

Es.Imm. n. 113/11

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 113/11

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. Dott. Ing. Renato Melis – Via Cornalias, 48 – 09121 Cagliari

INDICE

- Premessa
- Descrizione degli immobili
- Parte prima – immobili ricadenti nel comune di Cagliari (A)
- Quesiti nn.1 - 13
- Parte seconda – immobili ricadenti nel comune di Samatzai (B)
- Quesiti nn.1 - 13
- Parte terza – immobili ricadenti nel comune di Senorbi (C)
- Quesiti nn.1 - 13
- Conclusioni
- Appendici A-B-C
- Allegati 00-A-B-C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

● Premessa

Il sottoscritto Ing. Renato Melis, con studio in Via Cornalias 48- 09121 Cagliari, nell'udienza del 26.10.2012 ha ricevuto dal giudice Dott. Greco l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.E. n. 113/11

L'incarico è finalizzato agli accertamenti di rito e alla stima degli immobili oggetto dell'esecuzione, sulla base dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

In ottemperanza all'incarico ricevuto il C.T.U. ha provveduto alle opportune indagini ed al necessario accertamento dello stato del bene con sopralluogo in situ.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 22/04/2013 alle ore 10.00 come comunicato con raccomandata A/R. La numerosa e varia dislocazione degli immobili ha richiesto lo svolgimento di una serie di successivi sopralluoghi in giornate diverse nel comune di Cagliari (inizio il 22/04/2013), Samatzai (inizio il 07/05/2013) e Senorbi (inizio il 17/05/2013). (Rif. Allegati 00 - A0-B0-C0)

● Descrizione degli immobili oggetto dell'esecuzione

Gli immobili oggetto dell'esecuzione (secondo l'atto di pignoramento) ricadono nei comuni di Cagliari, Samatzai e Senorbi e risultano definiti come segue:

Immobili ricadenti nel comune di Cagliari:

- unità immobiliare ubicata in Cagliari nella via Montegrappa, distinta in catasto alla sezione A, Fg 9, mapp. 276, sub 5;

Immobili ricadenti nel comune di Samatzai:

- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del terreno distinto in catasto al Fg. 15, mapp. 297 di are 36.40;

- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del terreno distinto in catasto al Fg. 13, mapp. 277 di are 4.05;

- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del terreno distinto in catasto al Fg. 13, mapp. 284 di are 1.65;

- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del terreno distinto in catasto al Fg. 13, mapp. 285 di are 1.50;

- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del terreno distinto in catasto al Fg. 13, mapp. 286 di are 1.55;
- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del terreno distinto in catasto al Fg. 13, mapp. 287 di are 1.50;
- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del terreno distinto in catasto al Fg. 13, mapp. 288 di are 0.80;
- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del lotto edificabile distinto in catasto al Fg. 13, mapp. 273 di are 14.95;
- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del fabbricato rurale sito nella via San Giuseppe distinto in catasto al Fg. 11, mapp. 229 di are 3.85;
- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del fabbricato sito nella via San Giuseppe n. 3 distinto in catasto al Fg. 11, mapp. 228, sub. 1;

Immobili ricadenti nel comune di **Senorbi**:

- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del terreno distinto in catasto al Fg. 13, mapp. 131 di are 42.75;
- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del terreno distinto in catasto al Fg. 13, mapp. 171 di are 3.90;
- quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso, del fabbricato sito nel vico IV Carlo Sanna n. 13 distinto in catasto al Fg. 4, mapp. 980, piano terra e primo.

N.B.: E' da escludersi dalla presente esecuzione l'immobile in Samatzai F 14 mapp 116 (già tralasciato dall'ufficiale giudiziario all'atto della notifica del decreto ingiuntivo) in quanto risulta frazionato nei mapp 891, 892, 893, 894, 895, 896 i quali sono stati espropriati dal Comune di Samatzai con atto pubblico di cessione volontaria Dott.ssa Isabella Figus (segretario comunale) rep 489 del 02/04/2001 (mapp 891, 892, 893, 894, 895) e con atto pubblico di cessione volontaria Dott.ssa Giovanna Paola Mascia (segretario comunale) rep 767 del 07/05/2010 (mapp 896).

PARTE PRIMA

- IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI CAGLIARI -

**Quesito n.1 – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto
– atto di provenienza ultraventennale**

In ottemperanza ai quesiti disposti dal giudice il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata ed in particolare l'elenco dei documenti allegati ai sensi dell'art. 5672° c. C.P.C., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Si è constatata la completezza e l'idoneità della documentazione presentata.

STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:

NCEU Cagliari - Foglio 9 mappale 276 sub1 e sub 2

1) La storia ultraventennale dell'unità immobiliare ubicata in Cagliari nella via Montegrappa, come su richiamata, inizia con l'atto di compravendita (**Rif. Allegato A1**) in data 10.12.1969 notaio SABA, registrato a Cagliari il 18/12/1969 al n. 17728 col quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile distinto in catasto al Foglio 9 mappale 276 sub1 e sub 2 [REDACTED] art. n. 848.

2) Segue con l'atto di compravendita (**Rif. Allegato A1**) in data 11.12.1986 registrato a Cagliari il 29/12/1986 al n.17988 notaio Dott. Antonio Scano, trascritto in data 09/01/1987 REP. 493 con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistava [REDACTED]
[REDACTED] la piena proprietà di un immobile censito al N.C.E.U. Alla partita 33075, Foglio 9 mappali 276 sub.1 e sub. 2.

3) L'immobile, già all'atto della compravendita su richiamata, assumeva per avvenuta variazione per fusione presentata all'U.T.E. di Cagliari il 24/11/1986, l'individuazione univoca al Foglio 9 mappale 276 sub.5. (**Rif. Allegato A5**)

4) Mediante TESTAMENTO PUBBLICO (**Rif. Allegato A1**), con denuncia nei passaggi per causa di morte del 23/10/1997 Voltura n. 5320 .1/1998 in atti dal 27/08/2001 (protocollo n. 325102) Repertorio n. 18558 Rogante: LUCIANO

[REDACTED]

piena proprietà dell'immobile su richiamato.

Si segnala l'acquisizione del bene "mortis causa" di cui al precedente punto 4).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI:

unità immobiliare sez A F9 mapp. 276 sub 5

1) TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 5895 Registro Generale 8300 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 690/2011 del 04/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2) TRASCRIZIONE del 26/04/2013 - Registro Particolare 8053 Registro Generale 10313 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 496/2013 del 28/01/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Si allega agli atti la planimetria catastale dell' immobile in oggetto (Rif. **Allegato A2**), il certificato storico ventennale catastale (Rif. **Allegato A3**); copia dell'atto di provenienza ultraventennale (Rif. **Allegato A1**).

Quesito n.2 – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.

L'immobile pignorato è localizzato nella via Montegrappa al n° 57, nel comune di Cagliari.

L'intero fabbricato, (vd. planimetria di rilievo – appendice A1) presenta unico accesso pedonale dalla Via Montegrappa al civico 57 (appendice A2 - foto 1,2).

L'immobile oggetto dell'esecuzione è composto da un appartamento con accesso a piano terra a fianco alla prima rampa di scale condominiali (appendice A2 - foto 4).

L'immobile fa parte di una costruzione che versa in palese stato di degrado materico, dovuto, in modo inequivocabile, ad un cattivo allontanamento delle acque meteoriche che scolano lungo la facciata principale (appendice A2 - foto 3). L'appartamento presenta un cortile interno dove una scala lignea (anch'essa ampiamente degradata) conduce a un piccolo terrazzo, chiuso sui quattro lati e coperto da una tettoia in lastre in cemento-amianto (appendice A2 - foto 30, 31, 32, 33, 34). Anche questa copertura, abbastanza precaria, contribuisce ad incrementare il livello di umidità presente all'interno dell'abitazione.

L'ingresso all'appartamento è costituito da un andito avente un' altezza ridotta di soli cm 165; tale altezza si conserva per l'intero sviluppo dell'andito di servizio alle vari stanze (appendice A2 - foto 9,10). Gli ambienti costituenti l'appartamento consistono in una camera di mq 11,50 e altezza m 3,50 (appendice A2 - foto 14,15,16); un soggiorno di mq 11,25 e altezza sempre di m 3,50 (appendice A2 - foto 18,23,24,25); una cucina con accesso diretto dall'andito basso di mq 9,30 (appendice A2 - foto 19,20,21,22) e altezza di m 3,55; un locale annesso alla cucina dove è presente un lavandino in ceramica fisso di mq 2,50 con altezza di m 2,64 (appendice A2 - foto 26,27); un bagno di mq 3,25 con altezza di m 2,20 (appendice A2 - foto 11,12,13); un cortile interno di mq 4,00, parzialmente coperto dal terrazzo sovrastante per mq 1,70 e altezza di m 2,38 (appendice A2 - foto 28,29,30). Nel cortile è presente la scala di collegamento al terrazzo sovrastante; quest'ultimo ha una superficie di mq 8,50 con altezza media di m 1,80 dalle lastre in cemento amianto.

L'abitazione oltre che avere diverse parti che non rispettano gli standard abitativi minimi richiesti per una residenza si presenta in un avanzato stato di degrado materico con profondi interessamenti delle murature e degli impianti.

