



## Relazione di Consulenza Tecnica N.R.G.E.I. 24/2013

Comune di Monserrato - Loc. Is Gregorius  
Comune di Quartu Sant'Elena - Via Ada Negri 16/18



Relazione



Data: 20/01/2017



Studio Tecnico Associato GeoGraphica Progetti  
Geom. Maurizio Loche & Geom. Renato Pisano  
Via Tigellio n°18 - 09123 Cagliari (CA)

Il C.T.U. ■ geom. R. Pisano

Tel. 0702110117 - uffici@studiodiogeographica.com - www.studiodiogeographica.com

È vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



### INDICE



<b>A. PREMESSA</b> .....	5
<b>B. IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b> .....	5
<b>C. ATTIVITA' PERITALI</b> .....	5
<b>D. QUESITI</b> .....	7
<b>E. INDIVIDUAZIONE LOTTI</b> .....	10
<b>F. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO 1</b> .....	12
RISPOSTA AL QUESITO N°1 (Verifichi [...] la documentazione di cui all'art. 567 2° comma C.P.C. [...]) ..	12
RISPOSTA AL QUESITO N°2 (Descriva [...] l'immobile pignorato[...]) .....	14
<i>Descrizione generale contesto</i> .....	14
<i>Descrizione generale del bene pignorato</i> .....	15
<i>Descrizione del bene pignorato: area esterna</i> .....	15
<i>Descrizione del bene pignorato: fabbricato C</i> .....	16
<i>Descrizione del bene pignorato: fabbricato D</i> .....	18
<i>Descrizione del bene pignorato: manufatti E ed F</i> .....	19
RISPOSTA AL QUESITO N°3 (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene [...] e quella contenuta nel pignoramento [...]) .....	19
RISPOSTA AL QUESITO N°4 (Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto [...]) .....	20
RISPOSTA AL QUESITO N°5 (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale).....	20
RISPOSTA AL QUESITO N°6 (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità [...]) .....	21
RISPOSTA AL QUESITO N°7 (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno più lotti [...]) .....	25
RISPOSTA AL QUESITO N°8 (Se l'immobile è pignorato solo pro quota [...]) .....	26
RISPOSTA AL QUESITO N°9 (Accerti se l'immobile è libero o occupato[...]) .....	26
RISPOSTA AL QUESITO N°10 (Ove l'immobile è occupato dal coniuge separato [...]) .....	26
RISPOSTA AL QUESITO N°11 (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...]) .....	26



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RISPOSTA AL QUESITO N°13 (Determini il valore dell'immobile [...]).....	27
<i>    </i> Criterio di stima .....	27
<i>    </i> <i>Determinazione superficie commerciale</i> .....	28
<i>    </i> <i>Determinazione del più probabile valore di mercato</i> .....	29
RISPOSTA AL QUESITO N°14 (predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica).....	30
<b>G. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO 2</b> .....	32
RISPOSTA AL QUESITO N°1 (Verifichi [...] la documentazione di cui all'art. 567 2° comma C.P.C. [...])..	32
RISPOSTA AL QUESITO N°2 (Descriva [...] l'immobile pignorato[...]) .....	33
<i>    </i> <i>Descrizione generale contesto</i> .....	33
<i>    </i> <i>Descrizione generale del bene pignorato</i> .....	34
<i>    </i> <i>Descrizione del bene pignorato: aree esterne di pertinenza</i> .....	37
RISPOSTA AL QUESITO N°3 (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene [...] e quella contenuta nel pignoramento [...]).....	38
RISPOSTA AL QUESITO N°4 (Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto [...]) .....	39
RISPOSTA AL QUESITO N°5 (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale).....	39
RISPOSTA AL QUESITO N°6 (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità [...]).....	40
RISPOSTA AL QUESITO N°7 (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno più lotti [...]).....	46
RISPOSTA AL QUESITO N°8 (Se l'immobile è pignorato solo pro quota [...]).....	46
RISPOSTA AL QUESITO N°9 (Accerti se l'immobile è libero o occupato[...]) .....	46
RISPOSTA AL QUESITO N°10 (Ove l'immobile è occupato dal coniuge separato [...]) .....	46
RISPOSTA AL QUESITO N°11 (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...]).....	47
RISPOSTA AL QUESITO N°12 (Rilevi l'esistenza di diritti demaniali [...]) .....	47
RISPOSTA AL QUESITO N°13 (Determini il valore dell'immobile [...]).....	48
<i>    </i> Criterio di stima .....	48
<i>    </i> <i>Determinazione superficie commerciale</i> .....	48
<i>    </i> <i>Determinazione del più probabile valore di mercato</i> .....	50



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RISPOSTA AL QUESITO N°14 (predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica)..... 51



### ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

- Allegato A Documentazione fotografica
- Allegato B Piante
  - Planimetria catastale
- Allegato C Ispezioni ipocastali
  - Ispezioni conservatoria RR. II.*
  - Visure catastali*
  - Planimetria catastale u.i.u.*
  - Estratto mappa catastale*
  - Verifica titoli di locazione*
  - Doc. urbanistica immobile
    - Concessione edilizia in sanatoria*
    - Documentazione amministrativa*
    - Elaborati grafici*
    - Relazione tecnica*
  - Normativa urbanistica comunale
    - Stralcio N.T.A. P.R.G. vigente*
    - Stralcio N.T.A. P.U.C. vigente*
- Allegato D Attestato prestazione energetica
- Allegato E Verbali delle operazioni peritali
- Allegato F Separazione R.G. 3364/2010

### ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

- Allegato G Documentazione fotografica
- Allegato H Piante
  - Planimetria catastale



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

---

- Allegato I Ispezioni ipocastali

*Ispezioni conservatoria RR. II.*

*Visure catastali*

*Planimetria catastale u.i.u.*

*Estratto mappa catastale*

*Verifica titoli di locazione*

*Planimetrie archivio A.d.E. - Territorio*

*Mappe catastali comunali*

*Stralcio N.T.A. P.U.C. vigente*

*Stralcio N.T.A. P.P.C.S. vigente*

 Documentazione storica

Normativa urbanistica comunale

- Allegato L Attestato prestazione energetica
- Allegato M Verbali delle operazioni peritali
- Allegato N Separazione R.G. 3364/2010









# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

### A. PREMESSA

Nell'ambito della procedura esecutiva N.R.G.E.I. 24/2013, con disposizione dell'III.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott. Enzo Luchi, nell'udienza del 23 aprile 2015 tenutasi presso il Tribunale di Cagliari è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geometra Renato Pisano, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n°2669.

### B. IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La procedura esecutiva N.R.G.E.I. 24/2013, di cui all'atto di pignoramento immobiliare (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 25/02/2013 ai numeri 5147 di Registro Generale e 4106 di Registro Particolare) riguarda i seguenti immobili:

- Fabbricato sito nel Comune di Monserrato in località Is Gregorius, distinto al N.C.E.U. al foglio 18 sezione C particella 324 subalterno 1, cat. C/2 intestato a:
  - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
- Immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Quartu Sant'Elena via Ada Negri n°16/18, distinto al N.C.E.U. al foglio 32 particella 705 sub.1 e 3 (ex. sub. 705 sub.1 e 1514), cat. A/4 classe 2 intestato a:
  - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
  - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

### C. ATTIVITA' PERITALI

In data 23/12/2015 sono state comunicate agli esecutati la data di inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 25 gennaio 2016 alle ore 10:00 presso l'immobile sito nel Comune di Quartu Sant'Elena e per il giorno 26 gennaio 2016 alle ore 10:00 presso l'immobile sito nel Comune di Monserrato. Tali comunicazioni sono state effettuate tramite le seguenti

# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

raccomandate A/R:

- Destinatario: xxxxx – racc. n° 150354763918 del 23/12/2015 – inviata all'indirizzo di residenza riportato nell'Atto di Pignoramento
- Destinatario: xxxxx – racc. n° 150354763907 del 23/12/2015 – inviata all'indirizzo di residenza riportato nell'Atto di Pignoramento
- Destinatario: xxxxx – racc. n° 150354763884 del 23/12/2015 – inviata all'indirizzo di residenza riportato nell'Atto di Pignoramento
- Destinatario: xxxxx – racc. n° 150354763895 del 23/12/2015 – inviata all'indirizzo di residenza riportato nell'Atto di Pignoramento

Le comunicazioni inviate al sig. xxxxxx all'indirizzo di residenza riportato nell'Atto di Pignoramento sono state restituite al mittente per compiuta giacenza.

In data 30/12/2015 si è provveduto ad inoltrare al sig. le comunicazioni contenenti le date di inizio delle operazioni peritali all'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Monserrato tramite le seguenti raccomandate A/R:

- Destinatario: xxxxx – racc. n° 150354763861 del 30/12/2015 – inviata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Monserrato;
- Destinatario: xxxxx – racc. n° 150354763850 del 30/12/2015 – inviata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Monserrato;

In data 25 Gennaio 2016 si è dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito in Quartu Sant'Elena nella Via Ada Negri 16/18 alla presenza della sig.ra xxxxxxxx. Un secondo accesso, per l'integrazione della documentazione fotografica, è stato concordato telefonicamente con la signora xxxxx ed effettuato in data 22 luglio 2016, presente la signora xxxx.

Durante i sopralluoghi sono state effettuate le seguenti attività sull'immobile:

- verifica dello stato dei luoghi
- rilievo architettonico dell'immobile
- rilievo fotografico



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

- rilievo topografico dell'immobile



In data 26 Gennaio 2016 si è dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito nel Comune di Monserrato in località Is Gregorius alla presenza del sig. . Durante il sopralluogo sono state effettuate le seguenti attività sull'immobile:

- verifica dello stato dei luoghi
- rilievo architettonico dell'immobile
- rilievo fotografico
- rilievo topografico dell'immobile

### D. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione, nell'affidamento dell'incarico, ha sottoposto al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente :*





# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

*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 dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *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 e concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5, del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'articolo 40 della L. 47/85 all'articolo 46 del D.L.vo 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; indichi, agli effetti dell'articolo 49 D.P.R. 308/2001, se gli interventi*



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

*abusivi eventualmente realizzati in assenza di titolo in contrasto con lo stesso riguardino violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto della destinazione e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione;*

- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione precedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione di nuovi confini e dalla redazione del frazionamento; allegghi, 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 spettanti; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli 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'articolo 577 C.P.C., dall'articolo 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'articolo 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 relativo giudizio;*
- 10) *ove l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato*



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

- 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 l'espressa compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazione sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*
- 14) *predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati salvo che l'immobile non rientri tra quelli per cui la legge esclude la necessità dell'attestato;*

### **E. INDIVIDUAZIONE LOTTI**

Gli immobili oggetto di pignoramento verranno trattati separatamente in quanto risultano vendibili in lotti separati. Infatti, oltre a non essere ubicati nello stesso Comune, risultano avere destinazioni urbanistiche e potenzialità di utilizzo differenti tra di loro.

