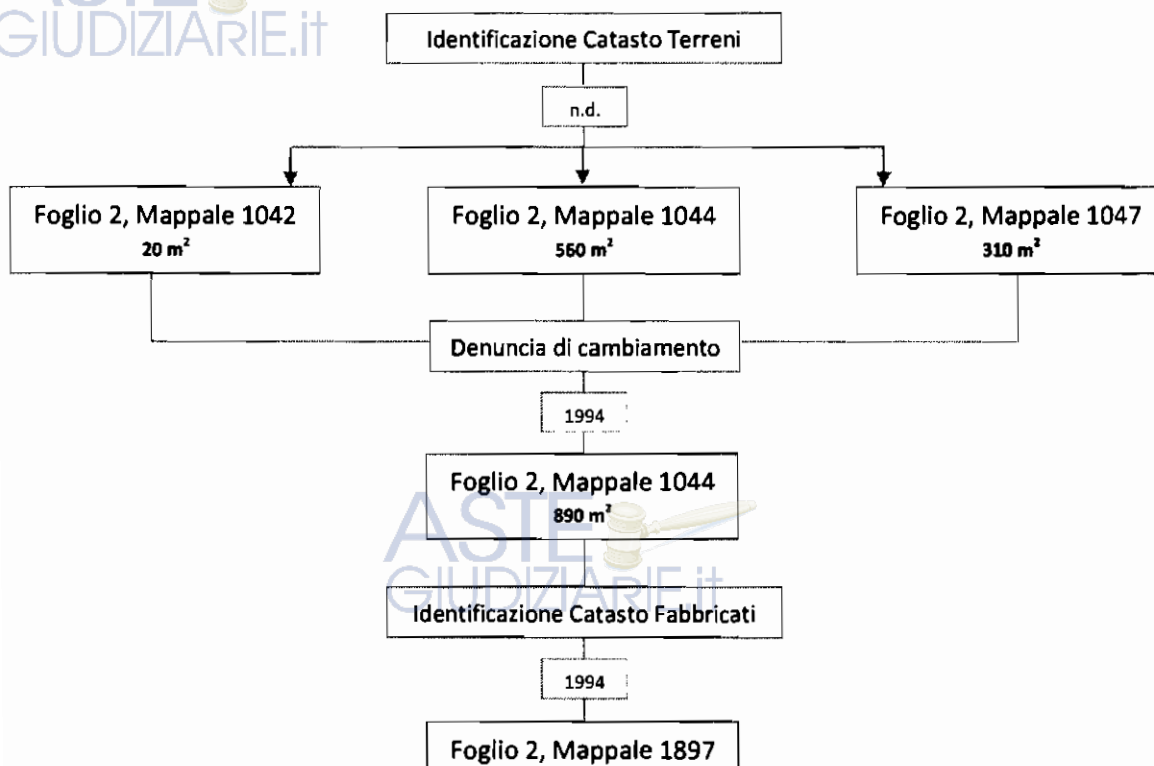
Figura 26

Rappresentazione esemplificativa dell'ubicazione dei mappali in oggetto.

SCHEMATIZZAZIONE GRAFICA

IMMOBILE

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

2.4.

QUESITO N. 4

2.4.1.

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.

In data 28.05.2013, 25.08.2014, 24.10.2014 e 04.11.2014 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia del Territorio competente al fine di verificare ed acquisire tutta la documentazione catastale riguardante l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Dall'analisi della documentazione si sono potute trarre le seguenti conclusioni:

- ✓ **L'identificazione catastale** delle proprietà è corretta e congrua con i dati contenuti nella documentazione agli atti. Il soggetto intestato è [REDAZIONE] [REDAZIONE] così come agli atti;

- ✗ **La planimetria catastale** del fabbricato non è conforme agli elaborati progettuali depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro e allo stato di fatto rilevato dal medesimo C.T.U. in occasione del sopralluogo effettuato presso il fabbricato. Allo stato attuale sono presenti nuove cubature in corrispondenza del piano primo al di sopra del locale commerciale, come riportato negli elaborati progettuali comunali (Concessione Edilizia n.73 del 30.06.2000) ma non in quelli catastali;

- ✗ **Lo stralcio di mappa** relativo al fabbricato non è conforme rispetto ai dati reperiti nella documentazione agli atti, ad altre risultanze catastali ed allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo dal sottoscritto C.T.U.. L'area individuata dal mappale 1897 presenta un ingombro non plausibile con le misure riportate negli elaborati grafici progettuali e con i rilievi effettuati in sito. Si può affermare che presumibilmente si è verificato un mancato aggiornamento delle risultanze catastali nell'impianto meccanografico.

ANALISI DELLE DIFFORMITA' DEL FABBRICATO

Planimetria catastale

Planimetria comunale

PIANO TERRA

- Ingresso;
- Locale Commerciale;
- Veranda
- Ufficio
- W.C.
- Antibagno

- Locale di sgombero
- Portico
- Cortile
- Disimpegno + scala
- Magazzino

- ---
- ---
- ---

- Ingresso;
- Locale Commerciale;
- Veranda
- Ufficio + disimpegno
- W.C.
- Antibagno

- Parcheggi locale commerciale
- Portico
- Parcheggi residenza
- Deposito 1
- Depositi 2-3

- Deposito
- Antibagno
- W.C.

PIANO PRIMO

- Lastrico solare;

- Terrazza
- Disimpegno
- Ripostiglio

- ---
- ---

- Soggiorno + cucina + letto 1, letto 2, letto 3, disimpegno, bagno, veranda
- Terrazza
- Letto 4
- Soggiorno + cucina + bagno + disimpegno

- Deposito
- Terrazza

Si può pertanto constatare che rispetto alle indicazioni riportate nel progetto concessionato dal Comune di Villacidro agli atti con Autorizzazione Edilizia n. 73/2000 e successivo rinnovo, si è realizzato un "cambia d'uso" dei vani componenti le cui caratteristiche edilizie e urbanistiche dovrebbero essere verificate al fine di valutarne la congruità con le disposizioni regolamentari comunali e con le norme di carattere igienico-sanitarie. Nel progetto concessionato è inoltre presente un nuovo volume che allo stato attuale non è stato ancora realizzato.

Planimetria catastale

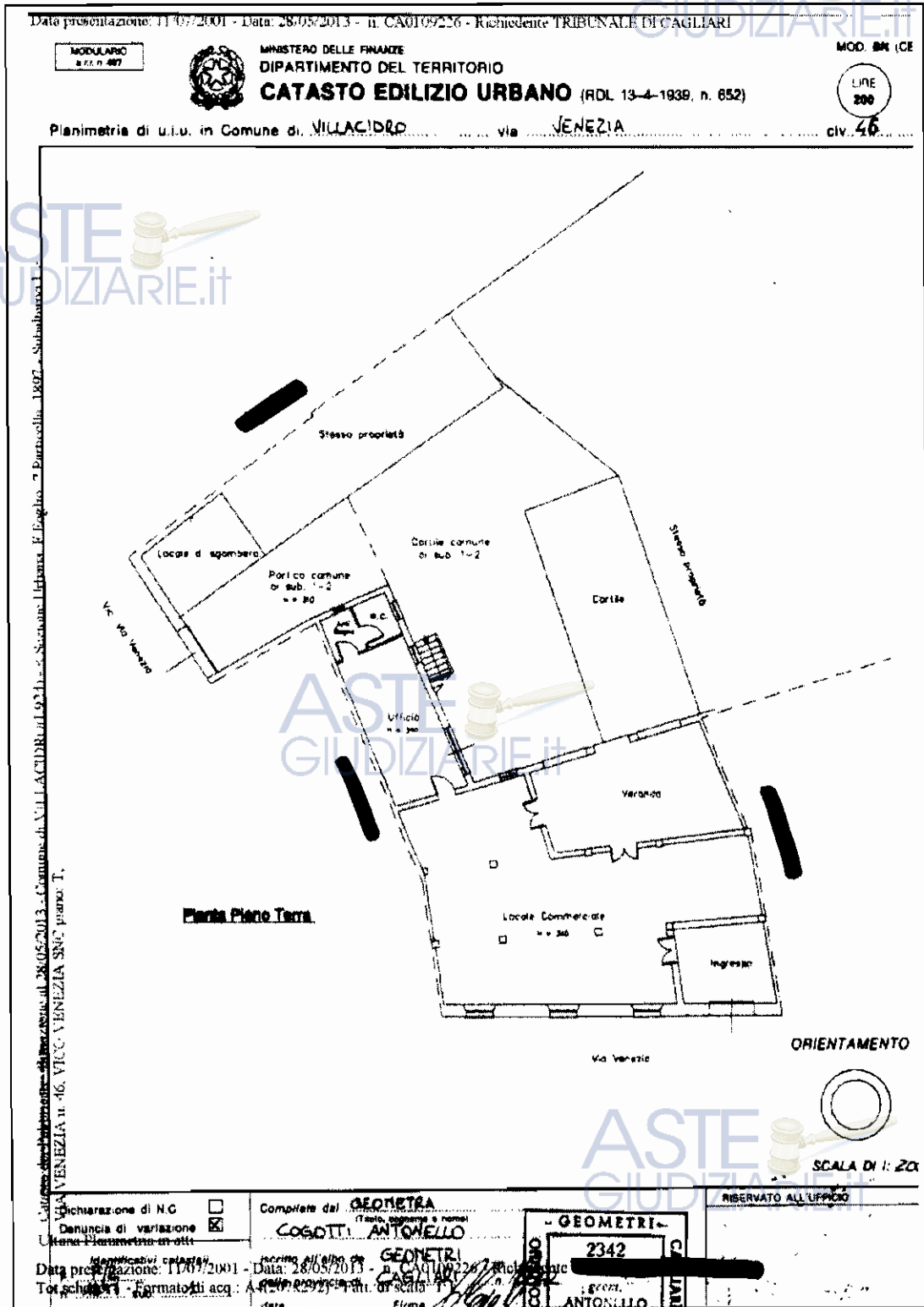


Figura 27 – Planimetria catastale dell’immobile oggetto del procedimento esecutivo – Piano terra (A).