L'immobile risulta ultimato nel 1970 come dichiarato nella richiesta di sanatoria presentata al Comune di Cagliari in data 23/10/1986 prot. 15986/B2. Tale richiesta risultava carente di una serie di documenti che non risultano ancora integrati. Tra i documenti presentati vi è una dichiarazione di variazione planimetrica per fusione presentata all'ufficio tecnico erariale in data 24/11/1986 al prot. 10444/01. **(Rif. Allegato A5).**

L'edificio necessita di un pesante intervento di risanamento e manutenzione. Questo è principalmente legato alla presenza in tutto il piano, di fenomeni di infiltrazione di umidità dai soffitti, dalle pareti e dal pavimento per risalita capillare (appendice A2 - foto 23). Esso è realizzato in muratura portante e solaio in laterocemento.

L'andito che da accesso agli ambienti, presenta un soffitto basso ($h=1,65$) che non rispetta i requisiti di idoneità igienico sanitaria richiesti per la destinazione d'uso residenziale. Questa condizione è sicuramente scaturita dalla fusione tra le vecchie unità catastali rispettivamente di categoria C1 e A5 che avevano rispettivo ingresso nel vano scala ma lateralmente rispetto all'ingresso attuale.

I pavimenti sono realizzati in marmette e presentano vistose irregolarità; L'unico ambiente che presenta caratteristiche accettabili, sia nei pavimenti che nelle murature, è il bagno che risulta evidentemente recentemente ristrutturato e ampliato. Si riscontra una barriera architettonica dovuta al dislivello del pavimento in corrispondenza della porta (appendice A2 - foto 11).

Tutte le superfici murarie presentano estesi distacchi di tinteggiatura e parti di intonaco.

L'intero edificio esternamente necessita di un profondo intervento di risanamento.

Gli infissi interni ed esterni (in legno) si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione; la porta di accesso all'appartamento e di uscita al cortile risultano più recenti e realizzate in alluminio (appendice A2 - foto 7,15). L'impianto idrico fognario risale al periodo di rifacimento del bagno (15 – 20 anni) mentre quello elettrico risale sicuramente all'epoca di costruzione ed evidenzia puntuali rimaneggiamenti (appendice A2 - foto 8,23,29).

E' assente qualsiasi tipo di impianto di riscaldamento.

Complessivamente la superficie utile attuale delle parti residenziali è pari a mq 40,05 a cui si somma la superficie delle verande e tettoie di mq 12,50 mq .

L'unica parte condominiale risulta l'androne di ingresso dal quale si accede alla proprietà.

Quesito n.3 – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

FABBRICATO

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

Unità immobiliare ubicata in Cagliari nella via Montegrappa distinta in catasto sez. A, Fg. 9, mapp. 276, sub. 5

Tale descrizione è coincidente con l'attuale individuazione del bene e dei suoi dati catastali attuali come si evince dai certificati catastali. **(Rif. Allegato A3).**

Si mette in evidenza che ad oggi l'indicazione toponomastica esatta dell'immobile è: Via Monte Grappa n. 57 mentre nella visura catastale sono ancora riportati due numeri civici al 55 e 57.

Dalla documentazione catastale (Rif. Allegati A2) confrontata con il rilievo dell'immobile (appendice A1) si evince che lo stato attuale è difforme da quello catastale: infatti essa presenta delle difformità riguardanti la conformazione degli accessi laterali indicati catastalmente che risultano attualmente inesistenti; l'accesso al cortile interno avviene dal locale annesso alla cucina mentre in planimetria catastale è indicato un accesso diretto dal disimpegno. Il cortile catastalmente è indicato sgombero mentre attualmente è presente una scala (seppure precaria in legno) di accesso ad un terrazzo coperto in lastre di cemento amianto.

Quesito n.5 – Destinazione del P.U.C.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale l'area su cui sorge l'unità immobiliare ubicata in Cagliari nella via Montegrappa n.57 e oggetto dell'esecuzione, ricade nella zona B3R3 – zona B ridefinita subordinata a programma di riqualificazione **(Rif. Allegati A4)**. Secondo le Norme di Attuazione del PUC vigente la zona suddetta comprende: ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione. Risulta pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificio, se

presenti. Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del piano-volumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento. In assenza di tali strumentazioni, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13. L'Art. 13 su richiamato prevede interventi di trasformazione edilizia o urbanistica così classificati:

- a) manutenzione ordinaria (Art. 3 R.E.);
- b) manutenzione straordinaria (Art. 4 R.E.);
- c) restauro e risanamento conservativo (Art. 5 R.E.);
- d) ristrutturazione edilizia (Art.6 R.E.);
- e) ristrutturazione urbanistica (Art. 11 R.E.);
- f) nuova costruzione (Art. 8 R.E.);
- g) ampliamento (Art. 9 R.E.);
- h) demolizione (Art. 10 R.E.);
- i) mutamento della destinazione d'uso (Art. 7 R.E.).

Pertanto sull'immobile si possono realizzare interventi di trasformazione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti, senza variazione volumetrica rispetto alla situazione lecitamente autorizzata.

Quesito n.6 – Conformità alle normative urbanistiche FABBRICATO

L'attività edificatoria inizia prima del 1967 e l'ampliamento relativo all'attuale condizione, come da dichiarazione firmata dalla sig. [REDACTED] data 16/10/1986 in sede di richiesta di concessione in sanatoria al comune risulta completato già nel 1970. Gli unici documenti rinvenuti in comune sono relativi a una richiesta di sanatoria, non completata nel suo iter autorizzativo, protocollata in data 23/10/1986 al prot.15986/B2 (**Rif. Allegato A5**). L'edificio attuale presenta alcune condizioni, quali l'altezza dell'andito di accesso (pari a

m 1,65), che non garantiscono le condizioni minime di idoneità funzionale ed igienica. La richiesta di sanatoria del 1986 aveva per oggetto la copertura del cortile con lastre in eternit e non è mai stata rilasciata per evidente carenza documentale come si evince dalla richiesta di documentazione integrativa del comune (**Rif. Allegato A5**).

Inoltre dal rilievo eseguito, il fabbricato attuale, mostra delle variazioni relative alla dimensione del bagno e dell'accesso alla parte cortilizia con soprastante copertura in eternit. Tali opere abusive di trasformazione devono essere distinte in tre tipi: quelle non rispondenti alle più elementari norme igienico-funzionali e per le quali non è utile chiederne la regolarizzazione per il fatto che non potrebbe essere mai rilasciata l'agibilità; le modifiche non autorizzabili in quanto hanno un aumento della superficie coperta e di volume non consentita dalle attuali norme (copertura della terrazza e sua accessibilità); opere di modifica interna. Di queste le prime due dovranno essere riportate alle condizioni iniziali mentre la terza può essere sanata con un accertamento di conformità. In ogni caso, facendo riferimento a quanto disposto dal comma 6° art.40 L.47/85, la domanda di sanatoria non può essere ripresentata entro centoventi giorni dall'acquirente al pubblico incanto perché le ragioni del credito per cui si procede risultano di data posteriore all'entrata in vigore della legge 326/2003.

Ai fini del rilascio della sanatoria in itinere sarà necessaria un'operazione di demolizione delle opere abusive insanabili non comprese nella stessa sanatoria (scala di accesso alla terrazza, copertura della terrazza, ripristino degli accessi dall'androne in modo da evitare un passaggio nella zona attuale d'ingresso ribassato a m 1,65). Mentre occorrerà predisporre una pratica di accertamento di conformità per la difformità relativa alla variazione del bagno.

Quesito n.7 – Possibilità di vendita in lotti

Non risulta possibile la vendita in lotti del fabbricato in questione; l'immobile è unico e dotato di autonomia funzionale.

Quesito n.8 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Dal punto di vista urbanistico il ripristino delle due unità immobiliari potrebbe essere possibile ma dal punto di vista operativo questo comporterebbe dei lavori di adeguamento per rendere autonomi e funzionali le due unità immobiliari (realizzazione di un nuovo bagno, separazione degli impianti, spese tecniche di frazionamento). Si ritiene che tali opere siano economicamente troppo impegnative per ottenere una comoda divisibilità del bene, pertanto si ritiene non conveniente e praticabile un suo frazionamento.

Quesito n.9 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Il detentore del bene, ad oggi, è il sig. [REDACTED] (figlio della esecutata) che, secondo quanto dichiarato dai fratelli, non risulta avere nessun contratto d'affitto o comodato. In ogni caso l'immobile attualmente, per le condizioni di agibilità in cui versa, non risulta abitato.

Quesito n.10 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n.11 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica o storica, né vincoli o servitù di natura privata o condominiale. Non è accertabile l'esistenza di oneri condominiali pregressi in quanto l'amministratore del condominio non risulta rintracciabile.

Quesito n.12 – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sull'immobile non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

Quesito n.13 – Stima al valore commerciale del bene.

FABBRICATO CAGLIARI

L'immobile localizzato nel Comune di Cagliari nella Via Monte Grappa n. 57, in

un zona B3R3; è costituito da un appartamento il cui primo impianto è del 1970 e che mostra allo stato attuale abusi e distribuzione degli spazi interni non idonea dal punto di vista igienico, statico e funzionale. La zona urbana in cui è inserito è a vocazione principalmente residenziale, localizzata nel centro urbano ma in un ambito a bassa qualità ambientale.

Negli ultimi 4 anni la crisi immobiliare ha fortemente colpito il settore delle abitazioni per il quale si riscontrano delle flessioni anche del 20% rispetto al 2007.