In considerazione di ciò si ritiene opportuno predisporre la documentazione distinguendo i suddetti immobili nei due lotti autonomi di seguiti indicati:

Lotto n°1: Immobile sito nel Comune di Monserrato – Loc. Is Gregorius  
N.C.E.U. foglio 18 particella 324 sub.1

Lotto n°2: Immobile sito nel Comune di Quartu Sant'Elena – Via Ada Negri n° 16/18  
N.C.E.U. foglio 32 particella 705 sub.1 e 3





# Relazione di Consulenza Tecnica N.R.G.E.I. 24/2013

LOTTO 1

Comune di Monserrato - Loc. Is Gregorius



Relazione



Data: 20/01/2017



Studio Tecnico Associato GeoGraphica Progetti  
Geom. Maurizio Loche & Geom. Renato Pisano  
Via Tigellio n°18 - 09123 Cagliari (CA)

Il C.T.U. ■ geom. R. Pisano

Tel. 0702110117 - [ufficiatd@geographicaprogetti.it](mailto:ufficiatd@geographicaprogetti.it)

È vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**LOTTO N°1**

**IMMOBILE COMUNE DI MONSERRATO**

**N.C.E.U. al foglio 18, particella 324 sub.1**



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

### F. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO 1



**RISPOSTA AL QUESITO N°1** (Verifichi [...] la documentazione di cui all'art. 567 2° comma C.P.C. [...])

Il sottoscritto CTU, al fine della verifica della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C., ha effettuato i seguenti accertamenti:

- Ispezione ipotecaria n. CA 131667/3 del 21/09/2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizio Pubblicità Immobiliare eseguita sull'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 18 particella 324 sub.1 (immobile oggetto di pignoramento)
- Ispezione ipotecaria n. CA 131665/3 del 21/09/2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizio Pubblicità Immobiliare eseguita sull'immobile censito al N.C.T. al foglio 18 particella 5 (precedenti dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento)
- Ispezione ipotecaria n. CA 131663/3 del 21/09/2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizio Pubblicità Immobiliare eseguita sull'immobile censito al N.C.T. al foglio 18 particella 6 (precedenti dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento)
- Ispezione ipotecaria cartacea dei seguenti titoli di riguardanti dell'immobile:
  - Atto di vendita a rogito del dott. Alberto Floris, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. in data 28/11/1981 ai numeri 25496/21118  
Favore: xxxx  
Contro:
  - Atto di compravendita a rogito del dott. Paolo Emilio Pasolini, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. in data 10/02/2010 ai numeri 4125/2707  
Favore:  
Contro:
- Ispezione ipotecaria n. CA 131848/2 del 21/09/2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizio Pubblicità Immobiliare relativa alla Nota di Trascrizione dell'Atto relativo alla Costituzione di Servitù Coattiva trascritto presso la



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Conservatoria dei RR.II. in data 11/08/1998 ai numeri 20758/14234

- Visura catastale storica per immobile al N.C.E.U. (richiesta n. T194477 del 13/05/2015)
- Visura catastale storica per immobile al N.C.T. (richiesta n. T142346 del 14/05/2015)
- Planimetria catastale Unità Immobiliare Urbana (richiesta n. n. T206388 del 07/07/2015)
- Estratto della mappa catastale (richiesta n. T196585 del 13/05/2015)

A seguito della verifica sulla documentazione sopraelencata si conferma quanto riportato nel Certificato Notarile a firma del Notaio Dr. Giuseppe Werther Romagno, Notaio in Carbonia, del 21/06/2013 depositato presso la Cancelleria del Tribunale in data 25/06/2013.

Alla data del 21/09/2016 non risultano per l'immobile trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli successive all'atto di pignoramento.

### *Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

Sulla base dei documenti in atti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 11/08/1998 – Registro Particolare 14234 Registro Generale 20758  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE SARDA Repertorio 5/123 del 23/07/98  
ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA – Servitù di acquedotto e di passaggio
- ISCRIZIONE del 07/08/2012 – Registro Particolare 2425 Registro Generale 21342  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2604/2012 del 11/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 08/01/2013 – Registro Particolare 36 Registro Generale 629  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 4356/2012 del 06/12/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 09/01/2013 – Registro Particolare 53 Registro Generale 797  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 3932/2012 del 02/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

- TRASCRIZIONE del 25/02/2013 – Registro Particolare 4106 Registro Generale 5147  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 78 del 24/01/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### RISPOSTA AL QUESITO N°2 (Descriva [...] l'immobile pignorato[...])

#### Descrizione generale contesto

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un lotto di terreno interamente recintato (vedasi figura 1) della superficie catastale di 1.114 mq all'interno del quale si trovano un fabbricato principale (fabbricato C), due piccoli manufatti in aderenza al fabbricato principale (manufatti E ed F) ed una tettoia (fabbricato D). Il bene è ubicato nel Comune di Monserrato in località Is Gregorius e risulta censito presso il N.C.E.U. al foglio 18 particella 324 subalterno 1.

L'accesso avviene percorrendo la strada non asfaltata denominata Strada II Is Gregorius ai cui si accede dalla Strada Provinciale n°8.

Il bene oggetto di pignoramento è inserito in un contesto extraurbano caratterizzato dalla presenza di piccoli insediamenti abitativi sparsi. A sud est il bene è prospiciente la Strada Statale 554 mentre a ovest il bene è prospiciente la Strada Provinciale 8, non avendo comunque accesso diretto dalla stesse. La zona è caratterizzata dalla presenza a nord della Cittadella Universitaria di Monserrato.



figura 1





# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

### **Descrizione generale del bene pignorato**

Il fabbricato principale (*fabbricato C – figura 1*) è stato edificato in assenza di titolo abilitativo, e successivamente regolarizzato mediante concessione edilizia sanatoria come “*deposito commerciale con destinazione d’uso locale di sgombero (vedasi allegato C)*”; attualmente è utilizzato a scopo abitativo dall’esecutato. All’interno troviamo i seguenti ambienti: ingresso, cucina, bagno, camera da letto. La porzione del *fabbricato C* (evidenziato con un retino verde in *figura 1*) è un loggiato che viene utilizzato per lo svolgimento dell’attività artigianale dell’esecutato (lavorazione pietre). In aderenza al fabbricato principale sono stati realizzati due manufatti (**F** ed **E** - *figura 1*) utilizzati, rispettivamente, come ripostiglio e deposito compressore. Infine vi è una tettoia (*fabbricato D - figura 1*) anch’essa utilizzata per lo svolgimento dell’attività dell’esecutato.

Il lotto risulta interamente recintato mediante l’utilizzo di paletti in acciaio zincato e rete metallica; l’accesso al lotto avviene attraverso un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole. La superficie del lotto, così come individuata dalla recinzione, risulta pari a circa 1.013 mq; tale superficie risulta inferiore alla superficie catastale. In considerazione di tale incongruenza si presume che l’attuale materializzazione dei confini non coincida con i termini catastali. Per l’apposizione dei corretti termini di confine è necessaria una operazione di riconfinamento catastale.

Il lotto risulta in parte utilizzato per lo svolgimento dell’attività artigianale dell’esecutato - area **A** (*figura 1*) - ed in parte è utilizzato come area cortilizia a servizio della porzione di fabbricato utilizzato a scopo abitativo - area **B** (*figura 1*). Le due aree sono fisicamente separate da una rete metallica sorretta da paletti in ferro e risultano comunicanti attraverso un cancello pedonale in ferro.

### **Descrizione del bene pignorato: area esterna**

L’accesso all’area esterna (*figura 1*) avviene tramite l’accesso carrabile dalla strada sterrata denominata *Strada // Is Gregorius*; tale ingresso risulta l’unico accesso al lotto. L’area **A** (*figura 1*)



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

è utilizzata dall'esecutato per lo svolgimento della attività artigianale di lavorazione pietra e per l'esposizione dei prodotti finiti. La maggior superficie dell'area è in terra battuta e, solo parzialmente, ricoperta con della ghiaia.

Dall'area A, tramite un cancello pedonale in ferro, si accede all'area B.

Quest'ultima è utilizzata come area cortilizia del fabbricato principale utilizzato a fini abitativi dall'esecutato. La maggior superficie dell'area è stata sistemata con della ghiaia, mentre in corrispondenza dell'accesso al fabbricato C la superficie è stata pavimentata in pietra naturale per una superficie di circa 20 mq. In aderenza alla recinzione metallica esterna, e perimetralmente alla pavimentazione in pietra, è stato realizzato un muro in laterizi forati lasciati al grezzo di altezza pari a circa 1,50 metri, con soprastante finitura in coppi sardi. Sempre in corrispondenza dell'area pavimentata sono stati realizzati un barbecue in muratura ed il manufatto E (figura 1).

### **Descrizione del bene pignorato: fabbricato C**

Il fabbricato C (vedasi figura 1), originariamente edificato in totale assenza di titolo autorizzativo, è stato regolarizzato con la concessione edilizia in sanatoria n° 181/s del 14/12/2009. Il fabbricato è stato sanato come "deposito commerciale con destinazione d'uso locale di sgombero".

Strutturalmente è realizzato con struttura portante in profilato zincato con tamponamento in pannelli di lamiera grecata in acciaio zincato (sia per quanto riguarda le tamponature che le coperture). Successivamente è stata realizzata una controparete interna in mattoni di laterizio forato.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta modificato rispetto alla concessione edilizia in sanatoria sopra citata. Tali variazioni riguardano l'uso, la distribuzione interna e la modifica dei prospetti.

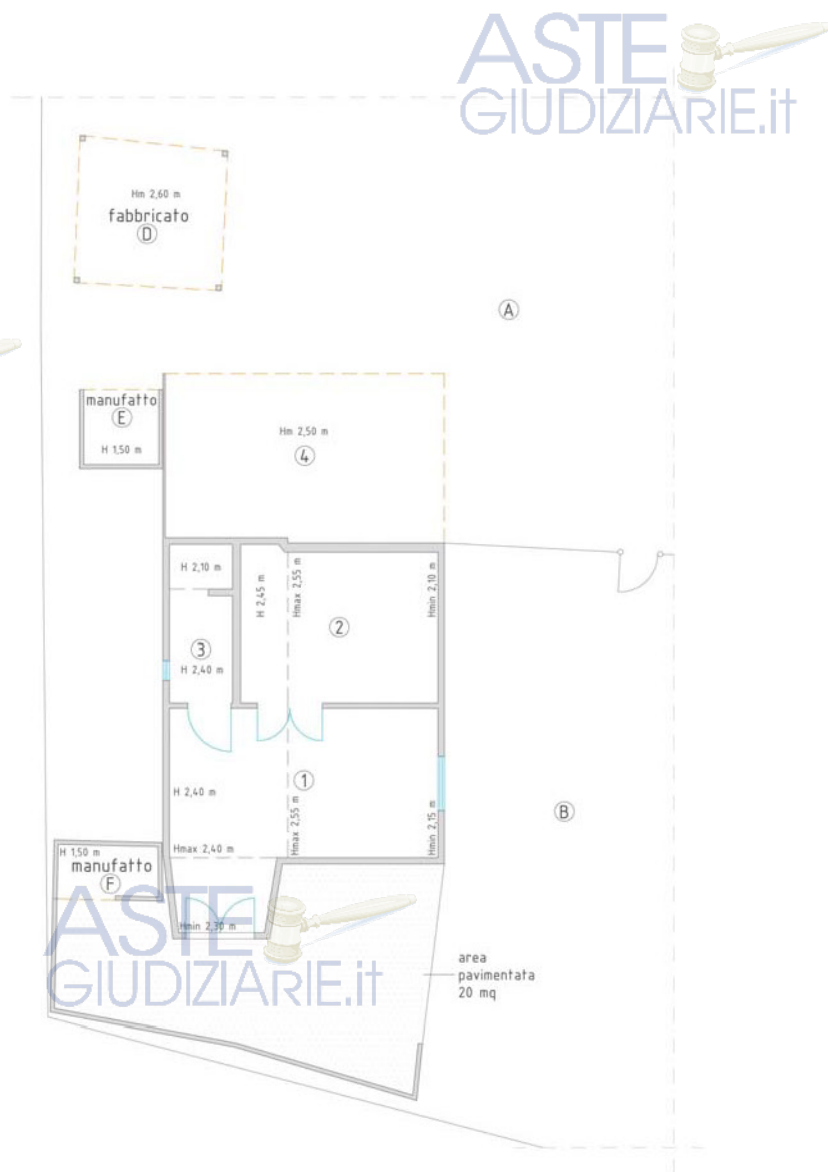
L'ambiente n°1 (figura 2), a cui si accede dall'esterno tramite una porta in alluminio, è adibito ad ingresso soggiorno con angolo cottura. Ha una superficie calpestabile di circa 17,0 mq. La pavimentazione è in mattonelle di gres. Le pareti risultano parzialmente rivestite in



figura 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

①	Soggiorno - cucina	17.0 mq
②	Camera da letto	10.8 mq
③	Bagno	3.5 mq
④	Tettoia	16.8 mq
ⓓ	Fabbricato	7.6 mq
ⓔ	Manufatto	2 mq
ⓕ	Manufatto	2 mq
Ⓐ	Area lavorazione/deposito	798 mq
Ⓑ	Area cortilizia	14.7 mq



pietra naturale per una altezza di circa 1 metro; per la restante altezza risultano intonacate e tinteggiate. Il soffitto è parzialmente controsoffittato con doghe in legno (per circa la metà della superficie) ed in corrispondenza della controsoffittatura l'ambiente ha una altezza pari a 2,40 metri. La restante parte del soffitto, intonacato e tinteggiato, ha un andamento inclinato con altezza minima pari a 2,15 metri in corrispondenza della finestra ed altezza massima pari a 2,55 metri. L'angolo cottura è realizzato in muratura e rivestito con pietra naturale. E' presente una finestra con infisso in alluminio. Dall'ambiente n°1 si ha accesso alla camera da letto (ambiente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

n°2 – *figura 2*) ed al bagno (ambiente n°3 - *figura 2*).