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2012 R.G.E.

Planimetria catastale

ASTE GIUDIZIARIE.it 50

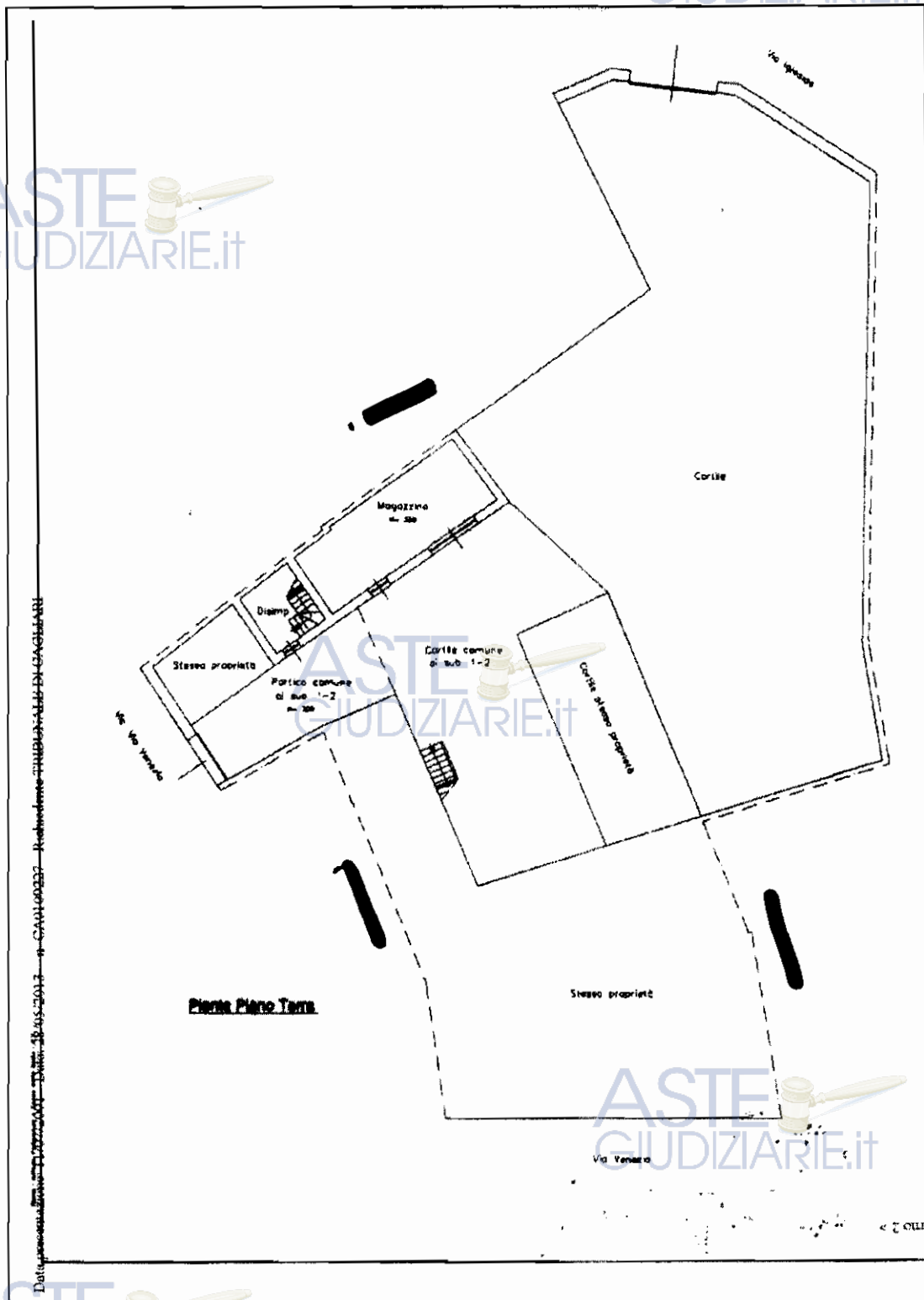


Figura 28 – Planimetria catastale dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo – Piano terra (B).

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2012 R.G.E.

Planimetria catastale

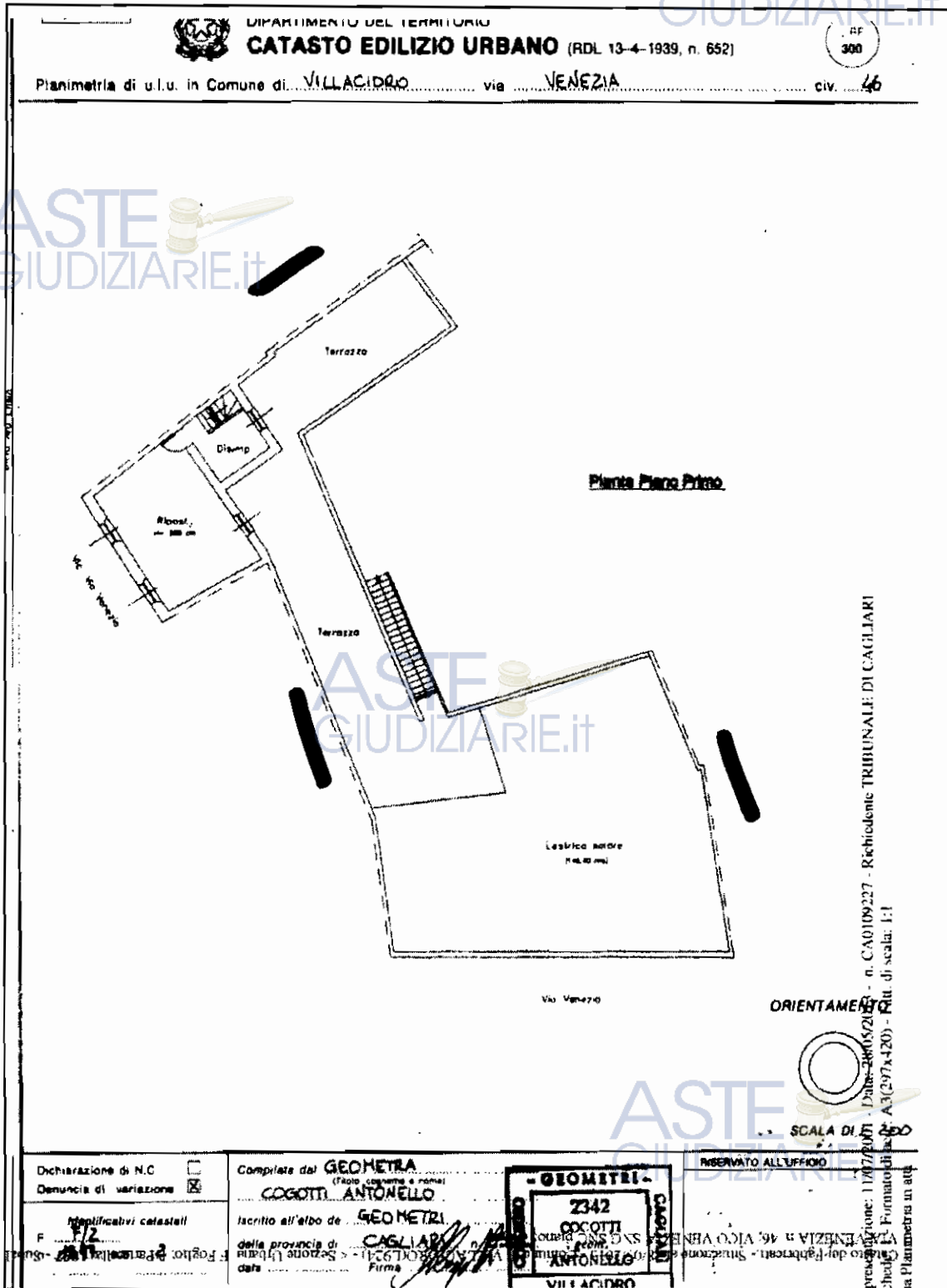


Figura 29 – Planimetria catastale dell’immobile oggetto del procedimento esecutivo – Piano primo.

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2012 R.G.E.