Per le analisi del mercato ci si è avvalsi sia dei dati reperiti presso le agenzie immobiliari, sia delle transazioni effettuate recentemente. Dai riscontri e indagini effettuate anche in loco si sono accertati alla fine dell'anno 2013, per immobili residenziali nuovi tipologicamente simili a quello in esame, valori compresi tra €/mq 2500,00,00 e €/mq 3000,00 di superficie commerciale; per le caratteristiche estrinseche e di localizzazione del nostro immobile si ritiene corretto assumere il valore base di €/mq 2700,00. Tale valore esprime la valutazione a nuovo di un immobile residenziale, con tipologia di appartamento indipendente, di ordinarie caratteristiche all'interno della zona omogenea, cioè con qualità di dislocazione, di distribuzione e architettonica medie nell'intorno omogeneo di riferimento. La valutazione tiene conto delle dotazioni minime richieste dal mercato: termo-condizionamento, posto auto, finiture economiche. Per tener conto della vetustà dell'edificio consideriamo la sua età (circa 43 anni). La vetustà di un edificio viene calcolata considerando un deprezzamento nullo per i primi 6 anni; un deprezzamento di un punto percentuale per ogni anno di vetustà dal 7° al 15° anno; mezzo punto percentuale dal 15° in avanti. Nel nostro caso si ottiene un deprezzamento del 22%; si ammette un coefficiente di riduzione per vetustà **Cv=0.780%**.

Rispetto alle caratteristiche medie del generico immobile bisogna considerare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della qualità delle finiture; nel nostro caso le finiture sono completamente assenti per cui si stima **Cf=0,90**; un coefficiente che consideri l'assenza di impianto di riscaldamento **Ct= 0,96**; un coefficiente che consideri le qualità dell'impianto elettrico **Ce= 0,97**; un coefficiente che tenga conto delle ridotte caratteristiche di isolamento

termico rispetto ad un edificio costruito dopo l'entrata in vigore del D.lgs 192/2005 (muri e infissi con prestazioni termiche basse) **Cit= 0.90**; un coefficiente di obsolescenza generale dell'immobile, che tiene conto della presenza di numerose danni da umidità, infiltrazioni generalizzate e diverse fessurazioni nella struttura muraria **Cob= 0.80**. Pertanto moltiplicando il valore unitario medio per i coefficienti appena determinati:

€/mq $2700,00 \times 0,78 \times 0,90 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,90 \times 0,80 = \text{€/mq } 1270,80$ che rappresenta il prezzo per unità di superficie commerciale dell'immobile; moltiplicando questo per la superficie commerciale si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

calcolo superficie commerciale

mq $59,49 \times \text{€/mq } 1270,80 = \text{€ } 75.599,89$

La rettifica e conclusione della pratica accertamento di conformità dovrà essere affidata ad un tecnico professionista il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali, può essere stimato in € 3.000,00.

La definizione della variazione catastale comporterà la redazione di una docfa per una spesa totale stimata in € 600,00.

Le opere edili necessarie ad operare ripristini e demolizioni, considerando anche la presenza di lastre contenenti fibre di amianto, possono essere stimate come segue:

- Demolizioni e taglio murature	<u>€ 2000,00</u>
- Rimozione e smaltimento amianto	<u>€ 1000,00</u>
- Ripristini murari	<u>€ 1500,00</u>
- Trasporti e conferimenti	<u>€ 300,00</u>
- Inserimento infissi	<u>€ 1000,00</u>
- tinteggiatura e ripristini vari	<u>€ 600,00</u>

Gli oneri suddetti portano ad una spesa complessiva di € 10.000,00 che vanno portati in detrazione al valore del bene. Pertanto il valore di mercato al netto degli oneri di adeguamento è pari a € 65.599,89, approssimabile per eccesso a **€ 66.000,00**

PARTE SECONDA

- IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI SAMATZAI -

Quesito n.1 – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale

In ottemperanza ai quesiti disposti dal giudice il sottoscritto CTU ha constatato, per alcune unità immobiliari, la **carenza della documentazione depositata in atti** ed in particolare l'elenco dei documenti allegati ai sensi dell'art. 5672° c. C.P.C., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tali mancanze sono esplicitate nei paragrafi successivi.

STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:

quota di ½, pro indiviso F15 MAPP. 297

1) La storia ultraventennale dell'unità immobiliare ubicata in Samatzai al Fg. 15, mapp. 297 (ex 11a) ha origine con la **denuncia di successione (Rif. Allegato B1a)** da [REDACTED]

[REDACTED] e Finanze ufficio del registro di Sanluri il 03/06/1952 e registrato al pubblico registro il 22/08/1952 vol. 1121 cas 6801.

2) Con atto di compravendita del 06/06/1997 Trascrizione n. 10643 .1/1997 in atti dal 19/10/1999 Repertorio n. 330673 Rogante [REDACTED]

[REDACTED] assumevano proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, [REDACTED]

Catastalmente il bene originario fg. 13 mapp. 11a ha assunto il numero definitivo 297 che ha subito un frazionamento in data 10.10.1984 n. 10.1/84 passando da una consistenza di 36 are 40 centiare a quella attuale di 31 are 70 centiare. (Rif. Allegato B29)

N.B.: non è dimostrato il passaggio di proprietà del bene [REDACTED]

(probabilmente per successione).

Si segnala l'acquisizione del bene "mortis causa" di cui al precedente punto 1).

quota di ½, pro indiviso - F13 MAPP. 277

1) La storia ultraventennale dell'unità immobiliare ubicata in Samatzai al Fg. 13, mapp. 277 inizia con la successione operata il 13/02/1938 dalla quale risultavano intestata [REDACTED]

[REDACTED] A (usufruttuaria e tutore).

2) Il successivo passaggio è rappresentato dall'atto di compravendita (Rif. **Allegato B1b**) del 22/11/1991 Voltura n. 1786.1/1992 in atti dal 29/05/1993 Repertorio n.: 317562 Rogante: [REDACTED]

3) Successivamente con l'atto di compravendita del 27/01/1999 Trascrizione n. 1478 .1/1999 in atti dal 10/04/2000 Repertorio n. : 20837 Rogante [REDACTED]

½ ciascuno in regime di comunione dei beni, [REDACTED]

Catastalmente, il bene nel ventennio non ha subito alcuna variazione di consistenza o di identificativo.

N.B.: non è dimostrato il passaggio del titolo [REDACTED]

[REDACTED] probabilmente per successione ricongiungimento tra usufrutto e nuda proprietà).

Si segnala l'acquisizione del bene "mortis causa" di cui al precedente punto 1).

quota di ½, pro indiviso - F13 MAPP. 284

N.B.: Non risulta depositata agli atti la provenienza ultraventennale del bene antecedente al 1999.

1) Con permuta del 27/01/1999 Trascrizione n. 1480 .1/1999 in atti dal

10/04/2000 Repertorio n. 20837 Rogante: [REDACTED]

Catastalmente, il bene nel ventennio non ha subito alcuna variazione di consistenza o di identificativo.

quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso - F13 MAPP. 285

1) La storia ultraventennale catastale dell'unità immobiliare ubicata in Samatzai al Fg. 13, mapp. 285 ha origine con la nota di variazione n. 120 in base al D.L. 13-02-1938 n. 3340/441, con la quale il bene assume l'attuale identificativo e consistenza.

2) Con permuta del 27/01/1999 Trascrizione n. 1480 .1/1999 in atti dal 10/04/2000 Repertorio n. 20837 Rogante: [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei

N.B.: Dal punto di vista notarile, non risulta depositata agli atti la provenienza ultraventennale del bene antecedente al 1999. Dagli atti catastali risulta che fin dal 1937 i [REDACTED] erano proprietari del mapp. 285. Non è noto il passaggio dai si [REDACTED]

quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso - F13 MAPP. 286

1) La storia ultraventennale catastale dell'unità immobiliare ubicata in Samatzai al Fg. 13, mapp. 286 inizia con la nota di variazione n. 114 in base al D.L. 13-02-1938 n. 3340/441 con la quale il bene assume l'attuale identificativo e consistenza .

2) Con permuta del 27/01/1999 Trascrizione n. 1480.1/1999 in atti dal

10/04/2000 Repertorio n .: 20837 Rogante [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei
beni, [REDACTED]

N.B.: Dal punto di vista notarile, non risulta depositata agli atti la provenienza
ultraventennale del bene antecedente al 1999. Dagli atti catastali risulta che fin
dal 1937 la sig. [REDACTED] mapp. 286. Non è noto il
passaggio dalla Sig. [REDACTED]

quota di ½, pro indiviso - F13 MAPP. 287

1) La storia ultraventennale catastale dell'unità immobiliare ubicata in Samatzai
al Fg. 13, mapp. 287 ha origine con la nota di variazione n. 120 in base al D.L.
13-02-1938 n. 3340/441, con la quale il bene assume l'attuale identificativo e
consistenza.

2) Con permuta del 27/01/1999 Trascrizione n . 1480 .1/1999 in atti dal
10/04/2000 Repertorio n. 20837 Rogante: [REDACTED]

N.B.: Dal punto di vista notarile, non risulta depositata agli atti la provenienza
ultraventennale del bene antecedente al 1999. Dagli atti catastali risulta che fin
dal 1937 i sig. [REDACTED] sono proprietari del
mapp. 287. Non è noto il passaggio dai sig. [REDACTED]

quota di ½, pro indiviso - F13 MAPP. 288

1) Catastalmente l'unità immobiliare ubicata in Samatzai al Fg. 13, mapp. 288
aveva già l'identificativo e la consistenza che risulta attualmente. Era in carico

[redacted] in virtù della voltura n. 16 del 16/05/1955.