La camera da letto (ambiente n°2 – *figura 2*) ha una superficie calpestabile di circa 10,8 mq, e vi si accede dall'ambiente n°1 (*figura 2*) tramite una porta a due ante in legno tamburato con pannellature in vetro smerigliato.

La pavimentazione è in mattonelle di gres; le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. Il soffitto risulta in parte piano (con altezza pari a metri 2,45 ) ed in parte inclinato con altezza minima pari a 2,10 metri ed altezza massima pari a 2,35 metri. Tale ambiente risulta privo di infissi esterni.

Il bagno (ambiente n°3 – *figura 2*), della superficie calpestabile di circa 3,5 mq, ha accesso direttamente dall'ambiente n°1 attraverso una porta in legno tamburata con pannellatura in vetro smerigliato. La pavimentazione è in mattonelle in gres e le pareti risultano rivestite, per una altezza di circa 1 metro in pietra naturale; la restante superficie risulta intonacata e tinteggiata. Nel bagno è presente una finestra in alluminio di piccole dimensioni (circa cm 35x35); all'interno del bagno è stato ricavato un box doccia in muratura, rivestito e pavimentato in pietra naturale, e risultano presenti: bidet, wc e mobile lavabo.

La tettoia (n°4 - *figura 2*) è di fatto l'originario *Deposito*, ottenuta mediante la demolizione di due delle tre pareti esterne. La pavimentazione è in battuto di calcestruzzo e la copertura risulta in lamiera grecata a vista, così come le pareti residue.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico, di cui non si sono potute reperire eventuali certificazioni di rispondenza. Dalle notizie fornite dall'esecutato in fase di sopralluogo non sono presenti gli allacci alla rete elettrica, alla rete idrica, ed alla rete fognaria.

Internamente l'immobile ha un grado di conservazione mediocre; in bagno (ambiente n°3) in corrispondenza del soffitto sono presenti evidenti distacchi dell'intonaco di finitura. Complessivamente le finiture sono di mediocre qualità. Esternamente l'immobile risulta in cattivo stato di conservazione.

### **Descrizione del bene pignorato: fabbricato D**

Il fabbricato D (vedasi *figura 1 e 2*) è una tettoia utilizzata per lo svolgimento dell'attività



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

artigianale dell'esecutato. Tale struttura è stata edificata in totale assenza di titoli abilitativi nonché ad una distanza dai confini inferiore rispetto a quella prescritta dagli strumenti urbanistici vigenti. La struttura della tettoia è realizzata in legno con copertura in lastre di cemento-amianto; di fatto si tratta di una struttura precaria priva dei minimi requisiti di idoneità statica. La superficie della tettoia è pari a circa 7 mq.

### **Descrizione del bene pignorato: manufatti E ed F**

Il manufatto E (vedasi figura 1 e 2) è un manufatto di modeste dimensioni edificato in totale assenza di titolo abilitativo e ad una distanza dai confini inferiore rispetto a quella prescritta dagli strumenti urbanistici vigenti. Presenta una copertura in lastre di cemento-amianto e pareti in laterizio forato, lasciate al grezzo, di altezza interna pari a circa 1,50 metri. La pavimentazione è in battuto di calcestruzzo. La superficie è pari a circa 2 mq. Attualmente è adibito a deposito compressore.

Il manufatto F (vedasi figura 1 e 2) è anch'esso un manufatto di modeste dimensioni edificato in totale assenza di titolo abilitativo e ad una distanza dai confini inferiore rispetto a quella prescritta dagli strumenti urbanistici vigenti. Presenta una copertura in lastre di cemento-amianto e pareti in laterizio forato, lasciate al grezzo, di altezza pari a 1,50 metri. La pavimentazione è in battuto di calcestruzzo. La superficie è pari a circa mq 2. Attualmente è adibito a ripostiglio.

**RISPOSTA AL QUESITO N°3** (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene [...] e quella contenuta nel pignoramento [...])

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento sono esatti ed identificano l'immobile.

Ad integrazione e precisazione di quanto indicato nell'Atto di Pignoramento si riportano di seguito in confinanti catastali:

Nord Ovest: Comune di Monserrato, foglio 14, particella 151 – intestata catastalmente a  
Comune di Monserrato, foglio 14, particella 152 – intestata catastalmente a



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Nord Est: Comune di Monserrato, foglio 18, particella 350 – intestata catastalmente a s.r.l.

Sud Est: Comune di Monserrato, foglio 18, particelle 341, 344, 347, 351 – intestate catastalmente alla Provincia di Cagliari

Sud Ovest: Comune di Monserrato, foglio 18, particella 340 – intestata catastalmente a

**RISPOSTA AL QUESITO N°4** (*Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto [...]*)

Non è stata eseguita alcuna variazione catastale.

**RISPOSTA AL QUESITO N°5** (*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*)

L'immobile ricade all'interno della zona omogenea G – Servizi Generali sottozona G2 del vigente P.R.G.:

- Zona omogenea G: *“Queste zone omogenee sono destinate a servizi, impianti e attrezzature di interesse generale: uffici pubblici, con l'interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria, musei, parchi comunali, attrezzature sanitarie per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici, alberghi, impianti tecnologici, Mercati Generali, caserme, cimiteri, eccetera. Edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di servizio.*  
*(vedasi allegato C – normativa urbanistica)*
- Sottozona G2:
  - a) indice di densità fondiaria: 2 mc/mq;
  - b) rapporto tra area coperta e area del lotto non superiore al valore di 0,50;
  - c) gli edifici dovranno risultare in arretramento da tutti i confini di almeno 8,00 metri, salvo il rispetto di prescrizioni particolari di legge o di regolamento relative alle singole



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

opere;

Inoltre l'immobile ricade all'interno della zona omogenea G3 "Le aree dell'Università e per le attrezzature di interesse metropolitano" del Piano Urbanistico Comunale adottato:

- a. Zona omogenea G3: Sono le aree destinate al completamento delle strutture universitario-ospedaliere esistenti, delle scuole superiori o attrezzature di interesse metropolitano e dei relativi servizi secondo piani attuativi da concordare con il Comune nel quadro di una programmazione di settore e di scala metropolitana. In assenza dei suddetti piani attuativi è consentita l'edificazione fino ad un massimo di 0,01 mc/mq calcolato sull'intera superficie dell'area specificamente destinata dal piano, come da Decreto R.A.S. n°2266/U/1983, articolo 4. In tali aree è prevista la realizzazione di volumetrie di interesse metropolitano a servizio e ad uso correlato alle attività dell'università e del policlinico. Eventuali strutture dovranno essere oggetto di un progetto unitario mirato alla valorizzazione del territorio, all'implemento dell'offerta e alla realizzazione di comparti a basso impatto ambientale che assolvano a funzioni ricettive e di servizio.

**RISPOSTA AL QUESITO N°6** (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità [...])

Dalla documentazione reperita presso gli Uffici Comunali del Comune di Monserrato l'immobile oggetto di pignoramento, originariamente edificato in totale assenza di titolo autorizzativo, è stato sanato con "Istanza di sanatoria per abusi edilizi" secondo la Legge 724/1994 e s.m.i. (prot. n°3363 del 31/03/1995 - Comune di Monserrato) e successiva "Concessione Edilizia in Sanatoria" n° 181/S del 14/12/2009 concessa dal Comune di Monserrato. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Monserrato non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

Il bene oggetto di pignoramento risulta, alla data del sopralluogo, modificato rispetto alla concessione edilizia in sanatoria sopra citata. Tali modifiche riguardano:

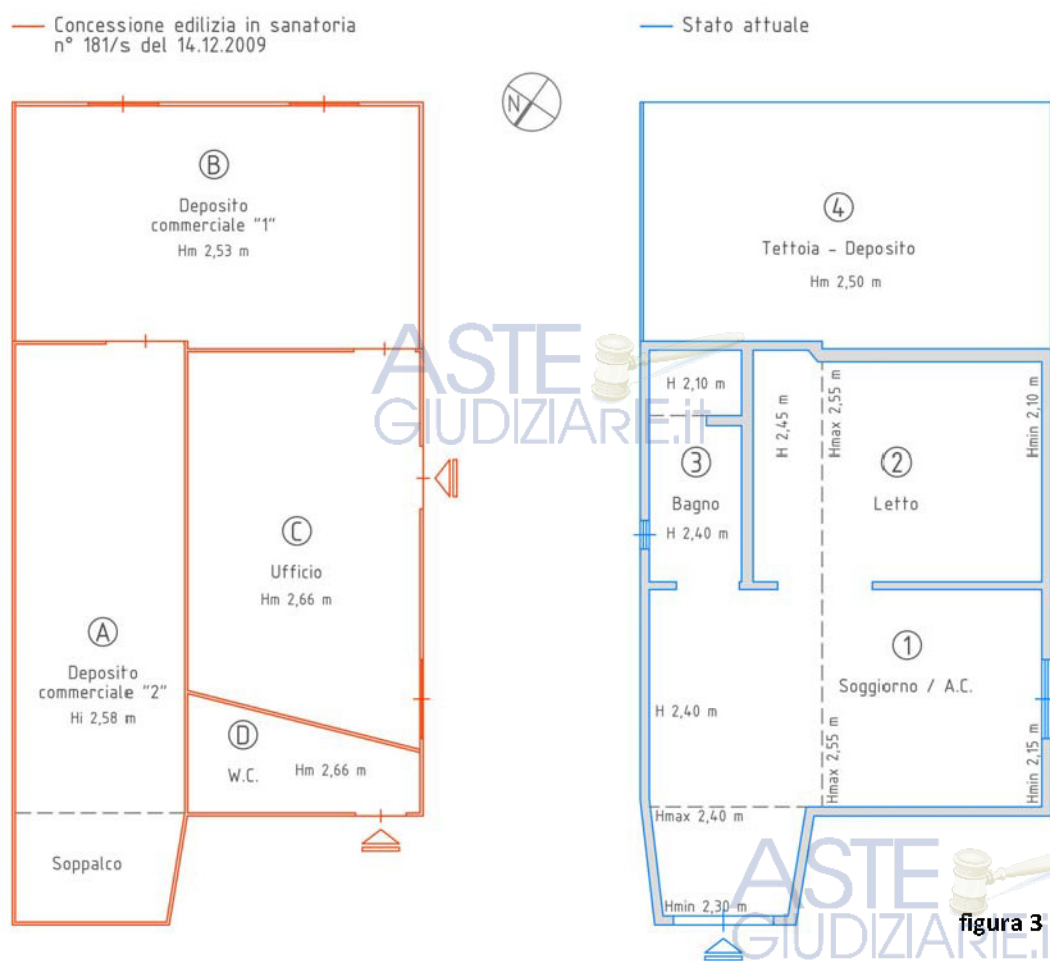
- a) modifica dei prospetti con variazione della posizione e del numero delle aperture esterne, modifica dell'uso cui l'immobile è destinato nonché modifica della distribuzione



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

- interna del *fabbricato C*;
- b) realizzazione di corpi esterni in assenza di titolo autorizzativo (*fabbricato D*, *manufatto E* e *manufatto F*);
- c) modifica dell'area esterna (recinzioni in muratura, pavimentazione area esterna, modifica accesso).
- a. *modifiche al fabbricato C*: la concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata per il fabbricato dichiarato come "deposito commerciale" con destinazione d'uso "locale di sgombero".