Planimetria comunale

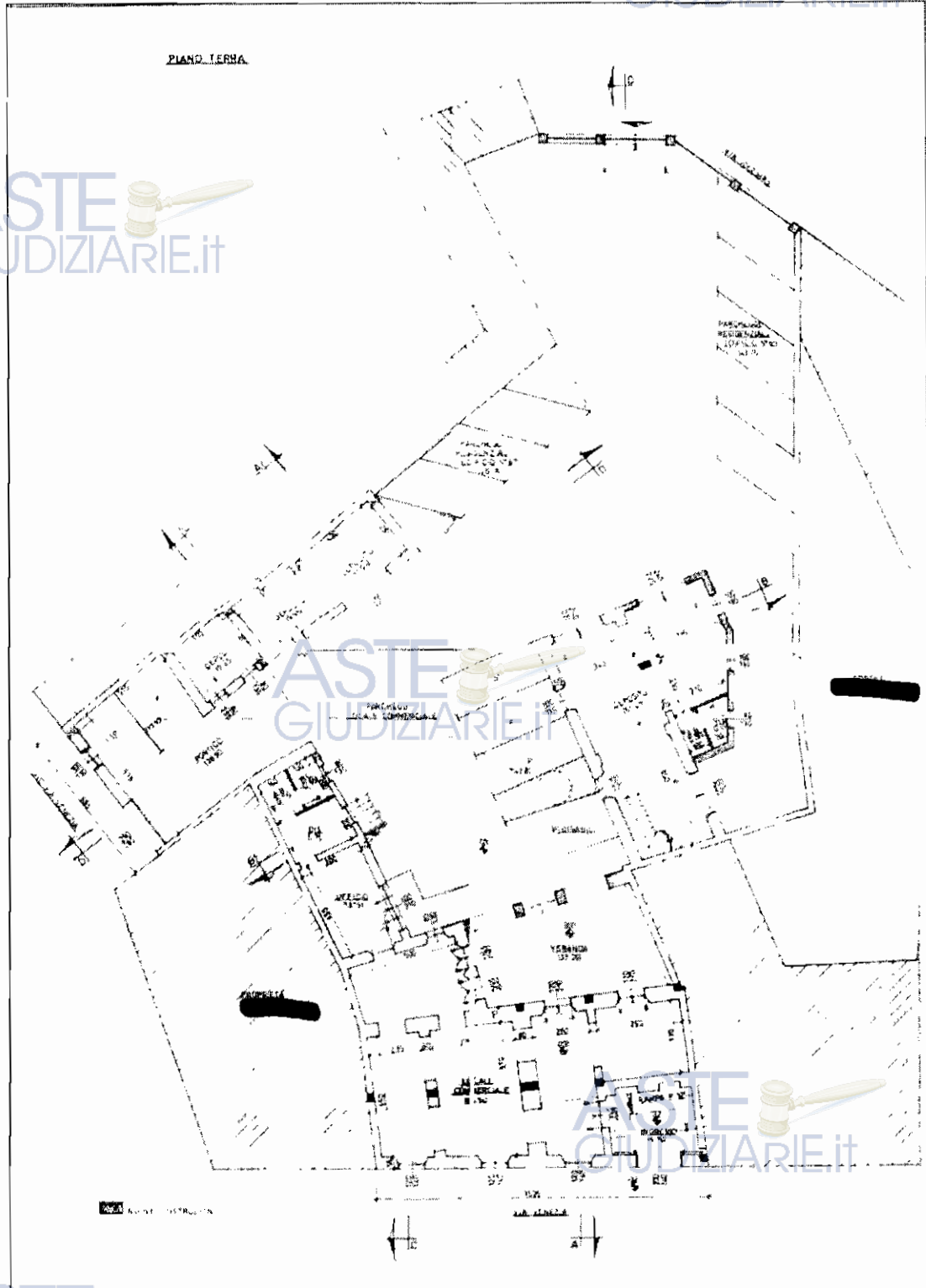


Figura 30 – Planimetria agli atti comunali dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo.

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2012 R.G.E.

Planimetria comunale

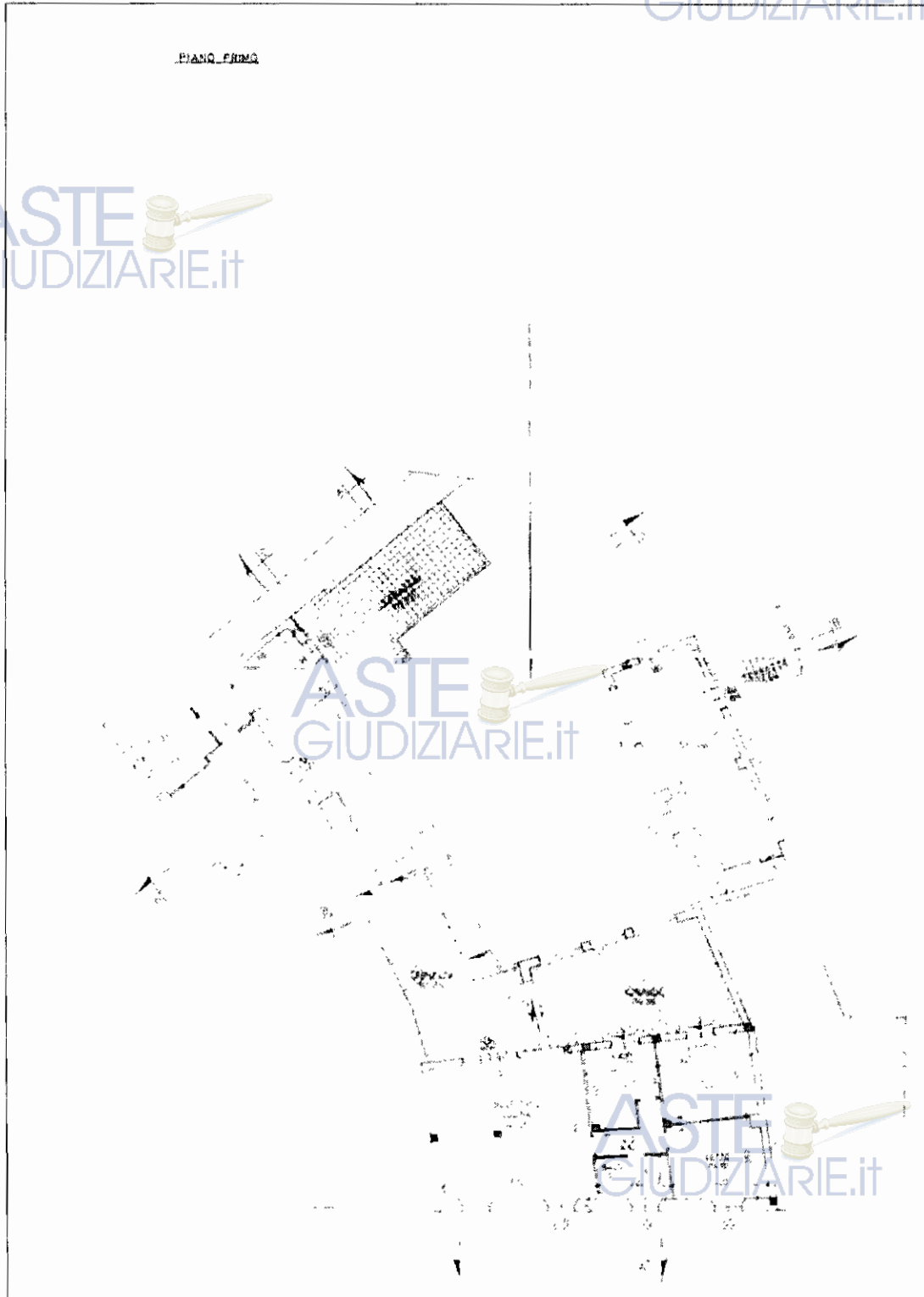


Figura 31 – Planimetria agli atti comunali dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo.

Stralcio di mappa del fabbricato

Da accurate ricerche effettuate presso il Catasto Urbano e il Catasto Terreni si è configurata la situazione attuale dell'immobile in oggetto. In riferimento al mappale identificato con il numero 1897 non è presente agli atti alcun estratto di mappa che possa in qualche modo essere correlato al lotto esistente; la visura storica estratta non ha rivelato alcuna informazione utile al fine di individuare eventuali frazionamenti e/o cambiamenti che potessero ricondurre all'estratto di mappa relativo all'immobile. Negli atti comunali sono state individuate le particelle che hanno costituito l'attuale lotto le quali presentano i seguenti dati identificativi: mappale 1042, 1044 e 1047.

Dalle visure storiche dei presenti mappali si evince che essi sono stati oggetto di variazione mediante denuncia di cambiamento. L'atto amministrativo di riferimento è il Tipo Mappale del 29.09.1994 n.3840.1/1994 in atti dal 05.01.1995, protocollo n.182536/94 e annesso estratto di mappa, prot. n.182535/94; in tale atto i terreni in oggetto risultano essere accatastati con un unico codice identificativo. L'identificativo attribuito ai lotti è il 1044, al foglio F/2, di superficie 890 m², mentre i numeri di mappale 1042 e 1047 sono stati soppressi.

In riferimento al mappale identificato con il numero 1044 nell'impianto meccanografico non è però presente alcun estratto di mappa. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una ricerca sugli atti cartacei che ha evidenziato come l'estratto di mappa del fabbricato in oggetto fosse invece identificato al numero 1047. Gli ingombri relativi alle parti cortilizie e al fabbricato appaiono congrui con la situazione dimensionale attuale dell'immobile. Dal rilievo effettuato sull'area in cui è posizionato il fabbricato, si può con certezza asserire che lo stralcio di mappa in oggetto è rispondente alla situazione reale; si può affermare che presumibilmente si è verificato un mancato aggiornamento dei dati identificativi dell'impianto meccanografico grafico relativo allo stralcio di mappa, pertanto occorrerebbe un aggiornamento dell'impianto catastale.



Figura 32 – Estratto di mappa catastale agli atti

2.5.

QUESITO N. 5

2.5.1.