2) Con la permuta del 27/01/1999 Trascrizione n. 1480 .1/1999 in atti dal 10/04/2000 Repertorio n. 20837 Rogante: [redacted] Sede:

[redacted] proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni [redacted]

N.B.: Dal punto di vista notarile, non risulta depositata agli atti la provenienza ultraventennale del bene antecedente al 1999. Dagli atti catastali risulta che fin dal 1955 la [redacted] Non è noto il passaggio dalla [redacted]

quota di ½, pro indiviso - F13 MAPP. 273

1) La storia ultraventennale ipo-catastale dell'unità immobiliare ubicata in Samatzai al Fg. 13, mapp. 273 inizia con la voltura del 09/05/1983 n. 173 per la cessione (**Rif. Allegato B1c**) del 28/08/1981 n. 44443/32133 eseguita dal notaio Ugo Pasolini in Cagliari e registrato sempre a Cagliari il 11/09/1981 al n. 16380 con cui l'immobile viene acquistato da [redacted] Cagliari il 19/08/1963 e in qualità di usufruttuaria da [redacted] Samatzai il 28/04/1929, contro [redacted]

2) Successivamente con atto di compravendita del 23/10/2002 Trascrizione n. 38397.1/2002 in atti dal 28/10/2002 Repertorio n. 28722 Rogante [redacted]

[redacted] avevano proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni [redacted]

Catastalmente, il bene nel ventennio non ha subito alcuna variazione di consistenza o di identificativo.

quota di ½, pro indiviso - F11 MAPP. 228 sub1 e 229

1) La storia ultraventennale dell'unità immobiliare ubicata in Samatzai al Fg.

11, mapp. 228 sub 1 e 229 inizia con la compravendita (Rif. Allegato B1d) del 11/07/1974 n. 23574 eseguita dal notaio Miro Falchi in Cagliari e registrato sempre a Cagliari il 06/08/1974 al n. 11606 con cui l'immobile viene acquisito da [REDACTED]

[REDACTED] la nuda proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno e piena proprietà di $\frac{1}{3}$ lasciando [REDACTED] l'usufrutto di $\frac{2}{3}$.

2) Successivamente avviene la riunione di usufrutto per denuncia per causa morte del 31/05/1993 n. 7476.1/1999 in atti dal 20/11/2000 (prot. 228699) per cui restano proprietari [REDACTED] la proprietà di $\frac{1}{2}$, [REDACTED] per la proprietà di $\frac{1}{2}$.

3) Con atto di compravendita del 16/07/1999 – voltura n. 3988.1/1999 in atti dal 25/08/1999 Repertorio n.21742 Rogante: [REDACTED]

SEN [REDACTED] assumevano proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni, [REDACTED] 17/08/1942 e [REDACTED]

Catastralmente il bene risulta così identificato sin dal 1974.

Si segnala l'acquisizione del bene "mortis causa" di cui al precedente punto 2).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI:

quota di $\frac{1}{2}$, pro indiviso F15 MAPP. 297

1) TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 5895 Registro Generale 8300 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 690/2011 del 04/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2) ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 4099 Registro Generale 21474 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2461/2011 del 23/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3) TRASCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 23166 Registro Generale 32479 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6074/2011 del 26/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

quota di ½, pro indiviso - F13 MAPP. 277

1) TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 5895 Registro Generale 8300 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 690/2011 del 04/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2) ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 4099 Registro Generale 21474 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2461/2011 del 23/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3) TRASCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 23166 Registro Generale 32479 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6074/2011 del 26/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

quota di ½, pro indiviso - F13 MAPP. 284 – 285 – 286 – 287 - 288

1) TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 5895 Registro Generale 8300 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 690/2011 del 04/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2) ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 4099 Registro Generale 21474 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2461/2011 del 23/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3) TRASCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 23166 Registro Generale 32479 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6074/2011 del 26/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si mette in evidenza che nel certificato delle iscrizioni e trascrizioni si parte dal TITOLO relativo a una scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 27/01/1999 numero di rep. 20837 Notaio LUCIANO ALBERTO – Senorbi; i soggetti interessati alla cessione sono [REDACTED]

[REDACTED]

mentre nelle visure storiche compaiono altri intestatari tra l'altro diversi per tutte le particelle interessate. (Rif. Trascrizioni e certificati depositati in atti)

quota di ½, pro indiviso - F13 MAPP. 273

1) TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 5895 Registro Generale 8300 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 690/2011 del 04/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2) ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 4099 Registro Generale 21474 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2461/2011 del 23/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3) TRASCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 23166 Registro Generale 32479 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6074/2011 del 26/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

quota di ½, pro indiviso - F11 MAPP. 228 sub 1 - MAPP. 229

1) TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 5895 Registro Generale 8300 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 690/2011 del 04/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2) ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 4099 Registro Generale 21474 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2461/2011 del 23/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3) TRASCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 23166 Registro Generale 32479 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6074/2011 del 26/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Fabbricati: Si allega agli atti l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'immobile **(Rif. Allegati B2-B3)**, i certificati storici ventennali catastali **(Rif. Allegati B4-B5-B6-B7)**; copia dell'atto di provenienza ultraventennale **(Rif.**

Allegato B1d).

Terreni: Si allegano agli atti gli estratti di mappa al N.C.T. (**Rif. Allegati B8-B9-B10-B11-B12**), i certificati storici ventennali catastali (**Rif. Allegati B13-B14-B15-B16-B17-B18-B19-B20**); i certificati di destinazione urbanistica (**Rif. Allegati B21**); copia degli atti di cessione al comune (**Rif. Allegati B23-B24-B25-B26-B27**); copia degli atti di provenienza ultraventennali (**Rif. Allegati B1a-B1b-B1c**).

Quesito n.2 – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.

FABBRICATI

I fabbricati oggetto di pignoramento al Fg. 11, mapp. 229 e Fg. 11, mapp. 228, sub. 1 (vd. planimetria di rilievo – appendice B1,B2,B3), presentano accesso pedonale e all'occorrenza carrabile (per la presenza di un portone ligneo con inserita porta di accesso pedonale (appendice B4 - foto 3) al civico n°2 della via San Giuseppe e accesso laterale nel primo vicolo a sinistra rispetto all'ingresso suddetto attraverso un cancello in acciaio zincato della lunghezza di ml 3,92 (appendice B4 - foto 8).

Dal civico n° 2 si accede a un' area cortilizia (appendice B4 - foto 10-20) che mette in comunicazione le due unità precedentemente indicate attraverso un passaggio coperto (appendice B4 - foto 26-31). Lo stesso cortile risulta in comunicazione col mappale 1579 (non oggetto delle presente esecuzione) che, come anche indicato nell'estratto di mappa (**Rif. Allegato B2**), inizia in corrispondenza del centro di un vecchio pozzo condiviso. L'intera parte relativa al mappale 1579, non oggetto di pignoramento, ma di fatto, facente parte della stessa proprietà, con accesso al civico n° 2, risulta coperta da una tettoia in acciaio (appendice B4 - foto 11-13) che in alcuni punti, come evidente dalla linea tratteggiata del rilievo (appendice B1,B2,B3), si estende al mappale 228. Alla destra rispetto all'ingresso è presente un locale di sgombero che risulta catastalmente posizionato a cavallo dei mappali 228 e 1579 (appendice B5 - foto 32-35). Il fabbricato a due piani ricadente al mappale 229 risulta inaccessibile, a causa del crollo delle scale di collegamento esterne, al piano

primo (appendice B4 - foto 39-41).

A piano terra esistono dei locali con affaccio sulla via San Giuseppe, destinati attualmente a locale di sgombero, in buone condizioni di conservazione (appendice B5 - foto 1-15) mentre i locali con unico solaio piano (comunque resi comunicanti con i precedenti), indicati in rilievo come ingresso-soggiorno, cucina e bagno appendice B5 - foto 16-31) mostrano evidenti segni di degrado statico e materico dovuto ad infiltrazioni dal solaio in cemento privo di alcuna protezione. Più in fondo sono presenti dei locali di sgombero e delle tettoie coperte in lamiera precarie ed in canne che mostrano evidenti segni di degrado statico e materico (appendice B4 - foto 21-25). I due locali di sgombero centrali mettono in comunicazione attualmente le due parti cortilizie come indicato nel rilievo (appendice B4 - foto 26-31). Nella parte cortilizia collegata di mq 174, sono presenti i ruderi di vecchi locali e un'area sterrata con accesso dal cancello laterale precedentemente detto (appendice B4 - foto 32-41). Al centro del cortile è presente un piccolo locale utilizzato come sgombero, con altezze tra 1,40 e 1,90 (appendice B5 - foto 36).

TERRENI

Eg. 15. mapp. 297

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegato B21**) il terreno in questione ricade in parte in zona di completamento Residenziale B2 (2620 mq) con indice fondiario di 2,8 mc/mq e parzialmente in zona di rispetto H2 (**Rif. Allegato B22b**) infatti essendo adiacente a due strade, provinciale e comunale, per 20 metri oltre l'eventuale scarpata, dal ciglio della strada provinciale non può eseguirsi alcuna edificazione. (appendice B6 - foto 9-14).