Le partizioni interne originarie, completamente rimosse, sono state sostituite da nuove partizioni in laterizio forato intonacate e tinteggiate. Gli ambienti **1**, **2** e **3** (*figura 3*) sono



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

stati pavimentati e controsoffittati. Tali interventi hanno ridotto la superficie interna calpestabile nonché ridotto l'altezza interna dei locali come indicato in figura 3.

La modifica della distribuzione interna ha comportato la modifica degli impianti idrico ed elettrico, nonché la modifica e la realizzazione di nuovi impianti per lo scarico dei reflui.

Le finestre e le porte esterne, di cui alla concessione edilizia in sanatoria, sono state tutte chiuse ad esclusione della finestra posta nel locale definito "Ufficio" che attualmente viene utilizzato come cucina. Sono state inoltre realizzate nuove aperture con la posa di nuovi infissi; è stato inoltre modificato l'accesso al fabbricato.

Il locale **B** (definito "Deposito Commerciale 1" nella planimetria allegata alla domanda di concessione in sanatoria) è stato trasformato in tettoia aperta su due lati (vedasi figura 3 - ambiente n°4) mediante la demolizione di due delle pareti esterne e la chiusura delle porte di accesso dal fabbricato.

Tali variazioni determinano la modifica dei prospetti del fabbricato stesso.

b. **realizzazione corpi esterni**: rispetto a quanto riportato nella concessione edilizia in sanatoria, sono presenti i seguenti corpi esterni:

- manufatto in aderenza al fabbricato **C** adibito a ripostiglio (*manufatto F* – figura 2);
- manufatto in aderenza al fabbricato **C** adibito a ricovero compressore (*manufatto E* – figura 2);
- fabbricato **D** (tettoia) utilizzata per le operazioni connesse all'attività artigianale praticata dall'esecutato;

c. **modifiche area esterna**:

Sull'area scoperta dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati eseguiti alcuni interventi di modifica rispetto a quanto riportato nella concessione edilizia in sanatoria. Tali variazioni sono state eseguite in assenza di richiesta e/o comunicazione agli uffici competenti e consistono in:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

- modifica della posizione del cancello carrabile di accesso al piazzale che è stato spostato dal lato Nord Ovest al lato Sud Ovest;
- realizzazione di un muretto di recinzione, in aderenza alla recinzione metallica esistente, limitatamente ad una porzione dei lati Nord Ovest e Nord Est per una lunghezza di circa 11 metri ed altezza pari a circa 1,50 metri;
- realizzazione di un barbecue in muratura;
- pavimentazione dell'area antistante il fabbricato C.

### Sanabilità delle opere in difformità alla concessione edilizia in sanatoria:

Le opere sopra descritte eseguite in difformità alla concessione edilizia in sanatoria non possono essere regolarizzate.

La variazione dell'uso del *fabbricato C* non può essere regolarizzata in quanto l'attuale utilizzo risulta in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico vigente e lo strumento urbanistico adottato. La destinazione d'uso residenziale non è infatti prevista all'interno della zona omogenea di riferimento (in tali zone sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di servizio), ed inoltre, allo stato attuale non verrebbero rispettati i relativi standard igienico sanitari. La modifica dei prospetti non può essere sanata in quanto all'interno della zona omogenea del vigente P.R.G. è consentita la realizzazione di opere relative alla sola manutenzione straordinaria ed ordinaria; tali non comprendono la modifica dei prospetti. La riduzione delle altezze interne al *Fabbricato C* non può essere sanata in quanto in contrasto con quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente.

I fabbricati e manufatti realizzati (punto b) non possono essere regolarizzati in quanto risultano edificati ad una distanza dai confini inferiore a quella indicata nelle norme di riferimento, e la loro realizzazione ed utilizzo risulta in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di ripristinare l'immobile allo stato di cui alla concessione edilizia in sanatoria, si dovrà provvedere all'esecuzione delle seguenti attività:

- demolizione delle partizioni interne del fabbricato C (figura 3) e ripristino delle partizioni



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

di cui alla concessione edilizia in sanatoria;

- demolizione dei pavimenti e dei controsoffitti del fabbricato C (figura 3) per il ripristino delle altezze interne secondo quanto previsto nella concessione edilizia in sanatoria;
- conseguente ripristino degli impianti idrico, elettrico, sanitario;
- ripristino dei prospetti esterni del fabbricato C (figura 3);
- demolizione dei fabbricati D, E, F (figura 1). Per tali immobili sarà necessario provvedere preliminarmente ad un intervento di bonifica delle coperture in cemento-amianto;
- demolizioni delle pavimentazioni esterne, dei muretti e delle opere accessorie;
- ripristino della posizione del cancello di accesso

Si stima che l'importo per l'esecuzione delle opere sopra descritte ammonti ad € 16.000 (sedecimila euro).

Successivamente al ripristino dell'intero immobile si dovrà procedere alla richiesta del certificato di agibilità. L'importo per tale incarico ammonta ad € 2.000,00 (duemila euro).

Pertanto si stima che il costo relativo al ripristino dell'immobile oggetto di pignoramento ammonti ad € 18.000 (diciottomila euro).

Si fa presente che l'immobile principale riportato nella concessione edilizia in sanatoria richiamata sopra, risulta edificato ad una distanza dai confini inferiore rispetto alla distanza prescritta dal piano urbanistico vigente al momento della sanatoria.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°7** *(Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno più lotti [...])*

Come precedentemente esposto i beni oggetto di pignoramento, viste le caratteristiche estrinseche degli stessi, possono essere venduti in due lotti. Infatti, oltre ad non essere ubicati nello stesso Comune, risultano avere destinazioni urbanistiche e potenzialità di utilizzo differenti tra di loro.

In considerazione di ciò si ritiene suddividere gli immobili nei due lotti autonomi di seguiti



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

indicati:

Lotto n°1: Immobile sito nel Comune di Monserrato – Loc. Is Gregorius  
N.C.E.U. foglio 18 particella 324 sub.1

Lotto n°2: Immobile sito nel Comune di Quartu Sant'Elena – Via Ada Negri n° 16/18  
N.C.E.U. foglio 32 particella 705 sub.1 e 3



**RISPOSTA AL QUESITO N°8** (Se l'immobile è pignorato solo pro quota {...})

Non ricorre

**RISPOSTA AL QUESITO N°9** (Accerti se l'immobile è libero o occupato {...})

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Cagliari 2 alla data del 21/03/2016 non risultano contratti di locazione in essere che siano intestati al signor

L'immobile, come risultato in fase di sopralluogo, risulta attualmente occupato dal sig.



**RISPOSTA AL QUESITO N°10** (Ove l'immobile è occupato dal coniuge separato {...})

A seguito della separazione consensuale omologata in data 09/10/2010, R.G. 3364/2010, Cron. 14229/2010 il terreno con annesso fabbricato sito nel Comune di Monserrato in località Is Gregorius (immobile censito presso il N.C.E.U. al foglio 18 mappale 324 sub. 1) “[...] rimarrà nella disponibilità del S. [REDACTED] [...]”, alle condizioni di cui alla sopra citata separazione (vedasi allegato F).

**RISPOSTA AL QUESITO N°11** (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale {...})

Non risulta, sul bene pignorato, l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Il bene ricade in area sottoposta al seguente vincolo ENAC: *“aree interessate da superfici delimitazione ostacoli a quota variabile”* (vedasi Tavola n°PC84 – Mappe di vincolo – Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea - Art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione Aerea).

Per il bene oggetto di pignoramento vigono i vincoli relativi alle limitazioni ed alla presenza delle fasce di rispetto dalla SS554 secondo il vigente Codice della Strada.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°12** (Rilevi l'esistenza di diritti demaniali [...])

Con provvedimento del Presidente della Giunta Regionale Sarda in data 23 luglio 1998 è stata costituita una *“Servitù Coattiva di acquedotto e di passaggio”* sulle particelle distinte presso il N.C.T. al foglio 18 particelle 5 e 6 del Comune di Cagliari (Sezione C – Monserrato). Tali particelle in seguito a Tipo mappale del 07/04/2009 protocollo n. CA0163611 in atti dal 07/04/2009 (n. 163611.1/2009) hanno generato per fusione delle particelle 321 e 323 la particella 324. Quest'ultima, in seguito alla Variazione Territoriale del 18/11/1991 in atti dal 07/07/2011 (LEGGE REGIONALE N°36) è stata trasferita al Comune di Monserrato.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°13** (Determini il valore dell'immobile [...])

#### **Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è quello sintetico parametrico, essenzialmente fondato sulla comparazione tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri beni sostanzialmente analoghi individuati nel mercato immobiliare.

L'immobile oggetto di pignoramento presenta caratteristiche uniche rispetto ai fabbricati limitrofi essendo stato sanato come *“Deposito Commerciale”*. L'unicità risiede nel fatto che nessun altro immobile con la medesima destinazione potrà essere realizzato nell'intorno, in quanto le previsioni degli strumenti urbanistici destinano l'area a *“Zona G – Servizi”*. E questo

# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

risulta essere un valore aggiunto vista la posizione prospiciente la SS 554.

Rispetto agli immobili di riferimento l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere, però, costruttivamente inferiore in termini di qualità edilizia ed impiantistica.

Mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di differenziazione, che prendono in considerazione le specificità dell'immobile, si determinerà un unico coefficiente moltiplicatore, chiamato coefficiente globale unico (Cgu), necessario per l'adeguamento della quotazione di riferimento (Vr). Tali operazioni consentono di ottenere il Valore unitario a mq (Vu) specifico per l'immobile oggetto di stima. Il valore unitario di riferimento (Vr) è estrapolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. Il Cgu tiene in debito conto sia i detrattori dell'immobile sia gli elementi positivi presenti.

Pertanto si ha:

$$Vu = Vr \times Cgu$$

dove

*Vu = Valore unitario a mq; Vr = Valore di riferimento; Cgu = Coefficiente globale unico*

Il valore così ottenuto sarà moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (**SC**), ed al netto delle detrazioni relative al ripristino dell'immobile (vedi risposta quesito 6), si otterrà il più probabile valore di mercato del bene.