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile in questione ricade in "ZONA OMOGENEA A – L'antico abitato: è costituito dalle parti del territorio occupate dal tessuto insediativo dell'antico abitato. Tali parti hanno un carattere storico e ambientale conservato nell'impianto urbano attuale, confermato dalla persistenza dell'organizzazione viaria contermina, della morfologia urbana e della tipologia edilizia. L'abitato antico comprende, oltre al connettivo del tracciato viario, anche pochi elementi architettonici ricchi di storia pubblica, consistenti nel palazzo municipale ed in altri contenitori utilizzati per servizi, inclusi nel tessuto insediativo storico. I caratteri di conservazione dell'edificato storico sotto il profilo tassonomico e sotto il profilo normativo sono differenzialmente graduati nelle zone già definite dal vecchio PRG come :

- *sub zona A1;*
- **sub zona A2 - Il fabbricato è situato nella presente sottozona del centro storico;**
- *sub zona A3.*

La memoria di tale articolazione è conservata e confermata all'interno dei caratteri normativi definiti dal PUC, che specializza la zonizzazione in Unità Normative che riportano le indicazioni planovolumetriche definite dalla pianificazione particolareggiata.

Gli interventi di trasformazione devono seguire le prescrizioni dei Piani Particolareggiati vigenti. Sono consentiti interventi tendenti all'ampliamento degli spazi liberi esistenti purché sia mantenuto inalterato l'aspetto ambientale. Il tracciato viario e gli allineamenti degli edifici, nonché la consistenza fisica dei fabbricati ed il verde, devono essere conservati e ristrutturati, tenendo presente che il tracciato viario potrà essere allargato ove risulti necessario per la risoluzione di particolari problemi di traffico. La superficie dei lotti deve essere mantenuta nell'assetto storico. È vietato il frazionamento dei lotti che comprometta l'organizzazione spaziale delle tipologie storiche. L'assetto catastale indicato nel Piano Particolareggiato ed il frazionamento in esso proposto sono confermati.

Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle generali, purché nel rispetto delle condizioni fissate dal Codice Civile. La copertura degli edifici dovrà essere realizzata con tetto a falde e tegole di tipo tradizionale.

2.6.

QUESITO N. 6

2.6.1.

- A. 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 COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 46, COMMA QUINTO DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 E 40, COMMA SESTO DELLA L. 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, QUANTIFICANDO ALTRESÌ I COSTI DI SANATORIA.
- B. 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.

Per quanto risulta dagli atti di natura tecnico-urbanistica sono state reperite le seguenti informazioni tecniche relative al fabbricato:

- Concessione Edilizia n. 73/2000 – rilasciata il 30.06.2000 da istanza prot. n.02394 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente a [REDACTED]. Il progetto prevede la ristrutturazione e l'ampliamento di due edifici uso abitazione e commerciale siti in Via Venezia n.46;
- Rinnovo della Concessione Edilizia n. 73/2000 – rilasciata il 28.03.2003 al sig. 02394 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente a [REDACTED]. Il progetto prevede l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento di due edifici uso abitazione e commerciale siti in Via Venezia n.46, consistenti in restauro dei prospetti e delle coperture, realizzazione e/o sostituzione degli infissi di facciata con infissi in legno, realizzazione dei canali e dei discendenti pluviali, pitture e decori di facciata;
- Visura per immobile n. 281088 – rilasciata il 11.07.2001 in riferimento all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro, foglio F/2, particella 1897, subalterno 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 165 m², superficie catastale 158 m², rendita 3.076,28 €.

Il fabbricato, pur non presentando agli atti alcuna dichiarazione o certificato di agibilità, possiede tutte le certificazioni di legge che ne attestano la regolarità amministrativa, pertanto il sottoscritto C.T.U. può affermare che l'immobile presenta tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Nel particolare, il fabbricato è stato ristrutturato e ampliato successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 47 del 28/02/1985.

In ogni caso si ritiene opportuno nella vendita, dichiarare la mancanza di tale certificazione e informare debitamente il compratore. In passato, una parte della dottrina e della giurisprudenza di

merito era giunta a configurare l'alienazione di un immobile privo del certificato di agibilità come contratto nullo per illiceità dell'oggetto ex art. 1346 c.c., in virtù di una presunta contrarietà alle Norme Urbanistiche. Tale opinione però è stata per lo più disattesa, sulla base del rilievo che nessuna norma imperativa contempla un obbligo di preventivo rilascio del certificato, trattandosi di documentazione posta a tutela del singolo compratore, non rispondente ad una funzione urbanistica generale.

Pertanto *«l'atto di compravendita di un edificio, nel quale non sia formalmente inserita la dichiarazione di sussistenza della agibilità, è perfettamente valido, poiché nessuna violazione di legge può essere rilevata».*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2012 R.G.E.

ANALISI DI CONFORMITÀ

Dall'analisi degli elaborati progettuali relativi all'ultimo progetto approvato (C.E. n.73/2000 del 30/06/2000) e i rilievi effettuati sul fabbricato durante il sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti differenze:

Confronto tra la situazione di progetto e la situazione attuale dell'immobile in oggetto

	SITUAZIONE PROGETTO	SITUAZIONE ATTUALE	COMMENTO
PIANO TERRA	Locale commerciale + Veranda	Locale commerciale	La veranda prevista non è stata realizzata (32,20 m ²). La relativa superficie di pertinenza è stata utilizzata e adibita ad ampliamento del locale commerciale; la volumetria della veranda era stata già considerata in sede di calcolo piano volumetrico pertanto non si realizza alcun incremento di volume utile. Le altezze del vano sono aderenti al progetto concessionato.
	Ufficio + Disimpegno	Ripostiglio	L'ufficio e il disimpegno (18,90 m ²) sono stati trasformati, come stato d'uso, in ripostiglio costituito da un unico vano ottenuto eliminando la muratura di divisione (tramezzo).
	Deposito 2 + Deposito 3	Deposito 3	Il deposito 2 (9,55 m ²) e il deposito 3 (11,95 m ²) sono stati convertiti in un unico vano con funzione di deposito ottenuto eliminando la muratura di divisione (tramezzo).
	Deposito + Antibagno + W.C.	---	Nella Concessione edilizia n.73 del 30.06.2000 e relativa proroga del 30.06.2003, il progetto tecnico allegato prevede l'edificazione in corrispondenza del piano terra, all'interno del cortile, di un ulteriore vano (65,60 m ²) che allo stato attuale non risulta essere stato realizzato.

- ✘ La ripartizione interna dei vani e la distribuzione delle relative pertinenze è differente rispetto all'assegnazione riportata negli elaborati progettuali agli atti;
- ✓ L'ingombro globale della struttura rispetta le distanze e le dimensioni dichiarate;
- ✓ La realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica (65,60 m²) al piano terra, con funzione di deposito, allo stato attuale non è ancora stata effettuata.

	SITUAZIONE PROGETTO	SITUAZIONE ATTUALE	COMMENTO
PIANO PRIMO	Soggiorno/cucina + Letto 1 + Letto 2 + Letto 3 + Bagno + Disimpegno + Veranda	Soggiorno/cucina + Angolo cottura + Letto 1 + Letto 2 + Letto 3 + Letto matrimoniale + Bagno + Disimpegno	La distribuzione interna degli spazi/vani è parzialmente differente rispetto a quella autorizzata. La veranda (35,25 m ²) prevista in progetto è stata chiusa con elementi in muratura su tutti i lati al fine di realizzare la volumetria utile ad edificare un soggiorno/cucina e ricavarne un angolo cottura. La superficie adibita in progetto ad uso soggiorno/cucina previsto è stata invece destinata ad una rimodulazione dei spazi con l'obiettivo di ricavare una nuova stanza da letto integrativa. La volumetria della veranda era stata già considerata in sede di calcolo piano volumetrico pertanto non si realizza alcun incremento di volume utile. Le altezze del vano sono aderenti al progetto concessionato.
	Soggiorno/cucina + Bagno + Disimpegno	Deposito 4	Il soggiorno/cucina, bagno e disimpegno (32,45 m ²) sono stati trasformati, come stato d'uso, in deposito costituito da un unico vano ottenuto eliminando le muratura di divisione (tramezzi).
	Letto 4	Deposito 5	La camera letto 4 (9,20 m ²) è stata convertita in un unico vano con funzione di deposito realizzando una scala interna in cemento armato con funzione di collegamento con il piano terra.
	Deposito + Terrazza	---	Nella Concessione edilizia n.73 del 30.06.2000 e relativa proroga del 30.06.2003, il progetto tecnico allegato prevede l'edificazione in corrispondenza del piano terra, all'interno del cortile, di un ulteriore vano (65,85 m ²) che allo stato attuale non risulta essere stato realizzato. Nel progetto è presente una scala interna che collega il piano terra con il piano primo.

- x** La ripartizione interna dei vani e la distribuzione delle relative pertinenze è radicalmente differente rispetto all'assegnazione riportata negli elaborati progettuali agli atti. Allo stato attuale il vano adibito a deposito (n.4) che in progetto è definito come ambiente di pertinenza abitativa, ha subito conseguentemente una variazione del relativo stato d'uso;
- ✓ L'ingombro globale della struttura rispetta le distanze e le dimensioni dichiarate;
- ✓ La realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica (65,85 m²) al piano primo, con funzione di deposito + terrazza, allo stato attuale non è ancora stata effettuata.

L'immobile ha subito inequivocabilmente delle modifiche strutturali interne, comprendendo in esse sia lo spostamento o la rimozione completa di parte delle tramezzature, sia la chiusura delle verande al piano terra (locale commerciale) che al piano primo (soggiorno/cucina) con una rimodulazione dello stato d'uso dei vani verso una destinazione differente da quella prevista nel progetto concesso al fine di ricavarne maggiore utilità possibile dal punto di vista volumetrico.