Il lotto si trova ai margini dell'edificato urbano in zona periferica e costituisce l'ultimo lotto edificabile prima dell'incrocio con la strada provinciale Senorbì-Mandas.

Il fondo ha forma regolare adatta all'edificazione, con giacitura piana e un lungo fronte sulla strada comunale (Via Roma). E' recintato con rete metallica e attualmente viene coltivato a seminativo.

Eg. 14. mapp. 116

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegato B21**) il

terreno in questione ricade in zona D insediamenti produttivi, sottozona D1. Il mappale risulta attualmente frazionato nelle particelle F14 mappali 891-892-893-894-895-896 che risultano cedute al comune di Samatzai mediante appositi atti di cessione (**Rif. Allegati B23-B27**).

Fg. 13. mapp. 273-277-284-285-286-287-288

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegato B21**) i terreni in questione ricadono in zona D insediamenti produttivi, sottozona D2. (appendice B6 - foto 1-8). Si tratta di una serie di mappali di forma rettangolare con una dimensione principale ampiamente più lunga dell'altra come si evince dall'estratto di mappa. In particolare, mentre i mappali 273-284-285-286-287-288 risultano comunicanti, il mappale 277 risulta sempre sostanzialmente vicino agli altri ma isolato.

Quesito n.3 – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali FABBRICATI

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- Fabbricato sito in Samatzai nella via San Giuseppe n. 3 composto di 5 vani distinta in catasto al Fg. 11, mapp. 228, sub. 1;
- Fabbricato rurale sito in Samatzai nella via San Giuseppe distinto al Fg. 11, mapp. 229 di are 3,85;

Tale descrizione è sostanzialmente coincidente con l'attuale individuazione del bene al catasto urbano e quindi dal punto di vista superficiario e dei suoi dati catastali attuali come si evince dai certificati catastali. Rispetto ai certificati catastali il bene al mapp 229 è oggi censito come area urbana e non più come fabbricato rurale. Si riscontrano palesi incongruenze tra catasto urbano e terreni dove al catasto urbano il fabbricato è sostanzialmente rappresentato nella sua interezza nella planimetria del map 228 sub 1 che comprende quindi anche l'area urbana 229. La regolarizzazione catastale del bene deve necessariamente prevedere la predisposizione di un nuovo tipo mappale e di un nuovo accatastamento del fabbricato per definire l'unicità del bene (oggi indicato nei due mappali 228 sub.1 e 229), lasciando escluso il map 1579, non oggetto del presente pignoramento.

Si mette in evidenza che ad oggi l'indicazione toponomastica esatta relativa al Fg. 11, mapp. 228, sub. 1 è: via San Giuseppe n° 2.

TERRENI

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- terreno al Fg. 15, mapp. 297 di are 36,40

attualmente, a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/10/1984 n. 10.1/1984 in atti dal 16/04/2002 (protocollo n. 143743) presenta una superficie di are 31,70. *L'esecutata è venuta in possesso dell'immobile successivamente al frazionamento, che però è stato acquisito agli atti del Catasto in epoca successiva; a tale motivo si addebita l'indicazione errata della consistenza in atti.*

Dall'estratto di mappa in atti si evince che il numero 297 è associato erroneamente ad una particella lunga e stretta in aderenza alla strada che ha consistenza assai ridotta. Dagli atti catastali (vedi visura storica e tipo di frazionamento) il mappale 297 è invece individuato come ex 11a, che in mappa è ancora individuato come 11 perché non ancora aggiornata. (Rif. Allegato B29)

- terreno al Fg. 14, mapp. 116

attualmente tale particella non esiste infatti il mappale 116 risulta soppresso. Tale soppressione è originata da un frazionamento del marzo 2000 (Rif. Allegato B23) che ha originato le particelle 891-892-893-894-895-896; tutte le particelle originate risultano cedute al comune di Samatzai (Rif. Allegati B24-B27). Confronta paragrafo descrizione dei beni a pagina 3.

- terreni al Fg. 13.

- mapp. 273 di are 14,95 - lotto edificabile in loc. Seutas
- mapp. 277 di are 4,05 - terreno
- mapp. 284 di are 1,65 - terreno
- mapp. 285 di are 1,50 - terreno
- mapp. 286 di are 1,55 - terreno
- mapp. 287 di are 1,50 - terreno
- mapp. 288 di are 0,80 - terreno

Tali descrizioni sono coincidenti con le attuali individuazioni dei beni e dei loro

dati catastali attuali come si evince dai certificati catastali. Il mapp. 273 seppure indicato come lotto edificabile non risulta ancora censito al catasto urbano ed è classificato come vigneto. (Rif. Allegato B13).

Quesito n.4 – Aggiornamento delle planimetrie catastali

Come rimarcato nel paragrafo precedente, diversi classamenti o stati catastali dichiarati non hanno corrispondenza con lo stato o l'utilizzo attuale.

L'aggiornamento catastale dovrà prevedere necessariamente:

- Fabbricato sito in Samatzai Fg. 11, mapp. 228, sub. 1 e mapp. 229

- la rettifica del tipo mappale al Catasto Terreni in quanto variano le campiture per le parti coperte (parti crollate e o modificate) ;

- la conseguente variazione al Catasto Urbano.

Per la regolarizzazione catastale complessiva si stima un costo di € 3000,00.

- terreno al Fg. 15, mapp. 297

- istanza di aggiornamento in mappa della particella 297 ancora erroneamente indicata come 11a.

- pratica di rettifica qualità e classamento in base all'attuale destinazione.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di € 500,00.

- terreno al Fg. 14, mapp. 116

nessun aggiornamento utile

- terreni Fg. 13, mapp. 273

- pratica di rettifica qualità e classamento in base all'attuale destinazione

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di € 300,00.

- terreni Fg. 13, mapp. 277

- pratica di rettifica qualità e classamento in base all'attuale destinazione

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di € 300,00.

- terreni Fg. 13, mapp. 284, 285, 286, 287, 288

- pratica di rettifica qualità e classamento in base all'attuale destinazione

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di € 300,00.

Quesito n.5 – Destinazione del P.U.C.

FABBRICATI

I fabbricati oggetto di pignoramento (Fg. 11, mapp. 229 e Fg. 11 mapp. 228, sub. 1) ricadono in zona A del vigente PUC (**Rif. Allegato B22a**); tutti gli interventi in quest'area devono richiamarsi alle tipologie e criteri stabiliti dal Piano Particolareggiato per il centro storico attualmente in corso di definizione.

TERRENI

Fg. 15, mapp. 297

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica il terreno in questione ricade in parte in zona di completamento Residenziale B2 e parzialmente in zona di rispetto H2 (fascia di rispetto strada extraurbana). (**Rif. Allegato B21**). Indice fondiario 2,8 mc/mq; rapporto di copertura 0,60 mq/mq; altezza max 7,50 mt; distanze dai confini 4,00 mt, distanze dai fabbricati 8,00 mt. La volumetria massima edificabile pertanto è pari a mq 3.170,00 x 2,80 mc/mq = mc 8.876,00.

Fg. 14 mapp. 116

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica il terreno in questione ricade in zona D insediamenti produttivi, sottozona D1. (**Rif. Allegato B21**). Esso non è oggetto della presente esecuzione perché oggetto di cessione volontaria al comune di Samatzai prima della presente esecuzione.

Fg. 13, mapp. 273-277-284-285-286-287-288

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni in questione ricadono in zona D insediamenti produttivi, sottozona D2. (**Rif. Allegato B21**). Nella zona sono consentiti interventi di completamento industriale tramite concessione diretta fatte salve le cessioni per spazi pubblici, verde privato o parcheggi (10% della superficie)(**Rif. Allegato B22c**).

Quesito n.6 – Conformità alle normative urbanistiche

Immobili ricadenti nel comune di Samatzai

FABBRICATO

Dal rilievo eseguito il fabbricato sito in Samatzai Fg. 11, mapp. 228, sub. 1, di fatto unito al fabbricato rurale censito al Foglio 11 mapp. 229, presenta numerose aggiunte e rimaneggiamenti rispetto all'unica planimetria disponibile che è quella catastale risalente al 1939. Al comune non risultano altre

concessioni o autorizzazioni eccetto che per una richiesta di apertura di un ingresso carrabile laterale di dimensioni 3,50x2,00 con posa di relativo cancello che tra l'altro risulta difforme da quanto autorizzato essendo completamente chiuso e non in profili di acciaio simile a una ringhiera. **(Rif. Allegato B28)**. Poiché l'immobile è localizzato in centro storico gli unici interventi possibili sono di natura manutentivo-conservativa.

Per una corretta gestione edilizia è necessaria un'operazione di demolizione delle superfetazioni rispetto alla planimetria di impianto del 1939: tettoie e locali abusivi (locali di sgombero e bagno) oltre che di quelle parti fatiscenti ormai non più recuperabili **(Rif. Appendice B2bis)**. Si mette in evidenza che le opere difformi dal titolo edilizio (in questo caso la planimetria del 1939) non possono essere sanate dall'acquirente al pubblico incanto in quanto le ragioni del credito (2011) sono successive alla legge sul condono edilizio (2003). Le opere di adeguamento possono essere stimate in via forfettaria in **€ 6.000,00**.

La regolarizzazione della situazione assentita mediante accertamento di conformità dovrà essere affidata ad un tecnico professionista il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali, può essere stimato in **€ 2500,00**.