### *Determinazione superficie commerciale*

La superficie commerciale **SC** dell'immobile verrà determinata secondo la seguente formula

$$\text{SUPERFICIE COMMERCIALE SC} = \text{Sup.A} + \text{Sup.B}$$

dove **Sup.A** è la somma delle superfici coperte e **Sup.B** è la somma delle superfici scoperte. Le superfici di cui sopra sono determinate secondo i seguenti criteri:

*Superfici coperte (Sup. A):*

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici di sedime delle pareti divisorie interne
- 100% delle superfici di sedime delle pareti perimetrali



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO



*Superfici scoperte (Sup. B):*

- o 10% della superficie esterna

### Superficie coperta (Sup. A)

AMBIENTE	SUP. CALPESTABILE MQ	SUP. RAGGUAGLIATA MQ
cucina soggiorno (amb. 1)	17,0	17,0
letto (amb. 2)	10,8	10,8
bagno (amb. 3)	3,5	3,5
tettoia (amb. 4)	16,8	16,8
superfici pareti divisorie interne	1,0	1,0
superfici pareti perimetrali	3,3	3,3
	<b>TOTALE</b>	<b>52,4</b>

### Superficie scoperta (Sup. B)

AMBIENTE	SUP. CATASTALE MQ	SUP. RAGGUAGLIATA MQ
area di pertinenza	1.114	111,4
	<b>TOTALE</b>	<b>111,4</b>

Il valore della superficie commerciale si otterrà come di seguito indicato:

**SUPERFICIE COMMERCIALE SC = (Sup.A + Sup.B) = 163,8 mq**

### Determinazione del più probabile valore di mercato

Come illustrato nel paragrafo *Criteri di stima* il valore unitario di riferimento (Vr) è stato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tale valore per immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 700 €/mq.

Come esposto precedentemente il valore unitario del fabbricato oggetto di stima (Vu) si otterrà con l'applicazione della seguente formula:

$$Vu = Vr \times Cgu$$

dove

Vu = Valore unitario a mq; Vr = Valore di riferimento a mq; Cgu = Coefficiente globale unico

Il coefficiente globale unico (Cgu) viene determinato considerando le caratteristiche intrinseche



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ed estrinseche del bene oggetto di stima. Tale coefficiente, calcolato secondo i parametri dalla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, risulta pari a -33,4%.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pertanto:

$$Vu = Vr \times Cgu = 700 \text{ €/mq} \times (1 - 33,4\%) = 462,2 \text{ €/mq}$$

dove

Vu = Valore unitario a mq; Vr = Valore di riferimento a mq; Cgu = Coefficiente globale unico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

da cui si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile (Vmi)

$$Vmi = Vr \times SC = 466,2 \text{ €/mq} \times 163,8 \text{ mq} = 76.363,56 \text{ €}$$

dove

Vmi = più probabile valore di mercato; Vr = valore di riferimento; SC = superficie commerciale

Dall'importo sopra determinato, approssimato per eccesso, vengono sottratti gli importi necessari al ripristino dell'immobile allo stato di cui alla ultima concessione edilizia (vedasi Quesito n°6) come segue:

$$76.500 \text{ €} - 18.000 \text{ €} = 58.500 \text{ €}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, effettuando una approssimazione per eccesso, è pari ad € 59.000 (cinquantanovemila euro).

**RISPOSTA AL QUESITO N°14** (predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica)

L'attestato di prestazione energetica per l'immobile viene redatto considerando l'immobile secondo lo stato di fatto e l'uso che ne viene fatto all'attualità. Non viene considerata la destinazione d'uso e lo stato di cui alla concessione edilizia in sanatoria in quanto profondamente modificato rispetto alla dimensione e tipologia delle superficie disperdenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







## Relazione di Consulenza Tecnica N.R.G.E.I. 24/2013

LOTTO 2

Comune di Quartu S.E. - Via Negri n°16/18



Relazione



Data: 20/01/2017



Studio Tecnico Associato GeoGraphica Progetti  
Geom. Maurizio Loche & Geom. Renato Pisano  
Via Tigellio n°18 - 09123 Cagliari (CA)

Il C.T.U. ■ geom. R. Pisano

Tel. 0702110117 - [ufficiatd@geographicaprogetti.it](mailto:ufficiatd@geographicaprogetti.it)





**LOTTO N°2**

**IMMOBILE COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA**

**N.C.E.U. al foglio 32, particella 705 sub.1**  
**N.C.E.U. al foglio 32, particella 705 sub.3 (ex 1514)**



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

### G. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO 2



**RISPOSTA AL QUESITO N°1** (Verifichi [...] la documentazione di cui all'art. 567 2° comma C.P.C. [...])

Il sottoscritto CTU, al fine della verifica della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C., ha effettuato i seguenti accertamenti:

- Ispezione ipotecaria n. CA 131683/3 del 21/09/2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizio Pubblicità Immobiliare eseguita sull'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 32 particella 705 sub.1 (immobile oggetto di pignoramento)
- Ispezione ipotecaria n. CA 131691/3 del 21/09/2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Servizio Pubblicità Immobiliare eseguita sull'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 32 particella 1514 (attuale 705 sub.3 - immobile oggetto di pignoramento)
- Ispezione ipotecaria cartacea dei seguenti titoli di riguardanti dell'immobile:
  - Atto di vendita a rogito del dott. Miro Falchi, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. in data 28/03/1996 ai numeri 6773/4878  
Favore:  
Contro:
  - Atto di compravendita a rogito del dott. Ignazio Cugusi, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. in data 12/06/1931 volume 1782/86  
Favore:  
Contro:
- Visura catastale storica per immobile al N.C.E.U. (richiesta n. T163587 del 14/05/2015)
- Visura catastale storica per immobile al N.C.T. (richiesta n. T165532 del 14/05/2015)
- Planimetria catastale Unità Immobiliare Urbana (richiesta n. T206016 del 07/07/2015)
- Estratto della mappa catastale (richiesta n. T164901 del 14/05/2015)

A seguito della verifica sulla documentazione sopraelencata si conferma quanto riportato nel Certificato Notarile a firma del Notaio Dr. Giuseppe Werther Romagno, Notaio in Carbonia, del



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

21/06/2013 depositato presso la Cancelleria del Tribunale in data 25/06/2013.

Alla data del 21/09/2016 non risultano per l'immobile trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli successive all'atto di pignoramento.

### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Sulla base dei documenti in atti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 07/03/2000 – Registro Particolare 1191 Registro Generale 6573  
Pubblico ufficiale Floris Alberto Repertorio 48681 del 06/03/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 07/08/2012 – Registro Particolare 2425 Registro Generale 21342  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2604/2012 del 11/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 08/01/2013 – Registro Particolare 36 Registro Generale 629  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 4356/2012 del 06/12/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 09/01/2013 – Registro Particolare 53 Registro Generale 797  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 3932/2012 del 02/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 25/02/2013 – Registro Particolare 4106 Registro Generale 5147  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 78 del 24/01/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**RISPOSTA AL QUESITO N°2** (Descriva [...] l'immobile pignorato[...])

### **Descrizione generale contesto**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Quartu Sant'Elena in Via Ada Negri

# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

n°16/18 con accesso dal civico 18. Risulta attualmente censito presso il N.C.E.U. al foglio 32 particella 705 sub. 1 e 3. Il bene è costituito da un appartamento al piano terra con antistante cortile prospiciente la via Ada Negri (*vedasi figura 1*) e terrazza in corrispondenza dell'ala sud del fabbricato.

E' inserito nel contesto di un fabbricato pluripiano, composto da due unità immobiliari ad uso civile abitazione. Il fabbricato è sito nel centro storico del Comune di Quartu Sant'Elena in una zona densamente edificata. A nord est l'edificio è prospiciente la Via Ada Negri mentre per i restanti lati risulta in aderenza ad altri immobili.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento si sviluppa complessivamente su due livelli fuori terra e risulta edificato su di un lotto della superficie catastale di 225 mq; l'appartamento posto al piano primo si trova in corrispondenza dell'ala nord e dell'ala ovest del fabbricato stesso. L'area scoperta del lotto è di esclusiva pertinenza del bene oggetto di pignoramento. L'accesso all'unità immobiliare al piano primo avviene direttamente dalla via Ada Negri.

Le pareti esterne dell'edificio risultano intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in pietra naturale.

### **Descrizione generale del bene pignorato**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano terra, da una terrazza al piano primo e da un'area cortilizia di pertinenza. La tipologia edilizia originaria dell'immobile è riconducibile a quello delle case a corte (case campidanesi).

L'appartamento è costituito dai seguenti ambienti: cucina, disimpegno/soggiorno, 3 camere da letto, 2 bagni e 2 locali esterni di servizio al piano terra; terrazza, quasi interamente coperta da tettoia in lamiera grecata, al piano primo. L'area cortilizia di pertinenza della superficie di circa 26 mq risulta interamente recintata, con accesso dalla via Ada Negri tramite cancello carrabile.



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

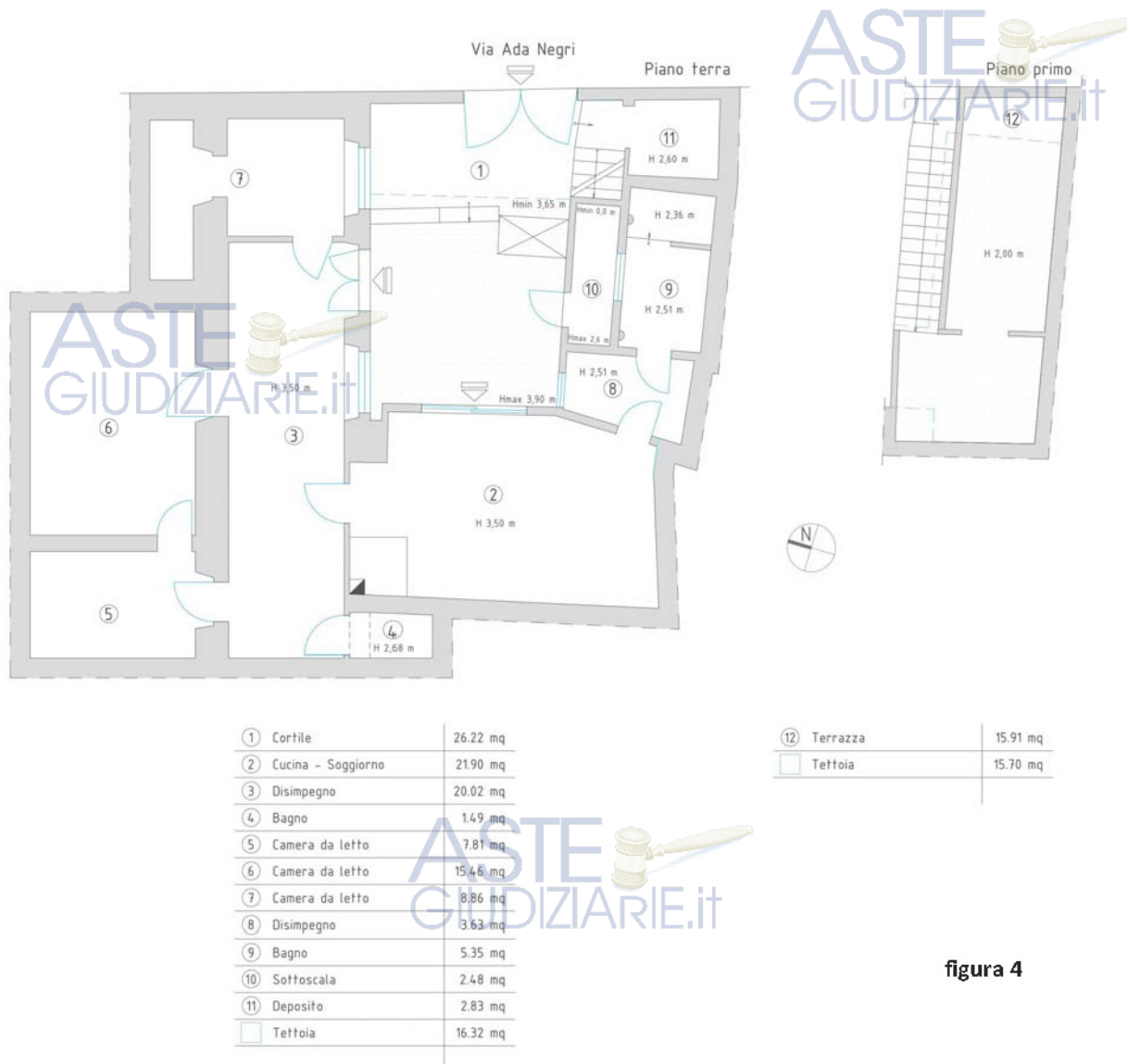


figura 4

### Descrizione del bene pignorato: appartamento piano terra

L'appartamento, nella configurazione attuale, è stato ottenuto in seguito alla modifica di un fabbricato originariamente strutturato secondo la tipologia delle case campidanesi (case a corte).