Dall'analisi tecnica effettuata nei Regolamenti Comunali vigenti, le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrare nell'ambito della conformità legislativa mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti articoli:

▪ **REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE COMUNE DI VILLACIDRO**

CAPO 3.2 ABITAZIONI

Articolo 65 - Superficie abitabile interna e stanze

- ✓ Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di metri quadrati 14, per i primi quattro abitanti e di metri quadrati 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie di metri quadrati 9, se per una persona, e di metri quadrati 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14. Le unità immobiliari destinate ad abitazione dovranno avere una zona cottura aperta sul soggiorno o una stanza adibita a cucina di superficie non inferiore a 7 mq.

Articolo 66 - Altezza minima interna

- ✓ L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra, pavimento e soffitto, è fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Per gli ambienti con copertura in pendenza l'altezza media utile dei locali adibiti ad abitazione, non deve essere inferiore a m 2,70, con un minimo di m 2,00 nella parte più bassa tali misure sono riducibili a m 2,40 ed a m 1,80 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Articolo 67 - Illuminazione e aerazione

- ✓ Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli interventi intesi a creare nuove unità immobiliari di superficie netta maggiore di 50 mq, ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione dovrà ricevere illuminazione ed aerazione diretta almeno da due fronti di esposizione dell'edificio.
- [...] Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

[...] Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti d'aspirazione forzata sui fornelli, condotta fino alle coperture, come al punto precedente. Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria.

▪ **DECRETO MINISTERIALE SANITÀ 5 LUGLIO 1975 (INTEGRAZIONI CON D.M. SANITÀ 9 GIUGNO 1999)**

Artt. 1-9] - **Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione**

Articolo 7



Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo;



Come descritto in precedenza, durante i sopralluoghi effettuati all'interno dell'immobile (10.07.2013 e 07.08.2013) si è riscontrato che il livello abitativo al piano primo, posto al di sopra del locale commerciale non dispone degli impianti igienici necessari. È presente solamente un w.c. e un lavabo.

Articolo 8



I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. All'uopo, per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standard consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.



Come esposto in precedenza per l'art.7 durante i sopralluoghi si è riscontrato che il livello abitativo non è dotato di alcuna finitura (pavimentazione, infissi, rivestimenti, ...) essenziale a garantire gli standard consigliati.

Alla luce delle problematiche esposte in merito alle condizioni igienico-sanitarie riscontrate si può asserire che l'immobile si trova in violazione delle norme in materia prescritte dai regolamenti comunali vigenti:

~~NORME IGIENICO-SANITARIE~~

Da ricerche effettuate dal C.T.U. presso le sedi competenti **NON** si è riscontrata la presenza dei documenti di attestazione della abitabilità/agibilità dell'immobile in oggetto nonché la documentazione necessaria ad ottenerla:

- [a] certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 5 novembre 1971, n. 1086, con l'attestazione da parte del competente per territorio, dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli articoli 7 e 8 della citata legge n. 1086 del 1971;
- [b] copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- [c] Dichiarazione del D.L. sulla ultimazione delle opere e la conformità delle stesse rispetto al progetto approvato, sull'avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;
- [d] dichiarazione ai sensi della L. n.46/90 sulla conformità degli impianti e, quando previsto, il certificato di collaudo degli stessi;
- [e] Certificato di prevenzione incendi ai sensi della L. n. 818/84 o dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso;
- [f] Dichiarazione da parte di un tecnico abilitato sul rispetto delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L. n. 13/89 e al relativo regolamento di attuazione di cui al D.M. n. 236/89.

In merito all'abitabilità del livello in oggetto si può concludere che **NON** possa essere considerato abitabile:

~~ABITABILITÀ/AGIBILITÀ~~

Negli elaborati progettuali agli atti è presente, in corrispondenza del piano terra, una veranda di 32,20 m² di pertinenza del locale commerciale con fronte sul cortile interno; allo stato attuale la veranda è stata chiusa su tutti i lati al fine di ricavarne un ampliamento destinato all'attività commerciale di vendita dei prodotti agricoli. Al piano primo è presente un'altra veranda di 35,25 m² di pertinenza dell'unità abitativa con fronte sul cortile interno anch'essa attualmente chiusa su tutti i lati e inglobata nella medesima unità al fine di ottenere un incremento della superficie utile residenziale; allo stato attuale infatti in corrispondenza della predetta area è presente il soggiorno/cucina e l'angolo cottura.

Dal punto di vista puramente tecnico-urbanistico si è realizzata una conversione da pertinenza a superficie utile abitabile dei vani costituenti i livelli in oggetto. E' necessario procedere alla verifica dei calcoli plano-volumetrici secondo le Norme vigenti in funzione della predetta variazione di stato d'uso.

In riferimento alle indicazioni progettuali contenute negli elaborati allegati all'ultima Concessione Edilizia (n.73 del 30.06.2000), è stato necessario procedere alla verifica della conformità volumetrica ottenuta dalla chiusura delle verande. Dai calcoli relativi al computo dei volumi presenti negli atti si evince che la volumetria relativo alle superfici adibite in progetto o verande è stato opportunamente considerata e annessa nel calcolo complessivo del volume totale concessionato.

In riferimento alle dimensioni del fabbricato rilevate durante il sopralluogo tecnico e dai calcoli effettuati si è constatato che il volume realizzato è conforme al volume concessionato secondo le prescrizioni del vigente regolamento edilizio e le relative norme attuative. Si conclude che il fabbricato in oggetto può essere considerato sanabile per variazione dello stato d'uso mediante accertamento di conformità: **Art. 36 (L) - Accertamento di conformità** (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Nel progetto concessionato è presente un corpo di fabbrica adibito ad uso deposito/magazzino, adiacente al locale commerciale e relativo livello abitativo, che allo stato attuale non è stato ancora edificato. La conformità del fabbricato esistente come accennato in precedenza, in termini di volumetria, consente regolare esecuzione del volume integrativo previsto nel progetto previa nuova richiesta di realizzazione da presentare e approvare dagli Uffici competenti del Comune di Villacidro secondo i criteri previsti dalle Norme Attuative.

CONCLUSIONI

Considerando nel complesso le difformità riscontrate nell'immobile ed effettuate tutte le necessarie verifiche di natura tecnico-urbanistica, si afferma con sufficiente grado di sicurezza che al fine di procedere alla regolarizzazione della situazione tecnico-urbanistica del **fabbricato** in oggetto sia necessaria la presentazione di un accertamento di conformità e il pagamento delle relative spese/oneri e sanzioni da esso derivanti.

In particolare si ritiene:

- ⇒ applicabile l'art. 36, comma 1, 2 e 3 - **Accertamento di conformità** - del D.P.R. n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia" nonché l'art. 16 della Legge Regionale n.23/85 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative".

Alla luce delle risultanze emerse dall'analisi della documentazione tecnica depositata agli atti, delle necessarie verifiche di natura architettonica e delle norme prescritte dalla legislazione comunale vigente si può affermare inoltre che sia possibile, dal punto di vista puramente volumetrico, edificare il corpo di fabbrica adibito a deposito previsto in progetto e non ancora edificato, previa nuova richiesta di realizzazione da presentare e approvare dagli Uffici competenti del Comune di Villacidro comprensiva del progetto firmato da Tecnico abilitato.

Art. 36 - Accertamento di conformità (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

- *Comma 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*
- *Comma 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di aridità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzata in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
- *Comma 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

Art. 16 - Accertamento di conformità (Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n.23)

1. *Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.*
[...]
4. *Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.*

2.7.

QUESITO N. 7

2.7.1.

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; ALLEGHI, IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

I beni pignorati **NON** sono frazionabili, così come disposto (art 50.1) dalle Norme di Attuazione allegate al Regolamento Edilizio del Comune di Villacidro.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un fabbricato su due corpi edilizi adiacenti con annessa pertinenza cortilizia presso l'aggregato urbano di Villacidro.

1. Ciascuna unità immobiliare costituente il fabbricato si ritiene non divisibile al suo interno in quanto, a causa dell'attuale distribuzione dei vani interni, dell'ubicazione degli ingressi e della conformazione dell'immobile nella sua interezza, un'eventuale modifica volta alla formazione di più unità immobiliari sarebbe eccessivamente complessa dal punto di vista costruttivo, scomoda per ciò che riguarda le caratteristiche di funzionalità ed economicamente onerosa.
2. Si ritiene invece però che il fabbricato possa essere suddiviso in 3 diversi subalterni, indipendenti tra loro e individuabili nel seguente modo:
 - Locale commerciale (corpo edilizio principale – piano terra – Ingresso Via Venezia);
 - Locale residenziale (corpo edilizio principale – piano primo – Ingresso Via Iglesias);
 - Locale magazzino/deposito (corpo edilizio secondario – Ingresso Vico Venezia).

2.8.

QUESITO N. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.8.1.

SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE AI MEDESIMI SPETTANTE; DICA SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA E PROCEDA, SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (PROCEDENDO OVE NECESSARIO ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI E PREVEDENDO GLI EVENTUALI 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.

L'immobile è pignorato per la quota del 100% alla società [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] in persona del legale rappresentante sig. [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE]

Si ritiene che il fabbricato possa essere suddiviso in 3 diversi subalterni attualmente indipendenti tra loro e individuati come al quesito precedente al punto 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. S1/2012 R.G.E.

2.9.

QUESITO N. 9

2.9.1.

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.