Quesito n.7 – Possibilità di vendita in lotti

- Riguardo ai mappali 273 e 277 essi costituiscono un lotto ciascuno, mentre i mappali 284, 285, 286, 287, 288, tutti adiacenti tra loro devono intendersi come un unico lotto.

- Riguardo al fabbricato, si deve specificare che, seppure il fabbricato in questione insiste su due particelle diverse (mapp 228 sub 1 e mapp 229) esse si devono intendere "graffate" e l'unità immobiliare deve essere considerata unica sia dal punto di vista catastale che edilizio. Il fabbricato di cui al mapp 228 sub 1 e mapp 229 si deve pertanto intendere come un unico lotto.

Quesito n.8 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Come detto il fabbricato di cui al mapp 228 sub 1 e mapp 229 si deve intendere come un unico lotto. Riguardo a quest'ultimo aspetto un eventuale frazionamento del bene non garantirebbe l'autonomia funzionale delle nuove

unità immobiliari che avrebbero necessità di cospicue opere di adeguamento per poter realizzare la suddetta divisione. Si ritiene non realizzabile la vendita separata delle due particelle (unite di fatto) in quanto non è possibile identificarle e separarle catastalmente l'una dall'altra; per fare ciò si dovrebbe provvedere ad una complessa pratica catastale (tipo mappale, regolarizzazione e frazionamento docfa). Si deve pertanto prevedere la vendita in quota di proprietà della Sig.n. [REDACTED] pari a 1/2 .

Riguardo ai terreni oggetto del pignoramento, essi risulterebbero tutti frazionabili; nella pratica, però, prevederne il frazionamento genererebbe un problema di accessibilità e di dimensioni ridotte dei fondi; inoltre non porterebbe alcun giovamento alla commerciabilità dei beni in quanto il valore assoluto è molto ridotto rispetto ai costi tecnico-catastali che un frazionamento comporta.

Quesito n.9 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Gli immobili, anche come accertato nel sopralluogo risultano attualmente non utilizzati o occupati.

Quesito n.10 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n.11 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica o storica, né vincoli o servitù di natura privata o condominiale.

Quesito n.12 – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sugli immobili non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

Quesito n.13 – Stima al valore commerciale del bene.

FABBRICATI SAMATZAI

Come detto la valutazione dei fabbricati al Foglio 11 mapp. 229 e 228 sub. 1 non risulta fattibile in modo distinto. Per le analisi del mercato, considerata l'assenza sostanziale di compravendite nell'abitato, ci si è avvalsi dei dati dell'osservatorio immobiliare con riferimento al primo trimestre 2013, che per abitazioni di tipo economico normale in centro abitato assume valori compresi tra €/mq 470,00 e €/mq 570,00 di superficie commerciale. Per le caratteristiche estrinseche e di localizzazione del nostro immobile si ritiene corretto assumere il valore base di €/mq 500,00. Tale valore esprime la valutazione secondo le condizioni di manutenzioni e tipologiche più comuni nell'intorno di riferimento dell'immobile.

Rispetto alla condizione più comune dei fabbricati limitrofi si valuteranno i seguenti coefficienti di caratterizzazione. Coefficiente di vetustà **Cv=0.95%**.

Rispetto alle caratteristiche medie del generico immobile bisogna considerare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della qualità delle finiture; nel nostro caso le finiture sono completamente assenti per cui si stima **Cf=0,90**; un coefficiente di obsolescenza generale dell'immobile, sia strutturale che impiantistica, che tiene conto della presenza di numerose danni da umidità, infiltrazioni generalizzate e diverse fessurazioni nella struttura muraria **Cob= 0.50**. Pertanto moltiplicando il valore unitario medio per i coefficienti appena determinati:

€/mq 500,00 x 0,95 x 0,90 x 0,50 = €/mq 213,75 che rappresenta il prezzo per unità di superficie commerciale dell'immobile; moltiplicando questo per la superficie commerciale (**Rif. Appendice B2bis**) si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

$$\text{mq } 243,68 \times \text{€/mq } 213,75 = \text{€ } 52.086,60$$

A tale somma va aggiunto il valore del terreno circostante il fabbricato; esso non ha potenzialità edificatorie pertanto il suo valore è assimilabile a quello di area cortilizia e giardino; si considera che i primi 300 mq, strettamente funzionali all'utilizzo di un'abitazione di queste dimensioni possano essere stimati con un valore unitario di €/mq 80,00; la restante parte invece (in eccedenza rispetto alla piena utilità) può essere valutata mediamente €/mq

20,00. Pertanto il valore complessivo del terreno circostante la casa sarà pari a:

$$\text{€}/\text{mq } 80,00 \times \text{mq } 300,00 + \text{€}/\text{mq } 20,00 \times \text{mq } 238,24 = \text{€ } 28.764,80$$

In conclusione il valore di mercato sarà dato da:

Valore del fabbricato € 52.086,60

Valore del terreno circostante € 28.764,80

Considerando le spese tecniche, catastali, edili relative alla pratica di regolarizzazione edilizia e catastale stimate pari a:

€ 8.500,00

Il valore complessivo del bene è pertanto pari a.

€ 89351,40

approssimabili a **€ 89.000,00.**

TERRENI SAMATZAI

- terreno al Fg. 15, mapp. 297 di mq 3170

Il valore del terreno è determinabile in funzione della volumetria edificabile, della sua localizzazione e delle caratteristiche intrinseche del fondo.

Il terreno si trova alla periferia del paese ad una certa distanza dal centro urbano in aderenza all'incrocio tra la Via Roma e la strada per Pimentel. Il lotto ha forma regolare e giacitura piana; attualmente è coltivato a seminativo e si presenta perfettamente idoneo per l'edificazione. Nella futura edificazione si dovrà considerare una fascia di rispetto di 20,00 mt dalla strada provinciale e una volumetria massima edificabile di mc 8.876,00.

La valutazione del fondo tiene conto della tipologia edilizia praticata nella zona e della densità edilizia; si intende infatti che, seppure il fondo abbia una importante potenzialità edificatoria, di fatto nella zona e in tutto il centro urbano non sono apprezzate le tipologie edilizie con densità edificatoria elevata (edifici pluripiano in condominio) in quanto la cultura e gli usi portano gli abitanti a vivere in ampie case unifamiliari con giardino. D'altronde è assai difficile ipotizzare che in territorio di Samatzai (scarsamente abitato e pertanto con assai scarse capacità attrattive) possano concentrarsi investimenti esterni di tipo speculativo su un mercato immobiliare assai modesto.

In definitiva si può pensare che il potenziale acquirente del fondo sia interessato alla costruzione del classico villino unifamiliare su due livelli di ampia metratura (mq 200-250 complessivi) con una volumetria pari a circa

700-800 mc. Nel fondo in oggetto si può ipotizzare un frazionamento dell'area complessiva in 4 lotti di superficie compresa tra i 750 e gli 800 mq con un indice di edificazione pari a circa 1,00 mc/mq.

Come detto il mercato immobiliare di lotti per l'edificazione in Samatzai è quasi completamente assente e la grande dimensione del fondo (adatta per interventi di un certo impegno economico) sicuramente riduce il valore unitario dell'immobile. Da un'indagine di mercato mirata anche ai centri urbani limitrofi di dimensioni simili trova riscontro un valore unitario di mercato compreso tra i a 50,00 €/mq e i 90,00 €/mq. Per le dimensioni assai ampie del lotto, per la sua perifericità e per le condizioni di profonda crisi in cui versa il mercato immobiliare attuale si valuta cautelativamente un valore unitario pari a €/mq 50,00; poiché l'intero fondo ha una superficie di 3170,00 mq il suo valore di mercato è pari a € 174.350,00. Ad esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 500,00, per un totale complessivo di € 173.8500,00 approssimabili a € **174.000,00**.

- terreni al Fg. 13.

mapp. 273 di mq 1495 - lotto edificabile in loc. Seutas

mapp. 277 di mq 405 – terreno

mapp. 284 di mq 165 – terreno

mapp. 285 di mq 150 – terreno

mapp. 286 di mq 155 – terreno

mapp. 287 di mq 150 – terreno

mapp. 288 di mq 80 - terreno

Tutti i terreni su nominati si trovano vicini tra loro, alcuni anche adiacenti, in una zona ad elevata densità colturale di ulivi e mandorli. Gli stessi non presentano alcun tipo di coltura arboricola e vengono stagionalmente coltivati a seme. Come si evince, invece, dal certificato di destinazione urbanistica i terreni in questione ricadono in zona D insediamenti produttivi, sottozona D2. Nella zona sono consentiti interventi di completamento industriale tramite concessione diretta fatte salve le cessioni per spazi pubblici, verde privato o parcheggi (10% della superficie). Tale destinazione è assolutamente contrastante con la natura agricola dei fondi in oggetto e di quelli limitrofi tanto

da rendere irrealizzabile, nel breve-medio periodo un insediamento produttivo in questa zona. Infatti la zona industriale già operativa si trova a distanza di 300 m, e non appare realistico che essa si possa sviluppare in maniera consistente nella direzione dei fondi in oggetto in quanto la vocazione produttiva del centro industriale è assai limitata, né l'area è dotata di infrastrutture e opere di urbanizzazione.