L'appartamento al piano terra risulta avere una superficie interna calpestabile di circa 84,52 mq. Presenta due accessi posti in corrispondenza della cucina (ambiente n.2) e del disimpegno (ambiente n.3).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

L'ambiente n.2, a cui si accede attraverso una porta a vetri scorrevole, è adibito a cucina. Ha una superficie calpestabile di circa 21,90 mq. Il locale ha una altezza interna pari a 3,50 metri. Nella zona cottura è presente un rivestimento in piastrelle di gres. Nella parte destra della cucina, per chi accede al fabbricato, è presente un caminetto. Le pareti presentano degli inserti in pietra naturale.

Dalla cucina si accede all'originario loggiato il quale, attraverso la chiusura delle preesistenti aperture ad arco mediante l'installazione di due finestre ed una portafinestra, è stato trasformato in ambiente chiuso. Dal loggiato sono stati ricavati due distinti ambienti: un disimpegno (ambiente n°3 – figura 4) ed una ambiente utilizzato come camera da letto (ambiente n°7 – figura 4).

L'ambiente n°3 ha una superficie calpestabile di circa 20,02 mq ed una altezza interna pari a 3,50 metri. Le pareti risultano parzialmente rivestite in pietra naturale. Dal disimpegno si accede, oltre che al bagno di servizio (ambiente n°4 - figura 4), agli ambienti n°5, n°6, n°7, (figura 4), attualmente adibiti a camere da letto.

Il bagno (ambiente n°4 - figura 4) ha una superficie calpestabile di circa 1,49 mq ed un'altezza interna di 2,68 metri. Le pareti sono rivestite in piastrelle di gres per un'altezza di circa 1,80 metri e sono presenti i seguenti sanitari: wc e lavabo. Tale ambiente è privo di infissi esterni.

L'ambiente n°5 (figura 4), adibito a camera da letto singola, ha una superficie calpestabile di circa 7,81 mq ed una altezza interna di 3,50 metri. L'ambiente è privo di infissi esterni; è presente una porta di comunicazione con l'ambiente n°6 (figura 4). Quest'ultimo, adibito a camera da letto doppia, ha una superficie calpestabile di circa 15,46 mq ed una altezza interna di 3,50 metri. Come il precedente, anche questo ambiente non è dotato di aerazione ed illuminazione naturale. Dal disimpegno (ambiente n°3) si accede all'ambiente n°7 (figura 4) in cui, originariamente, era presente il portoncino di ingresso all'appartamento. Tale accesso risulta attualmente murato (anche se esternamente lungo la via Ada Negri risulta ancora presente il portoncino). L'ambiente n°7 ha una superficie calpestabile di circa 8,86 mq compresa la superficie del ripostiglio, che attualmente funge da cabina armadio per l'ambiente. L'altezza interna è pari a 3,50 metri.



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Dalla cucina (ambiente n°2 – *figura 4*) si accede all'ambiente n°8 (*figura 4*) che ha funzione di disimpegno ed antibagno. Ha una superficie calpestabile di circa 3,63 mq ed una altezza interna di 2,51 metri. Dal disimpegno si accede al bagno (ambiente n°9 – *figura 4*). Questo ha una superficie calpestabile di circa 5,35 mq. Le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica per una altezza di circa 2,00 metri. Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari: wc, bidet, lavabo, doccia. E' presente una finestra in alluminio. L'altezza interna è pari a 2,51 metri.

Gli ambienti n°5, n°6 e n°7 non rispettano i requisiti igienico sanitari per essere utilizzati come camere da letto.

I pavimenti interni dell'appartamento sono realizzati con piastrelle di gres. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di vetro tipo camera. Gli infissi interni sono in legno tamburato in normale stato conservativo.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico risultano funzionanti, anche se per gli stessi non è stata reperita alcuna certificazione di conformità. L'acqua calda sanitaria è attualmente prodotta da un boiler elettrico posto nell'ambiente n°10 (*figura 4*).

Nella cucina è installata una pompa di calore con split a parete ed unità esterna installata sulla terrazza; per tali impianti non è stato possibile controllare né il funzionamento né il libretto di uso e manutenzione.

### **Descrizione del bene pignorato: aree esterne di pertinenza**

L'accesso all'area cortilizia avviene dalla Via Ada Negri attraverso un cancello carrabile in metallo a due ante. Lungo la via Ada Negri l'area cortilizia è delimitata da un muro in parte intonacato e tinteggiato ed in parte rivestito in pietra. Tale area di pertinenza dell'appartamento (n°1 - *figura 4*) ha una superficie calpestabile di circa 26 mq di cui circa 8 mq pavimentati con un battuto in calcestruzzo mentre la restante superficie risulta pavimentata con elementi in pietra. Sull'area cortilizia è presente una copertura in policarbonato della superficie di circa 16 mq, con struttura portante in materiale metallico.

Nell'area esterna sono presenti: un locale sottoscala (ambiente n°10 - *figura 4*), un locale utilizzato come deposito (ambiente n°11 - *figura 4*) ed una scala che conduce alla terrazza. La





# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

scala ha le pedate e le alzate rivestite in pietra naturale, e ringhiera in ferro battuto. La terrazza risulta per la maggiore superficie coperta con una tettoia il lamiera grecata con struttura di sostegno in legno. La superficie calpestabile è pari a circa 15,9 mq, e risulta coperta per circa 14,2 mq. E' presente un parapetto in muratura, intonacato e tinteggiato ed il piano di calpestio è in battuto di calcestruzzo.

Il sottoscala (ambiente n°10 - figura 4), ha una altezza massima pari a 2,60 metri e minima pari a 0,00 metri; al locale, utilizzato come ripostiglio, si accede attraverso una porta in alluminio munita di vetri del tipo smerigliato. Internamente è intonacato, tinteggiato e pavimentato. L'ambiente n°11 (figura 4) è un locale ad uso deposito, di altezza interna pari a metri 2,60, privo di infissi, intonacato, tinteggiato e pavimentato; in quest'ultimo sono presenti evidenti tracce di umidità.

**RISPOSTA AL QUESITO N°3** (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene [...] e quella contenuta nel pignoramento [...])

I dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Tali dati catastali risultano i seguenti:

Comune di Quartu Sant'Elena, foglio 32, particella 705, subalterno 1

Comune di Quartu Sant'Elena, foglio 32, particella 1514

I due mappali di cui sopra risultano graffiati.

In data 16/12/2013 a seguito della *Variazione per bonifica di identificativo catastale* n° 65013.1/2013 in atti dal 16/12/2013 (protocollo n° CA0282826), viene soppressa la particella 1514 distinta al N.C.E.U. al foglio 32 per *allineamento mappe* con attribuzione di nuovo identificativo. Pertanto, alla data della seguente perizia, l'immobile oggetto di pignoramento risulta censito presso il N.C.E.U. al foglio 32 particella 705 subalterni 1 e 3.

All'attualità i confinanti, come risultante dalle ispezioni catastali, risultano essere:

particella 705 sub.2: (o loro aventi causa)

particella 1070: (o loro aventi causa)

Nell'atto di pignoramento viene citato l'indirizzo di accesso dell'immobile al civico 16. Di fatto



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

tale accesso risulta internamente murato e l'unico accesso attuale dalla viabilità pubblica si ha dal civico 18.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RISPOSTA AL QUESITO N°4** (*Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto [...]*)

Non è stata eseguita alcuna variazione catastale.

Essendo presenti alcune irregolarità urbanistiche (vedasi "RISPOSTA AL QUESITO N°6"), sarà necessario provvedere alla variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare al N.C.E.U., successivamente alla definizione di tali irregolarità.

Sarà inoltre necessario provvedere all'aggiornamento della mappa del N.C.T. in quanto vi è rappresentata una situazione non aggiornata.

**RISPOSTA AL QUESITO N°5** (*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*)

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Quartu Sant'Elena è il Piano Urbanistico Comunale. L'immobile ricade all'interno della zona omogenea A – "Nucleo storico". Tale zona costituisce l'ambito territoriale in cui è previsto il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'Art. 19, comma 1.h della L.R. 22/12/89 n.45", così come definito dall'Art.7 del vigente Piano Urbanistico Comunale (vedasi allegato I).

Per il centro storico, zona A, è vigente il *Piano particolareggiato del centro storico*, a valenza di piano; la Normativa per il *Nucleo storico - Zona A* ha come obiettivo prioritario il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione della città storica, della sua identità e del suo patrimonio edilizio ed urbanistico. Le relative Norme Tecniche di Attuazione determinano le *Modalità di Intervento* che riassumono ciò che risulta appropriato per ciascun organismo edilizio; l'immobile in oggetto ricade nella seguente fattispecie:

Modalità di intervento 3 - Recupero tipologico: si applica ad organismi edilizi prevalentemente sostituiti rispetto alla struttura preesistente, ma non incompatibili con la tipologia originaria, a condizione che le trasformazioni rese necessarie da intasamenti, superfetazioni e integrazioni vengano effettuate attraverso un adeguamento alle regole dell'abaco.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

**RISPOSTA AL QUESITO N°6** (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità [...])

Il Comune di Quartu Sant'Elena si è dotato di un proprio Regolamento Edilizio, che comportava l'obbligo della richiesta della Licenza Edilizia per gli immobili nel centro urbano, a partire dal 1950 (Regolamento Edilizio con visto di approvazione della Prefettura di Cagliari in data 08/02/1952). Tale data deve essere presa come riferimento per la verifica delle autorizzazioni e concessioni amministrative.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Quartu Sant'Elena sull'immobile oggetto di pignoramento non sono state reperite concessioni e/o autorizzazioni amministrative, nonché la dichiarazione di agibilità.

In virtù dell'assenza di documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, si è proceduto a verificare ed incrociare le informazioni desumibili dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari e desumibili altresì dalla documentazione storica presente presso il Comune di Quartu Sant'Elena. Questo al fine di poter determinare l'epoca di costruzione dell'immobile.

Dall'analisi della documentazione si reputa corretto utilizzare la planimetria del 31/01/1940 allegata alla scheda di accatastamento n°3783635 (stralcio in figura 5) quale documento di partenza per la verifica di eventuali volumi realizzati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio; in tale documento è riconoscibile l'immobile oggetto di pignoramento nonostante la planimetria catastale comprenda fabbricati limitrofi non facenti più parte del compendio. Ulteriore conferma dell'esistenza del fabbricato in data antecedente al 1952 si ha dalla presenza della sagoma del fabbricato sia nelle mappe del 1923 che nelle mappe del 1952.