Da accertamenti effettuati, il debitore unico rappresentante della società [REDACTED] risulta residente presso l'immobile pignorato. Al momento del sopralluogo, per quanto accertato su dichiarazione del debitore e della moglie che hanno consentito al sottoscritto l'accesso all'interno dell'immobile, lo stesso è utilizzato in parte (piano primo) come abitazione dalla famiglia [REDACTED] in parte (piano terra) come locale commerciale dalla medesima famiglia; l'immobile presenta chiari ed inequivocabili segni della presenza costante di persone al suo interno. L'area cortilizia annessa all'immobile e ubicata rispetto all'immobile nella parte opposta alla sede stradale pubblica, risulta delimitata da recinzione in muratura.

Non risultano registrati tra le parti, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati e/o contratti di locazione e non risultano, pertanto, comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21/03/1978 n.59 convertito in L. 18/05/1978 n.191.

Il titolo legittimante il possesso del bene è l'atto pubblico Rep. n. 8294 del 20.07.2000 del Pubblico Ufficiale Notaio Dr. GHIGLIERI PAOLA, registrato all'Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 26.07.2000 - Registro Particolare 14832, Registro Generale 22850. In particolare l'atto riguarda:

- 1] **Nuda proprietà del fabbricato per civile abitazione** in Villacidro, Via Venezia n.56, in catasto sezione F, foglio 2, mappale 1897, sub. 1-2;

2.10.

QUESITO N. 10

2.10.1.

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

Non è stato necessario procedere all'acquisizione di alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale in quanto non risulta tale eventualità; l'immobile è occupato congiuntamente dai coniugi [REDACTED]

2.11.

QUESITO N. 11

2.11.1.

- A. INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.
- B. 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).

Dalle indagini effettuate si evince che sul terreno su cui sorge l'immobile in oggetto non gravano vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità, indivisibilità. Non risultano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale. Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Villacidro pertanto necessariamente deve essere conforme alle norme tecniche comunali relative alla presente zona urbanistica.

2.12.

QUESITO N. 12

2.12.1.

RILEVI L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

Dalle verifiche completate si deduce che sul terreno su cui sorge l'immobile in oggetto non si rilevano diritti demaniali o usi civici.

2.13.

QUESITO N. 13

2.13.1.

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 E OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA CONSIDERANDO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE.

CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE IMMOBILIARE STANDARD

Oggetto della presente relazione è la definizione dello stato catastale, urbanistico e amministrativo dell'immobile da peritare secondo gli standard normativi internazionali. Si descriveranno di seguito le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del valore più probabile mediante:

- a) stima sintetica per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) capitalizzazione del reddito mediante algoritmi di matematica finanziaria;
- c) stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento per vetustà;

riportando poi quella che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati elementari;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
 - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
 - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;
 - Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;

- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione del prezzo di riferimento, ottenuto dalle stime di riferimento adottate -
Taglio superficie, livello di piano;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso;

6. Esecuzione dei calcoli;

7. Formulazione del giudizio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio

Pubblicità Immobiliare del Catasto e solo al livello statistico dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) – Decreto legislativo 30 Luglio 1999, n. 300, comma 3, art. 64. Con riferimento ai dati rinvenibili nella banca dati dell'OMI si determinerà il valore medio dell'immobile secondo quanto disposto dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui al art. 1, comma 307, della legge 27 Dicembre 2006, n. 296 – Legge finanziaria 2007)

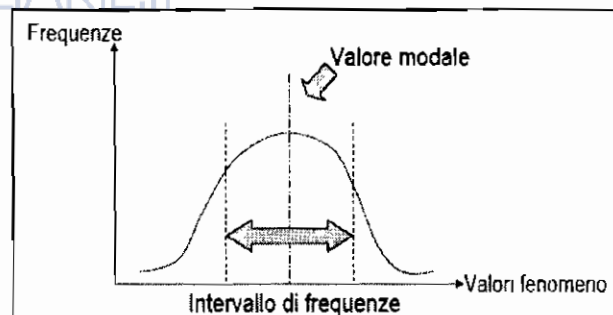


Figura 33 – Schema del procedimento di stima diretto.

pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7 Agosto 2007. Tale valore medio verrà determinato applicando una sequenza di coefficienti correttivi ponderati secondo criteri di "qualità" e "importanza" che attraverso un coefficiente "finale" fornirà la variabile cercata.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

STIMA DI COSTI DI REALIZZAZIONE

Stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base all'età dell'edificio.

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

VALUTAZIONE IMMOBILIARE STANDARD⁽⁴⁾

1

FABBRICATO, VILLACIDRO, VIA VENEZIA N.56

Di seguito si elencano tutte le informazioni che hanno influito sulla valutazione del fabbricato:

A. LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nella seguente località:

VILLACIDRO (CA) - Via VENEZIA, 56

A.1. NOTE SULLA LOCALITA' - VILLACIDRO / Zona centrale – centro storico.

B. DATI ZONA

Tipologia:	CENTRALE
Caratteristiche:	NORMALE
Area Urbanistica:	RESIDENZIALE
Traffico:	LOCALE
Parcheggi:	LIBERO

C. DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : RESIDENZIALE (Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria).

⁽⁴⁾ La valutazione standard si basa sulle prescrizioni e sulle norme indicate dai seguenti testi: International Valuation Standards 2013, European Valuation Standards 2012, Codice delle Valutazioni Immobiliari "Italian property Valuation Standard, ABI – Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Maggio 2011, Regolamento (UE) n.575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio, UNI 11558:2014.

D. SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi:

SERVIZI PRESENTI			
Servizio	Qualità	Servizio	Qualità
ALIMENTARI	SUFFICIENTE	PISCINA	INSUFFICIENTE
BANCHE	BUONO	RISTORANTI/PIZZERIE/BAR	SUFFICIENTE
BIBLIOTECA	SUFFICIENTE	SCUOLA DI BALLO	BUONO
CAMPO DA CALCIO	BUONO	SCUOLA ELEMENTARE	BUONO
CAMPO DA TENNIS	BUONO	SCUOLA MATERNA	BUONO
CENTRO COMMERCIALE	OTTIMO	SCUOLA MEDIA INFERIORE	BUONO
CENTRO DI ANALISI	BUONO	SCUOLA MEDIA SUPERIORE	BUONO
CENTRO MEDICO	BUONO	SCUOLA TECNICA	SUFFICIENTE
CENTRO SPORTIVO	SUFFICIENTE	SERVIZI ADSL	SUFFICIENTE
CINEMA	INSUFFICIENTE	SERVIZI WIFI	INSUFFICIENTE
FARMACIA	BUONO	SPAZI VERDI	BUONO
INTERNET	SUFFICIENTE	STADIO	SUFFICIENTE
MUNICIPIO	SUFFICIENTE	SUPERMERCATO	BUONO
MUSEI	BUONO	TEATRO	SUFFICIENTE
NEGOZI	SUFFICIENTE	UFFICI	SUFFICIENTE
OSPEDALE	BUONO	UNIVERSITA'	SUFFICIENTE
PALAZZETTO DELLO SPORT	INSUFFICIENTE	VERDE ATTREZZATO	SUFFICIENTE
PARCO GIOCHI	SUFFICIENTE	VIGILI DEL FUOCO	SUFFICIENTE

E. TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti:

COLLEGAMENTI PRESENTI			
Collegamento	Distanza	Collegamento	Distanza
AEROPORTO	47 KM	METROPOLITANA	55 KM
AUTOBUS	300 MT	PORTO	55 KM
AUTONOLEGGIO	600 MT	STRADA STATALE	6 KM
FERROVIA	15 KM	SUPERSTRADA	30 KM
FILOBUS	55 KM	TAXI	8 KM

F. SUPERFICIE

CONSISTENZA SUPERFICI (m ²)			
Fabbricato esistente – Piano Terra			
Destinazione	Valore reale	Indice mercantile	Valore equivalente
LOCALE COMMERCIALE	168,40	1,00	168,40
LOCALI ACCESSORI	38,50	0,50	19,25
CORTILE/PARCHEGGI	146,00	0,10	14,60
TOTALI	352,90		202,25

CONSISTENZA SUPERFICI (m ²)			
Fabbricato esistente – Piano Terra			
Destinazione	Valore reale	Indice mercantile	Valore equivalente
DEPOSITI	43,70	1,00	43,70
LOCALI ACCESSORI	50,40	0,25	12,60
CORTILE/PARCHEGGI	146,00	0,10	14,60
TOTALI	240,10		70,90

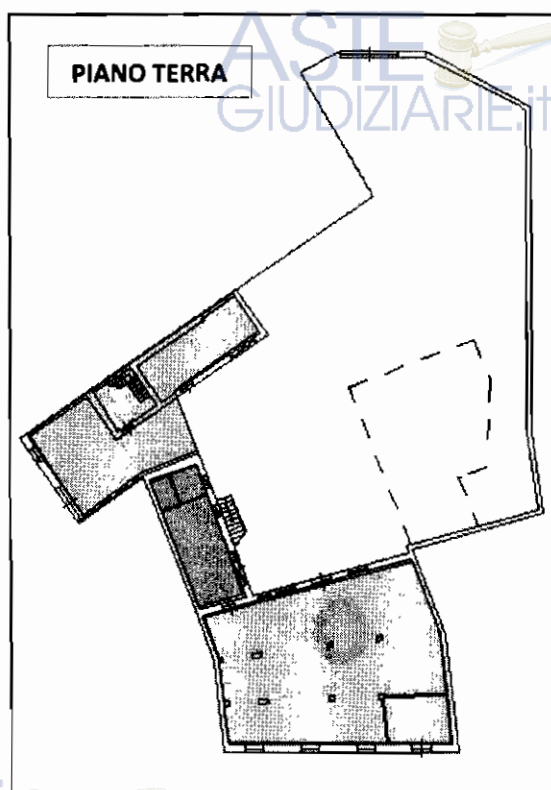


Figura 34
Indicazione del
area occupata dal
fabbricato
esistente
Piano Terra.