Pertanto per la loro valutazione si farà riferimento al valore agricolo dei beni e si terrà conto della loro qualità colturale seminativa, della loro giacitura sostanzialmente piana, della loro accessibilità attraverso delle strade vicinali asfaltate, della loro forma rettangolare assai allungata.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli è molto instabile a causa dello scarso numero di compravendite che si verificano nella zona. I valori che si sono riscontrati presso gli operatori e nei giornali specializzati sono assai variabili e rimangono compresi in una forbice tra 1,00 €/mq e i 5,00 €/mq (questi ultimi per qualità colturali come frutteto o vigneto). Per le caratteristiche su elencate, oltre che per una futura eventuale suscettività edificatoria (peraltro poco probabile) il valore unitario dei beni di stima pari ai 2,50 €/mq.

Poiché i suddetti terreni sono in parte accorpatisi tra loro possiamo distinguerli in tre differenti lotti:

- fondo formato dal solo mapp. 273 di mq 1495 il cui valore di mercato è pari a € 3.737,50; ad esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 300,00, per un totale di € 3.437,50 approssimabile a **€ 3.500,00**

- fondo formato dal solo mapp. 277 di mq 405 il cui valore di mercato è pari a € 1.012,00; ad esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 300,00, per un totale di € 712,00 approssimabile a **€ 700,00**.

- fondo formato dall'unione dei mapp. 284, 285, 286, 287, 288 di mq 700 il cui valore di mercato è pari a € 1.750,00; ad esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 300,00, per un totale di € 1.450,00 approssimabile a **€ 1.500,00**

PARTE TERZA

- IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI SENORBI -

Quesito n.1 – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale

In ottemperanza ai quesiti disposti dal giudice il sottoscritto CTU ha constatato, per alcune unità immobiliari, la **carezza della documentazione depositata in atti** ed in particolare l'elenco dei documenti allegati ai sensi dell'art. 5672° c. C.P.C., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tali mancanze sono esplicitate nei paragrafi successivi.

STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:

quota di 1/2, pro indiviso - F13 MAPP. 131, 171 e F4 MAPP. 980 (fabbricato)

1) il bene è stato acquisito con decesso [redacted] per **successione** (Rif. **Allegato C1**) del 05/12/1965 registrata a Mandas al n:119 dell'04/01/1967 con la quale acquisivano proprietà per 1/3 rispettivamente: [redacted]

2) [redacted]

2) successivamente, come si evince dal certificato catastale (**quello notarile non è depositato in atti**), ancora **per successione** della sig.ra [redacted] (Rif. **Allegato C1**) del 12/06/1989 n. 6083.1/1989 in atti dal 11/06/1997, registrata a Cagliari Volume 100 n:176 dell'11/09/1989 acquisivano piena proprietà per 1/3 rispettivamente: [redacted]

3) infine con l'atto di divisione (Rif. **Allegato C1**) del 31/07/1997 – voltura n. 6647.1/1997 in atti dal 27/03/2003 (protocollo n. 195960) Repertorio n. 17947 [redacted] assumeva piena ed univoca proprietà [redacted]

N.B.: l'atto di cui al passaggio 2) non è depositato agli atti di causa.

Si segnalano le acquisizioni del bene "mortis causa" di cui ai precedenti punti

1) e 2).

Catastalmente i terreni di cui al F13 mapp. 131 e 171 non hanno subito variazioni di identificativo e consistenza nell'ultimo ventennio. Il fabbricato di cui al NCEU Fg. 4 mapp 980 ha subito una variazione di classamento e consistenza in data 09/07/1992 n. 6C1.1/1992-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI:

quota di ½, pro indiviso - F13 MAPP. 131

1) ATTO AMMINISTRATIVO COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA. Per il diritto di servitù di passaggio e di acquedotto a favore del DEMANIO REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA presentata in data 12/07/2000 – Registro generale 20683 – Registro particolare 13351.Repertorio 5/61 del 06/06/2000.

2) TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 5895 Registro Generale 8300 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 690/2011 del 04/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

quota di ½, pro indiviso - F13 MAPP. 171

1) TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 5895 Registro Generale 8300 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 690/2011 del 04/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

quota di ½, pro indiviso - F4 MAPP. 980

1) TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 5895 Registro Generale 8300 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 690/2011 del 04/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si mette in evidenza che nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare Reg. gen. 8300. Reg. part. n. 5895, presentato al n. 129 il 23/03/2011

viene erroneamente indicata la particella al Foglio 4 mappale 480 che di fatto non corrisponde all'identificativo map 980 di proprietà dell'esecutata.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Fabbricato: Si allega agli atti estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile (**Rif. Allegati C2-C3**), i certificati storici ventennali catastali (**Rif. Allegati C4-C5-C6**); copia dell'atto di provenienza ultraventennale (**Rif. Allegato C1**).

Terreni: Si allegano gli atti gli estratti di mappa al N.C.T (**Rif. Allegato C7**), i certificati storici ventennali catastali (**Rif. Allegati C8-C9**); i certificati di destinazione urbanistica (**Rif. Allegato C10**); copia degli atti di provenienza ultraventennali (**Rif. Allegato C1**).

Quesito n.2 – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.

FABBRICATO

Eg. 4 mapp. 980

Il fabbricato localizzato nel vico IV Carlo Sanna n°11 (vd. planimetria di rilievo – appendice C1) si inserisce su un lotto di mq 167,73 ricadente in zona A del PUC (**Rif. Allegato C11**). L'abitazione attuale si sviluppa su due piani, piano terra e primo piano, localizzati in fondo a un lotto di forma allungata con accesso da un cancello in acciaio (appendice C2 - foto 1-5). Il piano terra è composto da un locale originariamente destinato a cucina e due camere direttamente comunicanti (appendice C2 - foto 10-27); a piano primo, messo in comunicazione da una scala interna, è presente un locale di sgombero direttamente coperto dalla copertura a doppia falda (appendice C2 - foto 28-31). La superficie utile attuale è di mq 34,30 mentre la superficie non

residenziale è di mq 19,75. La superficie coperta attuale è di mq 48,21 ed il volume di mc 203,95.

Lo stato di manutenzione del bene, come si evince dalla documentazione fotografica è assai compromesso. Tutti i locali si presentano inabitabili per lo stato di abbandono in cui versa lo stabile: intonaci deteriorati, umidità nelle pareti, tetto di copertura danneggiato, impianti vetusti e non più funzionanti.

TERRENI

Fg. 13, mapp. 171-131

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegato C10**) i terreni in questione ricadono in zona agricola E del vigente P.U.C. del comune di Senorbi. I terreni risultano contigui tra loro, costituendo un unico fondo, e sono destinati al medesimo utilizzo (appendice C3 - foto 1-7); sono coltivati ad uliveto produttivo e si contano n. 34 piante adulte. I terreni sono accessibili con facilità in quanto fiancheggiati da due strade sterrate direttamente collegate alla S.S. 128 (appendice C3 - foto 1,7).

Quesito n.3 – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

FABBRICATO

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

Fabbricato sito in Senorbi vico IV Carlo Sanna n. 13 distinto in catasto al foglio 4 mapp. 980, piano terra e primo.

Tale descrizione è sostanzialmente coincidente con l'attuale individuazione del bene e dei suoi dati catastali attuali al catasto fabbricati, come si evince dai certificati catastali. (**Rif. Allegati C4-C6**). Si evidenzia che attualmente il civico del fabbricato risulta essere l'11 e non il 13.

TERRENI

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

Fg. 13,

- mapp. 131 di are 42,75 - terreno

- mapp. 171 di are 3,90 - terreno

Tale descrizione è sostanzialmente coincidente con l'attuale individuazione del bene e dei suoi dati catastali attuali, come si evince dai certificati catastali. **(Rif. Allegati C8,C9).**

Quesito n.4 – Aggiornamento delle planimetrie catastali

Le situazioni dichiarate trovano corrispondenza con lo stato e/o utilizzo attuale. Anche il fabbricato è corrispondente alla situazione rilevata fatte salve le opere di regolarizzazione previste nei paragrafi seguenti.

FABBRICATO

Foglio 4 mapp. 980, piano terra primo

Considerando la necessità di operare la demolizione delle parti aggiunte, non assentite, si ritiene di non dover operare alcuna variazione catastale

Andrà rettificato il numero civico; attualmente risulta essere l'11.

TERRENI

Fg. 13 mapp. 131 e 171

nessun aggiornamento utile

Quesito n.5 – Destinazione del P.U.C.

FABBRICATO

Fg. 4 mapp. 980

Il fabbricato localizzato nel vico IV Carlo Sanna n°13 si inserisce su un lotto di mq 167,73 ricadente in zona A del nuovo PUC **(Rif. Allegato C11)** che rimanda la possibilità di intervento al piano particolareggiato per il centro

storico in corso di definizione. Riguardo all'immobile in oggetto sono ammessi solo interventi di natura manutentiva o di risanamento conservativo.

TERRENI

Eg. 13. mapp. 171-131

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (*Rif. Allegato C10*) i terreni in questione ricadono in zona agricola E del vigente P.U.C. del comune di Senorbi. Le dimensioni dei lotti sono inferiori al minimo di 1 ettaro che consente l'edificazione strumentale all'uso agricolo.