### Indagini svolte

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio provinciale - Territorio: al fine di reperire documentazione utile alla individuazione dello stato dell'immobile è stata visionata la "Busta di Accatastamento" contenente le informazioni relative all' accatastamento dell'immobile (vedasi allegato I). Nel dettaglio è stata reperita la seguente documentazione:



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

- Scheda n°3783635 per la Dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana presentata dal sig. in data 31/01/1914
- "Planimetria degli immobili urbani denunciati con scheda n°3783635" presentata in data 31/01/1940 dal sig.
- Modello 5 (Accertamento e Classamento) compilato in data 05/08/1942 da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari; il Modello 5 contiene la Ditta Originale, la data del sopralluogo del Tecnico con la scheda di consistenza tradotta in numero di vani principali, accessori diretti, complementari e pertinenze dirette accertate.
- Nel 1966 veniva eseguita un variazione di consistenza all'accertamento di cui sopra. Tale variazione viene rappresentata graficamente nel retro del suddetto Modello 5.
- Denuncia di Variazione presentata in data 24/11/1995 con causale: diversa distribuzione degli spazi interni.

Comune di Quartu Sant'Elena: presso gli uffici del Comune di Quartu Sant'Elena è stata presa visione della seguente documentazione:

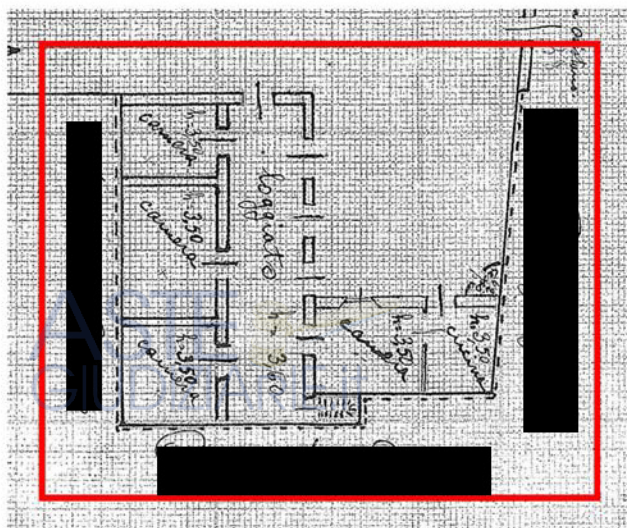
- Regolamento Edilizio, con visto di approvazione della Prefettura di Cagliari in data 08/02/1952, in virtù del quale veniva istituito l'obbligo della richiesta della Licenza Edilizia per attività edilizie
- Stralcio della mappa catastale datata 1923
- Stralcio della mappa catastale datata 1952
- Concessione edilizia n°1843 del 1963 (realizzazione appartamento piano primo)

Dal confronto (*figura 5*) tra la situazione rappresentata nella planimetria di riferimento (*Stralcio planimetria datata del 31/01/1940*) e la planimetria dello stato attuale (*rilievo architettonico eseguito dallo scrivente in data 25/01/2016*), nonché prendendo in considerazione le tipologie edilizie del costruito storico, sono stati individuati incrementi volumetrici e superfetazioni realizzati in assenza di idoneo titolo abilitativo.



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO



Stralcio planimetria datata del 31/01/1940



Planimetria stato attuale

Tali possono essere così riassunti:

1. Copertura di parte dell'area cortilizia realizzata in policarbonato della superficie di circa 16 mq con struttura di sostegno in elementi metallici; altezza massima di metri 3,90 e minima di metri 3,65.
2. Scala esterna realizzata nel cortile di pertinenza del fabbricato per l'accesso alla terrazza.
3. Realizzazione del corpo di fabbrica comprendente i locali numerati progressivamente dal n°8 al n°11.
4. Tettoia in lamiera grecata e struttura portante in legno realizzata sulla terrazza al piano primo in corrispondenza del corpo di fabbrica di cui al punto precedente.
5. Ampliamento volumetrico dell'ambiente n°2.
6. Realizzazione di superfetazioni non conformi al piano particolareggiato.
7. Diversa distribuzione degli spazi interni.
8. Realizzazione di un wc (ambiente n°4 figura 1).

Le opere di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 sono realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo e contrastano con le indicazioni dello strumento urbanistico vigente. Tali opere non sono regolarizzabili in accertamento di conformità in quanto non viene rispettato il requisito della



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

doppia conformità.

Le stesse non risultano condonabili in quanto non vi è la certezza che le opere sopra descritte siano state realizzate entro il 31 marzo 2003 (art.1 comma 1 della L.R. n°04/2004 e s.m.i.).

Le indagini svolte per la verifica della datazione delle opere sono le seguenti:

- visione della documentazione messa a disposizione dalla Regione Autonoma della Sardegna (Ortofoto AGEA 2003 )
- visione delle foto aeree reperite presso la società di aerofotogrammetria Compucart di Cagliari con visione delle immagini relative all'anno 2002

La risoluzione delle immagini fotografiche non ha permesso una chiara identificazione dell'abuso e pertanto una sua certa datazione.

Pertanto in relazione alla tipologia dell'abuso, al tessuto urbano in cui è inserito, nonché in relazione alla risoluzione delle immagini fotografiche, si può affermare che non vi è certezza in merito alla ultimazione delle opere abusive in data anteriore al 31 marzo 2003.

Si dovrà pertanto procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione dei corpi di fabbrica evidenziati nella figura 6

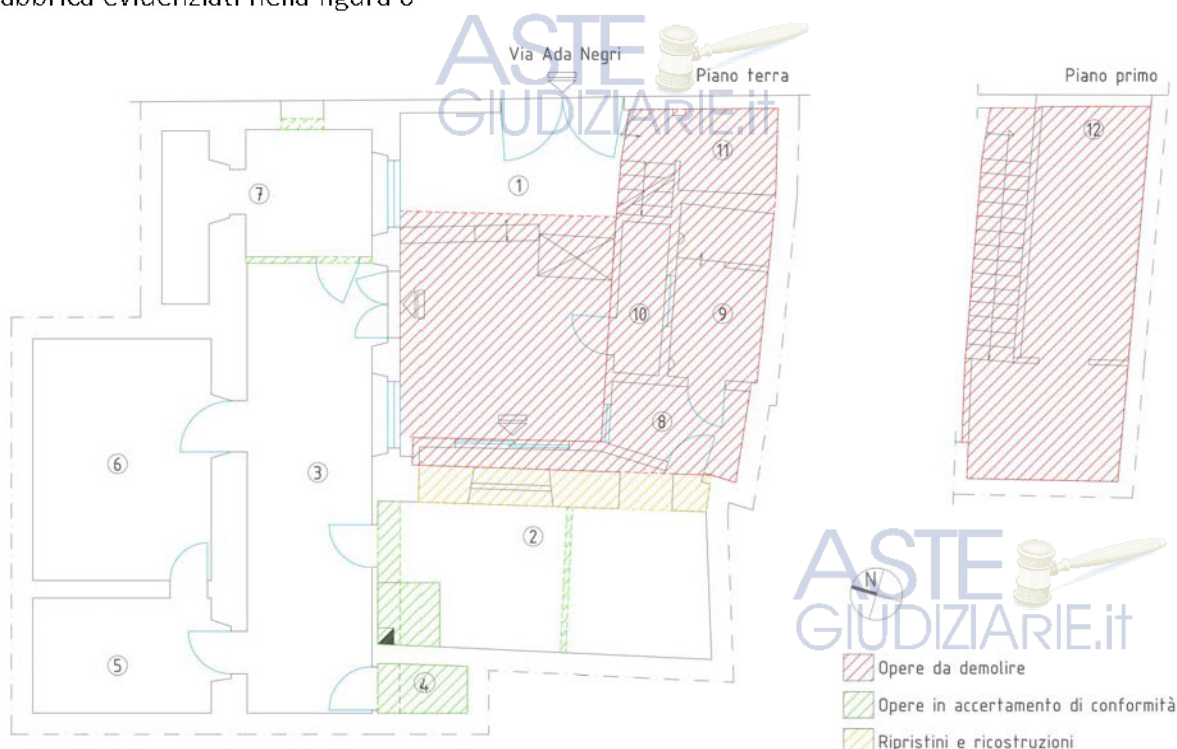


figura 6



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Le opere cui al punto 7 non contrastano con la normativa urbanistica vigente e pertanto possono essere regolarizzati in accertamento di conformità. Le opere di cui al punto 8 possono essere regolarizzate in accertamento di conformità a condizione che venga prevista la realizzazione di un nuovo bagno che rispetti i requisiti igienico sanitari.

E' importante precisare che il ripristino dell'immobile dovrà essere affiancato da una attenta progettazione che sia coerente con le indicazioni contenute nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, con le norme igienico sanitarie e con gli attuali standard dell'edilizia residenziale. Tale progettazione dovrà prevedere il riposizionamento del servizio igienico necessario all'agibilità dell'immobile per uso abitativo.

Al termine dell'intervento dovrà essere presentata presso l'Ufficio delle Entrate la variazione catastale e dovrà essere inoltre presentata la Dichiarazione di agibilità per l'immobile.

Gli importi per la demolizione dei manufatti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 ed i successivi conseguenti ripristini, ammontano a circa € 11.000.

La regolarizzazione in accertamento di conformità delle opere di cui ai punti 7 e 8 potrà essere eseguita per un importo di € 2.500 ripartiti nel seguente modo:

- 1) € 500,00 circa per oblazione;
- 2) € 2.000,00 circa, I.V.A. ed oneri previdenziali inclusi, per spese tecniche di progettazione.

Successivamente alla regolarizzazione si dovrà procedere a:

- 3) Richiesta del certificato di agibilità, con importo stimato di € 2.000,00, esclusa eventuale messa a norma degli impianti
- 4) Presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di pratica di aggiornamento catastale € 1.500,00

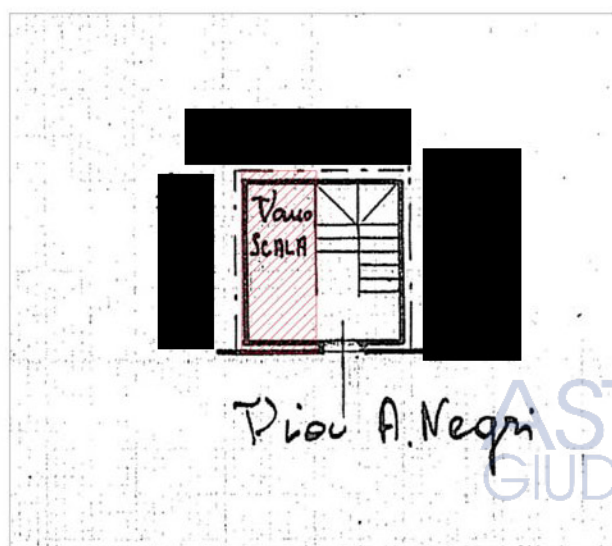
Pertanto si stima che il costo relativo alla regolarizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento ammonti a circa € 19.500.