CONSISTENZA SUPERFICI (m ²)			
Fabbricato esistente – Piano Primo			
Destinazione	Valore reale	Indice mercantile	Valore equivalente
ABITAZIONE Via Venezia	154,50	1,00	154,50
TERRAZZA	56,80	0,30/0,10	10,70
TOTALI	211,30		165,20

CONSISTENZA SUPERFICI (m ²)			
Fabbricato esistente – Piano Primo			
Destinazione	Valore reale	Indice mercantile	Valore equivalente
ABITAZIONE Vico Venezia	50,30	1,00	50,30
TERRAZZA	45,90	0,30/0,10	9,60
TOTALI	96,20		59,90

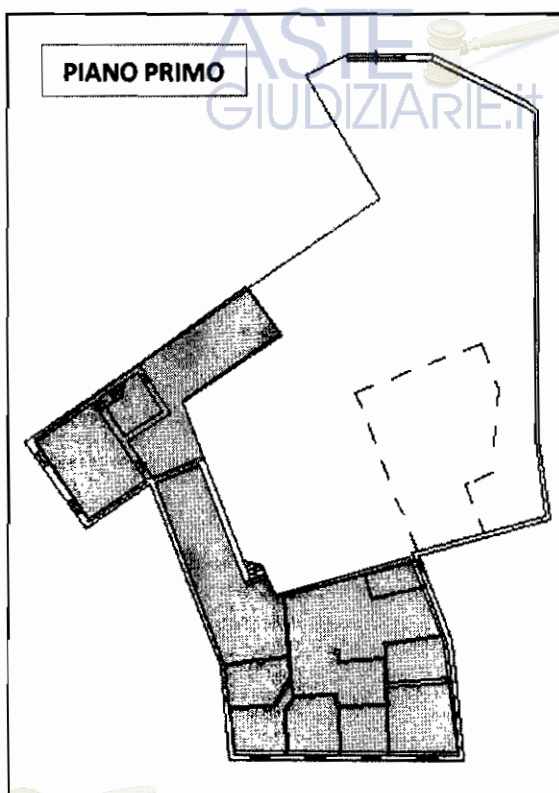


Figura 35
Indicazione del
area occupata dal
fabbricato
esistente
Piano Primo.

CONSISTENZA SUPERFICI (m ²)			
Fabbricato in progetto			
Destinazione	Valore reale	Indice mercantile	Valore equivalente
DEPOSITO	131,00	1,00	131,00
BALCONI/TERRAZZE	28,20	0,10	2,82
TOTALI	159.20		133.82

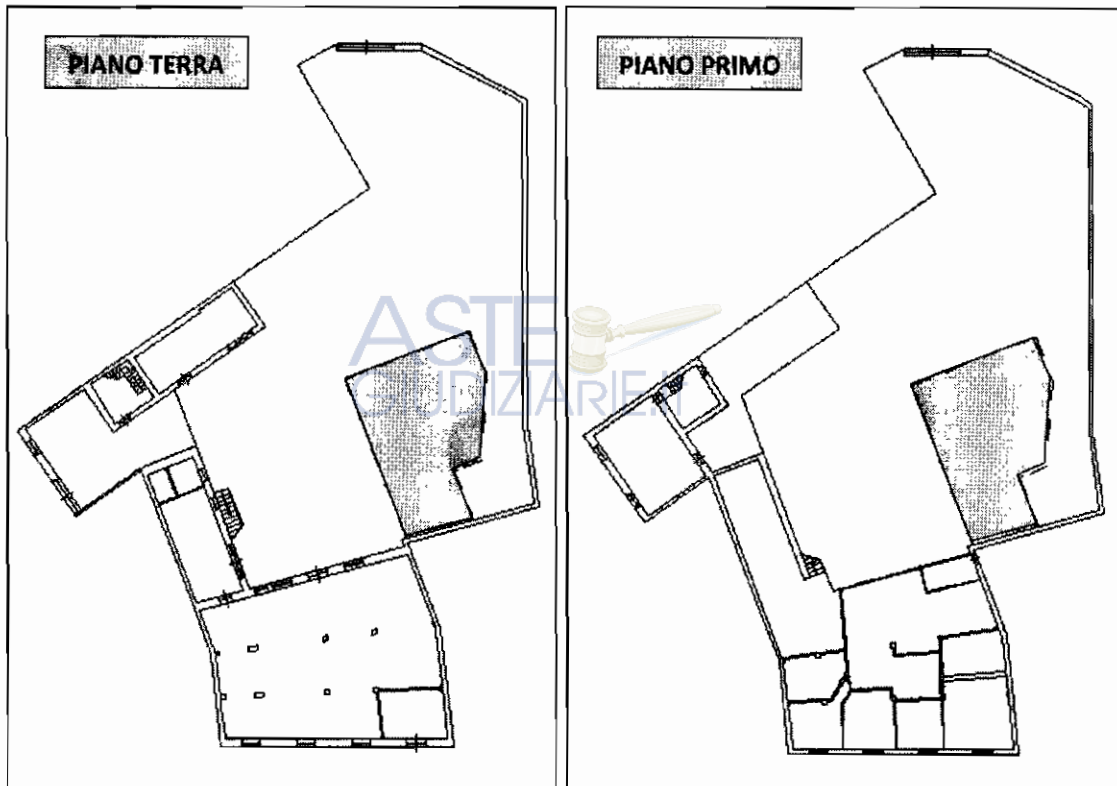


Figura 36 - Indicazione del area del corpo di fabbrica in progetto.

G. CRITERI DI STIMA

STIMA PER COMPARAZIONE MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
Descrizione
<p>La valutazione del valore di mercato dell'immobile verrà effettuata seguendo le prescrizioni e indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS) promosse dall'International Valuation Standard Committee (IVSC) - procedimento di stima multiparametrico.</p> <p>I valori contenuti nella banca dati dei Registri Pubblici Immobiliari sono riferiti alle reali compravendite avvenute su immobili di caratteristiche simili con riferimento, in particolare, allo relativo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo di tale metodologia nell'ambito del processo estimale conduce ad indicazioni di valori di estremamente indicativi del comportamento del mercato; la stima verrà effettuata rappresentando e descrivendo in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile, applicando procedimenti matematici per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima e motivando il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Valore ricavato da indagine di mercato mediante ausilio della collaborazione di esperti operatori del mercato immobiliare locale e studi di settore effettuati da Agenzie Immobiliari, Osservatorio Immobiliare, Esperti del settore, le cui competenze ricadono nell'area urbanistica in oggetto. Il valore è ricavato da confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive e di localizzazione tra loro paragonabili. Tale valore viene direttamente utilizzato nelle operazioni di valutazione immobiliare nel caso in cui la ricerca nella banca dati dei Registri Immobiliari non fornisca elementi utili al procedimento di stima.</p>

STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE COST APPROACH (CA)
Descrizione
<p>La valutazione del valore di mercato dell'immobile verrà effettuata seguendo le prescrizioni e indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS) promosse dall'International Valuation Standard Committee (IVSC) - procedimento di stima multiparametrico.</p> <p>Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).</p> <p>Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).</p> <p>Nel caso specifico si terrà debitamente conto dell'esistenza di un progetto concessionato che dovrà comunque essere ripresentato agli organi competenti con relativa richiesta di autorizzazione alla realizzazione. I costi stimati verranno calcolati considerando una nuova costruzione alla luce della completa mancata edificazione del corpo fabbrica in oggetto.</p>

H. COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

Descrizione Caratteristiche ATTIVITÀ COMMERCIALE	Valore
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI -TRASPORTI, SERVIZI, UFFICI	0,90
CARATTERISTICHE SOCIALI	1,00
ETA' EDIFICIO	1,10
DISTANZA COLLEGAMENTI	0,90
LUMINOSITÀ PREVALENTE - SUFFICIENTEMENTE LUMINOSA	1,10
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	1,10
PARCHEGGIO – CON PARCHEGGIO INTERNO	1,10
SERVIZI IGIENICI - SERVIZIO UNICO	1,10
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNI	1,10
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	1,10
RIFINITURA ESTERNO - SUFFICIENTEMENTE RIFINITA	1,10
RIFINITURA INTERNO - NON RIFINITA/PESSIME CONDIZIONI	1,10
ZONA POSIZIONE - DI ESPANSIONE/NORMALE	1,00
ZONA TRAFFICO - LOCALE	0,90
ZONA PARCHEGGI - LIBERO	0,90
ZONA SERVIZI	0,80
Coefficiente correttivo	1,02

Descrizione Caratteristiche DEPOSITO/MAGAZZINO	Valore
ETA' EDIFICIO - ANTE 1967 CON SUSSEGUENTI AMPLIAMENTI VARI	1,05
LIVELLO TECNOLOGICO - IMPIANTI TECNOLOGIA STANDARD	0,80
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - PESSIMA/CIVILE ABITAZIONE	0,80
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNI	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	0,90
RIFINITURA ESTERNO - SUFFICIENTEMENTE RIFINITA	0,90
RIFINITURA INTERNO - NON RIFINITA/PESSIME CONDIZIONI	0,90
Coefficiente correttivo	0,89

I. RICERCA REALI COMPRAVENDITE

Dati preventivo compravendite immobiliari mediante servizio dedicato ⁽⁵⁾	
Numero:	5787
Data richiesta:	18/12/2014 19:33
Importo:	15 Crediti
Descrizione ed indirizzo dell'immobile di riferimento	
Comune:	VILLACIDRO (VS)
Cap:	09039
Indirizzo:	Via Venezia, 56
Descrizione:	Perizia Tribunale - Linea Verde di Pinna Giuseppe Salvatore Procedimento n.51/2012
Riferimenti catastali	
Comune:	VILLACIDRO (VS)
Sezione:	F
Foglio:	2
Particella:	1897
Subalterno:	1-2

Per il Comune di Villacidro (VS), al Fig. 2, Sez. F, per la categoria A/2 sono risultate 14 potenziali compravendite per il 1° Semestre 2014.

Nello specifico le potenziali compravendite sono così suddivise:

- VIA DA DENOMINARE 2 potenziali compravendite
- VIA GIUSEPPE PINNA 1 potenziale compravendite
- VIA NAPOLI 1 potenziale compravendite
- VIA REPUBBLICA 2 potenziali compravendite
- VIA ROMA 2 potenziali compravendite
- VIA SAN NICOLO' 1 potenziale compravendita
- VIA SASSARI 1 potenziale compravendita
- VIA STAZIONE 1 potenziale compravendita
- VIA VITTORIO EMANUELE II 3 potenziali compravendite

Per il Comune di Villacidro (VS), al Fig. 2, Sez. F, per la categoria C/1 sono risultate 1 potenziale compravendita per il 1° Semestre 2014.

- VIA NAZIONALE 1 potenziale compravendita

⁽⁵⁾ Per la ricerca automatizzata delle compravendite si è utilizzato il sito dedicato: www.stimatrixcity.it

Per il Comune di Villacidro (VS), al Fig. 2, Sez. F, per la categoria C/2 sono risultate 1 potenziale compravendita per il 1° Semestre 2014.

- VIA SAN NICOLO' 1 potenziale compravendita

Da analisi delle risultanze della ricerca effettuata si sono individuate le "potenziali" trascrizioni maggiormente utili dal punto di vista logistico al fine di procedere all'elaborazione dei dati.

Dati ordine	
Numero:	5787
Data richiesta:	18/12/2014 19:33
Importo:	33 Crediti
Descrizione:	Elaborazione compravendite

Tra tutti le potenziali compravendite si è individuata una singola reale compravendita realizzata:

N.Nota	Notaio	C.Cat. / Qual.	Fg/Part/Sub	Indirizzo	Cons.Cat.
3345.1/2014	GHIGLIERI PAOLA	C 2 -Magazzini	Sez.F Fg.2 Part.3022 Sub.2	VIA SAN NICOLO' n. 51	17 m ²



Figura 37

Ubicazione della reale compravendita avvenuta a Villacidro nel primo semestre 2014. Fonte www.stimatrix.it.

J. VALUTAZIONE VALORE DI MERCATO

RIEPILOGO CALCOLI			
VILLACIDRO - Unità residenziale - [REDACTED]			
Superficie :	m ²		165,20
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m ²)		850,00
Coefficiente Correttivo Finale :	-		1,000
Valore Stima :	€		140'420,00

Il valore dell'immobile va decurtato delle spese relative all'esecuzione dei lavori di completamento, al fine di renderlo conforme al progetto approvato; per poter effettuare tali interventi sono state stimate spese che ammontano globalmente in circa € 58'500,00. Pertanto il valore finale dell'immobile si pone pari a:

$$\Rightarrow \quad \text{€ } 140'420,00 - \text{€ } 58'500,00 = \text{€ } 81'920,00 \text{ che si arrotonda ad } \underline{\text{€ } 82'000,00}$$

RIEPILOGO CALCOLI			
VILLACIDRO - Unità residenziale - [REDACTED]			
Superficie :	m ²		59,90
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m ²)		850,00
Coefficiente Correttivo Finale :	-		1,000
Valore Stima :	€		50'915,00

Il valore dell'immobile va decurtato delle spese relative all'esecuzione dei lavori di completamento, al fine di renderlo conforme al progetto approvato; per poter effettuare tali interventi sono state stimate spese che ammontano globalmente in circa € 13'000,00. Pertanto il valore finale dell'immobile si pone pari a:

$$\Rightarrow \quad \text{€ } 50'915,00 - \text{€ } 13'000,00 = \text{€ } 37'915,00 \text{ che si arrotonda ad } \underline{\text{€ } 38'000,00}$$

RIEPILOGO CALCOLI			
VILLACIDRO - Unità commerciale - [REDACTED]			
Superficie :	m ²		202,25
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m ²)		850,00
Coefficiente Correttivo Finale :	-		1,020
Valore Stima :	€		175'350,75

Il valore finale del locale commerciale con relative pertinenze si pone pari a: € 175'350,75 che si arrotonda ad **€ 175'000,00**.

RIEPILOGO CALCOLI			
VILLACIDRO - Unità deposito/magazzino esistente - [REDACTED]			
Superficie :	m ²		70,90
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m ²)		600,00
Coefficiente Correttivo Finale :	-		0,890
Valore Stima :	€		37'860,60

Il valore finale dell'unità adibita a deposito/magazzino con relative pertinenze si pone pari a: € 37'860,60 che si arrotonda ad **€ 38'000,00**.

RIEPILOGO CALCOLI			
VILLACIDRO - Unità deposito/magazzino in progetto - [REDACTED]			
Superficie :	m ²		133,80
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m ²)		600,00
Valore Stima :	€		80'280,00

Il valore finale dell'unità adibita a deposito/magazzino con relative pertinenze si pone pari a: € 80'280,00 che si arrotonda ad € 80'000,00. Poiché tale fabbricato previsto nell'ultimo progetto concesso dal Comune di Villacidro allo stato attuale non è stato ancora realizzato, è necessario stimarne i costi di costruzione. Dal computo metrico estimativo redatto dal sottoscritto C.T.U. si evince che tali costi comprensivi di materiali, manodopera, sicurezza, utili d'impresa ed oneri obbligatori per legge si attestino in circa € 85'000,00. In questo caso si ritiene congruo non considerare tale fabbricato nel computo generale del valore dell'immobile in quanto si ritiene che la sua edificazione non sia conveniente dal punto di vista economico/finanziario al fine della valutazione del miglior utilizzo possibile dell'immobile.

Il valore totale dell'immobile va inoltre decurtato delle spese relative alla completa regolarizzazione del quadro tecnico-urbanistico (sanatoria). Dall'analisi della conformità dell'immobile effettuata nel Quesito n.6 si è proceduto alla valutazione dei costi necessari all'adeguamento del bene al fine di renderlo idoneo e congruo nel rispetto alle prescrizioni allegate al progetto concessionato.

COSTI DI SANATORIA		
VILLACIDRO - Unità immobiliare - [REDACTED]		
Costi di adeguamento, sanzioni, oneri annessi, eventuali aggiornamenti catastali	Unità residenziale - Via Venezia	€ 4'400,00
	Unità residenziale - Vico Venezia	€ 2'000,00
	Locale commerciale	€ 4'000,00
	Deposito in progetto	€ 1'600,00
COSTI COMPLESSIVI SANATORIA IMMOBILE		€ 12'000,00

Alla luce della valutazione relativa ai costi necessari per l'adeguamento alle norme tecnico-urbanistiche vigenti effettuata per l'immobile in oggetto si riporta il valore di mercato di ciascuna unità costituente il bene oggetto del presente pignoramento:

VALORE DI MERCATO IMMOBILE	
VILLACIDRO - Unità immobiliare - [REDACTED]	
Unità residenziale - Via Venezia	€ 77'600,00
Unità residenziale - Vico Venezia	€ 36'000,00
Locale commerciale + (deposito in progetto non edificato)	€ 169'400,00
Depositi	€ 38'000,00
VALORE DI MERCATO IMMOBILE	€ 321'000,00

Al fine di sintetizzare in maniera chiara e univoca il valore di mercato dell'immobile secondo le suddivisioni catastali (subalterni) si riporta di seguito lo schema riepilogativo:

RIEPILOGO CALCOLI SUBALTERNI		
VILLACIDRO - Unità Immobiliare - [REDACTED]		
Subalterno 1 :	Locale commerciale, veranda, ingresso, ufficio, antibagno, bagno, locale di sgombero, cortile, cortile comune, portico comune.	€ 179'000,00
Subalterno 2 :	Lastrico solare (attuale unità abitativa), terrazza, ripostiglio, disimpegno, magazzino, cortile comune, portico comune	€ 142'000,00
Valore Stima complessivo:		€ 321'000,00

4. CONCLUSIONI

Il valore venale totale attribuito agli immobili pari a:



321'000,00 €
(TRECENTOVENTUNO mila,00 euro)

risulta coerente con l'andamento del mercato attuale. Considerando però le caratteristiche del regime di libera e normale compravendita in relazione alla tipologia del bene stimato, è possibile che vi sia un'oscillazione intorno al $\pm 10\%$ del reale di valore di mercato. Le valutazioni comprese in questo intervallo di valori sono comunque da ritenersi attendibili.

Il sottoscritto ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti richiesti nell'incarico e con la massima obiettività.

Si rimane comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato per eventuali e ulteriori chiarimenti.

Cagliari, lì 30/12/2014



Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. PAOLO PUTZULU)