Quesito n.6 – Conformità alle normative urbanistiche

FABBRICATO

Il fabbricato sito in Senorbi al Fg. 4, mapp. 980 dal rilievo eseguito si presenta sostanzialmente nelle condizioni rappresentate nella planimetria catastale del 1992. Le uniche difformità sono costituite da una superfettazione di mq 1,70 in corrispondenza del lato destro rispetto al prospetto principale del fabbricato e un locale utilizzato come w.c. di mq 2,26 al centro dell'area cortilizia annessa. Nell'anno 2000 venne rilasciata dal Comune di Samatzai una concessione edilizia per la demolizione della casa attualmente esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale. La concessione ottenuta non è mai stata utilizzata e ad oggi deve considerarsi decaduta. Considerando infine i nuovi vincoli legati all'inserimento dell'immobile all'interno della perimetrazione della zona A del nuovo PUC, gli unici interventi ammessi sono quelli di natura conservativa con l'eliminazione delle superfetazioni architettoniche; pertanto risulta necessaria la demolizione delle aggiunte volumetriche precedentemente descritte. Il costo di tale demolizione, smaltimento dei materiali e ripristino dell'apertura preesistente a ridosso del muro laterale, può stimarsi in € 1000,00.

Quesito n.7 – Possibilità di vendita in lotti

I lotti individuabili sono due:

- il fabbricato di cui al NCEU Senorbi al Fg. 4, mapp. 980.
- il fondo agricolo costituito dai due mappali NCT Senorbi Fg. 13, mapp. 171 e mapp. 131, che di fatto costituiscono un unico lotto.

Quesito n.8 – Pignoramento pro quota e divisibilità

E' possibile vendere le quote di proprietà della [REDACTED] a 1/2 di ciascun bene singolarmente l'una dall'altra.

Quesito n.9 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Gli immobili, anche come accertato nel sopralluogo risultano attualmente non utilizzati e/o occupati.

Quesito n.10 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n.11 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica o storica, né vincoli o servitù di natura privata o condominiale. Non accertabile l'esistenza di oneri condominiali pregressi.

Quesito n.12 – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sugli immobili NCEU Fg 4 mapp. 980 e NCT Fg. 13, mapp. 171 non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

Per il terreno al NCT Fg. 13, mapp. 131 invece grava una servitù di

acquedotto costituita in virtù di atto amministrativo per costituzione di servitù coattiva del 06/06/2000 rep. 5/61 del Presidente della Giunta Regionale Sarda, nota di trascrizione n. 20683/13351 del 12/07/2000.

Quesito n.13 – Stima al valore commerciale del bene.

FABBRICATO SENORBI

Relativamente al fabbricato al Foglio 4 mapp. 980 nel comune di Senorbi, considerato lo scarso numero di compravendite di edifici simili inseriti nel centro storico, per le analisi del mercato ci si è avvalsi principalmente dei dati dell'osservatorio immobiliare con riferimento al primo trimestre 2013, che per abitazioni di tipo economico, secondo la tipologia e lo stato di manutenzione più comune presente in ambito urbano nel centro, assume valori compresi tra €/mq 600,00 e €/mq 800,00 di superficie commerciale; per le caratteristiche estrinseche e di localizzazione del nostro immobile si ritiene corretto assumere il valore base di €/mq 700,00. Tale valore esprime la valutazione di una casa in condizioni medie e tipologia più comune nell'intorno di riferimento.

Rispetto alla condizione più comune dei fabbricati limitrofi si valuteranno i seguenti coefficienti di caratterizzazione. Coefficiente di vetustà $C_v=0.90\%$.

Rispetto alle caratteristiche medie del generico immobile bisogna considerare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della qualità delle finiture; nel nostro caso le finiture sono completamente assenti per cui si stima $C_f=0.80$; un coefficiente di obsolescenza generale dell'immobile, sia strutturale che impiantistica, che tiene conto della presenza di numerose danni da umidità, infiltrazioni generalizzate e diverse fessurazioni nella struttura muraria $C_{ob}=0.50$. Pertanto moltiplicando il valore unitario medio per i coefficienti appena determinati:

$\text{€/mq } 700,00 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,50 = \text{€/mq } 252,00$ che rappresenta il prezzo per

unità di superficie commerciale dell'immobile; moltiplicando questo per la superficie commerciale si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

$$\text{mq } 88,00 \times \text{€/mq } 252,00 = \underline{\text{€ } 22.176,00}$$

A tale somma va aggiunto il valore del terreno circostante il fabbricato; esso viene considerato privo di potenzialità edificatorie in quanto inserito in zona A del vigente PUC ed i cui interventi ammissibili andranno specificati dal Piano Particolareggiato del centro storico attualmente in fase di predisposizione; pertanto il suo valore è assimilabile a quello di area cortilizia e giardino; si considera che tutti i 100 mq di cortile, siano strettamente funzionali all'utilizzo dell'abitazione e vista l'importanza di un'area cortilizia in corrispondenza del vicolo in cui è ubicata la casa, possono essere stimati con un valore unitario di €/mq 80,00. Pertanto il valore dell'area cortilizia sarà pari a:

$$\text{€/mq } 90,00 \times \text{mq } 100,00 = \text{€ } 9.000,00$$

In conclusione il valore di mercato sarà dato da:

Valore del fabbricato	+ € 22.176,00
-----------------------	---------------

Valore del terreno circostante	+ € 9.000,00
--------------------------------	--------------

Detratti gli oneri legati alle indicate demolizioni pari a:	- € 1.000,00
---	--------------

Pertanto il valore complessivo è pari a € 30.176,00 approssimabile a € **30.000,00**

TERRENI SENORBI'

Eg. 13, mapp. 131 di mq 4275 (terreno) e mapp. 171 di mq 390 (terreno)

Questi terreni sono uniti di fatto per formare un unico fondo; peraltro il map 171 ha una superficie troppo piccola per poter significativamente essere compravenduto in maniera autonoma a scopo agricolo, pertanto si farà riferimento al lotto unico formato dall'unione dei due mappali.

Ad essi si attribuisce un valore che terrà conto della loro qualità colturale ad uliveto, della loro giacitura sostanzialmente piana, della loro accessibilità attraverso delle strade vicinali sterrate, della loro forma regolare.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli è molto instabile a causa dello scarso numero di compravendite che si verificano nella zona. I valori che si sono riscontrati presso gli operatori e nei giornali specializzati sono assai variabili e rimangono compresi in una forbice tra 1,50 €/mq e i 5,00 €/mq (questi ultimi per qualità colturali come frutteto o vigneto). Per le caratteristiche su elencate il valore unitario dei beni di stima pari ai 2,00 €/mq.

Poiché la superficie complessiva del lotto agricolo è pari a mq 4.665,00, si avrà un valore di mercato pari a:

$\text{mq } 4665,00 \times 2,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 9.330,00}}$ approssimabile a **€ 9.500,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Renato Melis ha determinato quanto segue:

- La descrizione dei beni presente nell'atto di pignoramento corrisponde ai dati catastali di tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione.
- Vi è continuità storica nei passaggi di proprietà e nelle variazioni catastali avvenute nell'ultimo ventennio per tutti gli immobili eccetto che:
 - Samatzai NCT F15 mapp. 297
 - Samatzai NCT F13 mapp. 277, 284, 285, 286, 287, 288
 - Senorbì NCEU F4 mapp. 980
 - Senorbì NCT F13 mapp. 131, 171

Per i quali non sono dimostrati, con deposito agli atti di causa, i passaggi di proprietà nel ventennio.

- Gli immobili in oggetto non sono pienamente conformi ai progetti approvati; le opere abusive riscontrate non sono sanabili ai sensi dell'art. 40, 6° comma della L.47/85, in applicazione della L.326/2004 in quanto le ragioni del credito sono successive alla data del 10.12.2004. Tuttavia alcune opere minori potranno essere sanate in accertamento di conformità. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- Dei tre fabbricati oggetto dell'esecuzione solo quello in comune di Senorbì può essere considerato conforme alla planimetria catastale (al netto delle superfetazioni). Il fabbricato in Cagliari e quello in Samatzai presentano delle evidenti difformità tra stato attuale e planimetria catastale (cfr. paragrafi relativi).
- Gli immobili sono privi di qualsiasi tipo di vincolo, salvo quelli di natura paesaggistica per i centri storici e quella di rispetto dalla strada provinciale.
- Gli immobili non risultano facilmente divisibili in lotti;
- Si è determinato che di tutti gli immobili al mese di aprile 2013, risultavano

non occupati o disabitati.

- il valore di mercato determinato alla data del 30.05.2014 per gli immobili oggetto delle esecuzioni, al netto delle demolizioni e eventuali regolarizzazioni è il seguente:

- unità immobiliare in Cagliari via Montegrappa, 57

NCEU Fg 9, mapp. 276, sub 5 € 66.000,00

- unità immobiliare in Samatzai via San Giuseppe, 2

NCEU Foglio 11 mapp. 229 e 228 sub. 1 € 89.000,00

- terreno in Samatzai - NCT Fg 15 map 297 € 174.000,00

- terreno in Samatzai - NCT Fg 13 map 273 € 3.500,00

- terreno in Samatzai - NCT Fg 13 map 277 € 700,00

- terreno in Samatzai

NCT Fg 13 map 284, 285, 286, 287, 288 € 1.500,00

- unità immobiliare in Senorbi vico IV Carlo Sanna n. 11

NCEU Fg 4 map 980 € 30.000,00

- terreno in Senorbi - NCT Fg 13 map 131, 171 € 9.500,00

--- *** ---

Avendo il sottoscritto assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di 48 facciate, oltre a 96 fogli di appendici e a 200 fogli di allegati, sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, li 16/06/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio