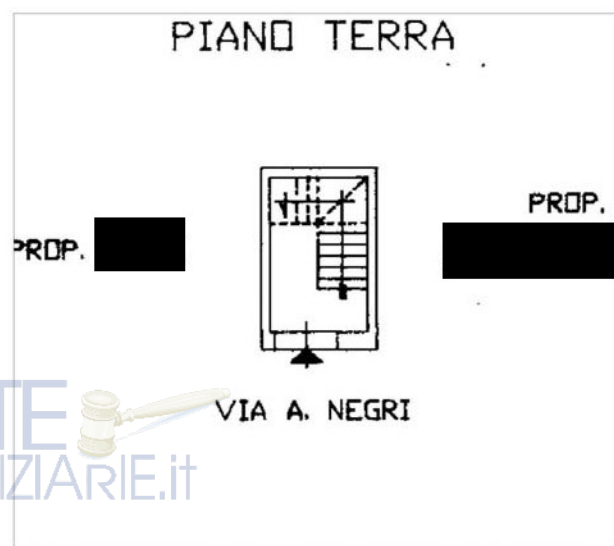
# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

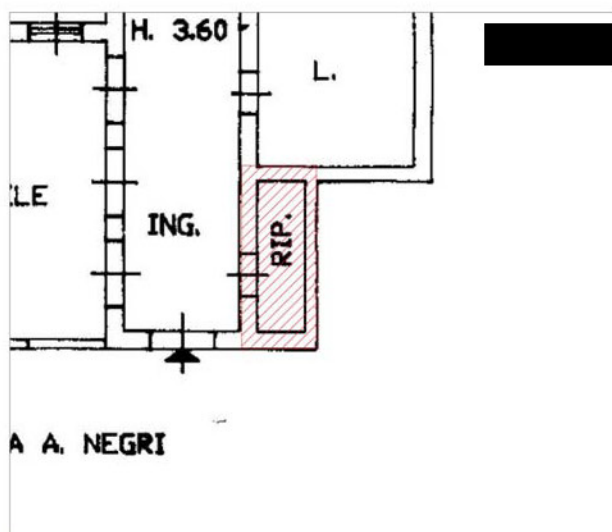
Sulla base della ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed a seguito del confronto tra la planimetria catastale prot. 9434 del 13/10/1964 e la planimetria catastale allegata alla variazione 930/C1 del 24/11/1995 (ambedue allegata ad atti compravendita relative all'appartamento ubicato al piano primo dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento e censito presso il N.C.E.U. al foglio 32 part. 705 sub.2 ) si è riscontrata una anomalia relativa al piano terra dell'immobile. Tale anomalia consiste nell'assenza di un atto traslativo riguardante la proprietà della zona evidenziata in rosso, attualmente facente parte dell'ambiente 7 dell'immobile oggetto di pignoramento (*figura di seguito riportata*).



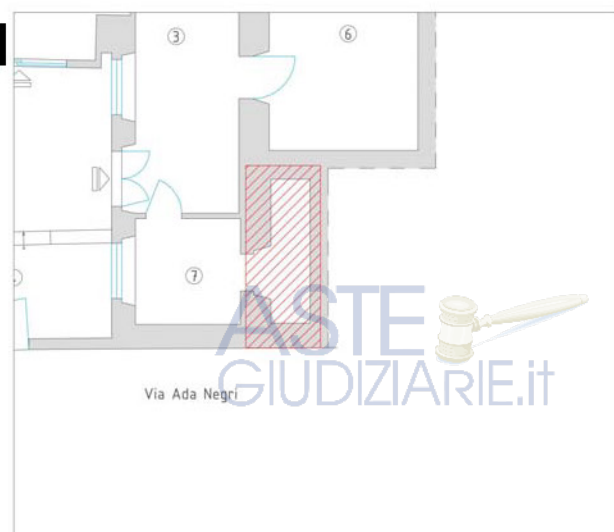
Stralcio planimetria prot. 9434 del 13/10/64



Stralcio planimetria variazione 930/C1 del 24/11/95



Stralcio planimetria variazione 929/C1 del 24/11/95



Stralcio rilievo architettonico - stato attuale



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

### **RISPOSTA AL QUESITO N°7** *(Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno più lotti [...])*

Come precedentemente esposto i beni oggetto di pignoramento, viste le caratteristiche estrinseche degli stessi, possono essere venduti in due lotti. Infatti, oltre ad non essere ubicati nello stesso Comune, risultano avere destinazioni urbanistiche e potenzialità di utilizzo differenti tra di loro.

In considerazione di ciò si ritiene suddividere gli immobili nei due lotti autonomi di seguiti indicati:

Lotto n°1: Immobile sito nel Comune di Monserato – Loc. Is Gregorius

N.C.E.U. foglio 18 particella 324 sub.1

Lotto n°2: Immobile sito nel Comune di Quartu Sant'Elena – Via Ada Negri n° 16/18

N.C.E.U. foglio 32 particella 705 sub.1 e 3

### **RISPOSTA AL QUESITO N°8** *(Se l'immobile è pignorato solo pro quota [...])*

Non ricorre

### **RISPOSTA AL QUESITO N°9** *(Accerti se l'immobile è libero o occupato [...])*

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Cagliari 2 alla data del 21/03/2016 non risultano contratti di locazione in essere che siano intestati al Signor .

L'immobile, come risultato in fase di sopralluogo, risulta attualmente occupato dalla signora e dalla figlia degli esecutati, sig.ra

### **RISPOSTA AL QUESITO N°10** *(Ove l'immobile è occupato dal coniuge separato [...])*

A seguito della separazione consensuale omologata in data 09/10/2010, R.G. 3364/2010, Cron. 14229/2010 (vedasi allegato N) la casa coniugale ubicata nel Comune di Quartu Sant'Elena in Via Ada Negri n°16 (immobile censito presso il N.C.E.U. al foglio 32 mappale 705 sub. 1 e 3) è stata “[...] assegnata alla sig.ra [REDACTED] che ivi continuerà ad abitare unitamente alla

# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

figlia maggiorenne [redacted] [...]”, alle condizioni di cui alla sopra citata separazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RISPOSTA AL QUESITO N°11** (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...])

Dalla documentazione analizzata non risulta, sul bene pignorato, l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

L'immobile in oggetto è compreso all'interno del "Centro matrice di antica e prima formazione" ed all'interno della "Fascia costiera" (così come definite all'art.143 – beni paesaggistici del D.Lgs 42/2004).

Il fabbricato inoltre ricade all'interno della Zona Omogenea "A" Centro storico" così come definita dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Quartu Sant'Elena. Per gli immobili di tale zona valgono le prescrizioni di cui al Piano Particolareggiato del Centro Storico in cui sono riportate nel dettaglio le attività edilizie permesse per gli interventi sull'immobile e le indicazioni sul rispetto delle tipologie da rispettare in fase di ristrutturazione, restauro o modifiche.

Sul cortile dell'immobile oggetto di pignoramento grava "servitù di scolo di acque nere nel pozzo esistente, servitù di prospetto e di luce per una apertura e servitù di prospetto della terrazza della erigenda costruzione" a favore dell'appartamento sito al piano primo, attualmente censito al foglio 32 mappale 705 sub. 2, come risulta da atto di compravendita contro e

**RISPOSTA AL QUESITO N°12** (Rilevi l'esistenza di diritti demaniali [...])

Dalla documentazione analizzata non risulta, sul bene pignorato, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

**RISPOSTA AL QUESITO N°13** (Determini il valore dell'immobile {...})



### **criterio di stima**

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è quello sintetico parametrico, essenzialmente fondato sulla comparazione tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri beni sostanzialmente analoghi individuati nel mercato immobiliare.

Mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di differenziazione, che prendono in considerazione le specificità dell'immobile, si determinerà un unico coefficiente moltiplicatore, chiamato coefficiente globale unico (Cgu), necessario per l'adeguamento della quotazione di riferimento (Vr). Tali operazioni consentono di ottenere il Valore unitario a mq (Vu) specifico per l'immobile oggetto di stima. Il valore unitario di riferimento (Vr) sarà estrapolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. Il Cgu tiene in debito conto sia i detrattori dell'immobile (come esposizione sfavorevole, assenza di infrastrutture, ecc.) sia gli elementi positivi presenti (come panoramicità, finiture, tipologie impianti, ecc). Pertanto si ha:

$$Vu = Vr \times Cgu$$

dove

*Vu = Valore unitario a mq; Vr = Valore di riferimento; Cgu = Coefficiente globale unico*

Il valore così ottenuto sarà moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (**SC**), ed al netto delle detrazioni relative al ripristino dell'immobile (vedi risposta quesito 6), si otterrà il più probabile valore di mercato del bene.

### **Determinazione superficie commerciale**

La superficie commerciale SC dell'immobile verrà determinata secondo la seguente formula

$$\text{SUPERFICIE COMMERCIALE SC} = \text{Sup.A} + \text{Sup.B}$$

dove **Sup.A** è la somma delle superfici coperte e **Sup.B** è la somma delle superfici scoperte. Le superfici di cui sopra sono determinate secondo i seguenti criteri:



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

### Superfici coperte (Sup. A):

- 100% delle superfici calpestabili (al netto di eventuali superfici abusive)
- 100% delle superfici di sedime delle pareti divisorie interne ed esterne
- 50% delle superfici di sedime delle pareti perimetrali in comune

### Superfici scoperte (Sup. B):

- 35% della superficie di terrazze scoperte (al netto di eventuali superfici abusive)
- 15% della superficie dei giardini di pertinenza dell'appartamento.

### Superficie coperta (Sup. A)

AMBIENTE	SUP. CALPESTABILE MQ	SUP. RAGGUAGLIATA MQ
ambiente 2 – cucina soggiorno	21,90	16,75
ambiente 3 - disimpegno	20,02	20,02
ambiente 4 - bagno	1,49	1,49
ambiente 5 - camera da letto	7,81	7,81
ambiente 6 - camera da letto	15,46	15,46
ambiente 7 - camera da letto	8,86	8,86
ambiente 8 - disimpegno	3,63	0
ambiente 9 - bagno	5,35	0
ambiente 10 - sottoscala	2,48	0
ambiente 11 – deposito	2,83	0
superfici pareti	22	22
superfici pareti in comune	24	12
	<b>TOTALE</b>	<b>104,39</b>

### Superficie scoperta (Sup.B)

AMBIENTE	SUP. CALPESTABILE MQ	SUP. RAGGUAGLIATA MQ
terrazza	15,91	0
area di pertinenza	45*	6,75
	<b>TOTALE</b>	<b>6,75</b>

\* superficie comprensiva dell'area di sedime dei manufatti non regolarizzabili

**SUPERFICIE COMMERCIALE SC = (Sup.A + Sup.B) = 111,14 mq**



# GEOGRAPHICA PROGETTI

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO

### **Determinazione del più probabile valore di mercato**

Come illustrato nel paragrafo *Criteri di stima* il valore unitario di riferimento ( $V_r$ ) è stato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tale valore per abitazioni di tipo economico con caratteristiche simili all'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1.050 €/mq.

Come esposto precedentemente il valore unitario del fabbricato oggetto di stima ( $V_u$ ) si otterrà con l'applicazione della seguente formula:

$$V_u = V_r \times C_{gu}$$

dove

$V_u$  = Valore unitario a mq;  $V_r$  = Valore di riferimento a mq;  $C_{gu}$  = Coefficiente globale unico

Il coefficiente globale unico (**C<sub>gu</sub>**) viene determinato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Tale coefficiente, calcolato secondo i parametri dalla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, risulta pari a -6,4%.

Quindi

$$V_u = V_r \times C_{gu} = 1.050 \text{ €/mq} \times (1 - 6,4\%) = 982,8 \text{ €/mq}$$

dove

$V_u$  = Valore unitario a mq;  $V_r$  = Valore di riferimento a mq;  $C_{gu}$  = Coefficiente globale unico

da cui si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile ( $V_{mi}$ )

$$V_{mi} = V_r \times SC = 982,8 \text{ €/mq} \times 111,14 \text{ mq} = 109.228,39 \text{ €}$$

dove

$V_{mi}$  = più probabile valore di mercato;  $V_r$  = valore di riferimento;  $SC$  = superficie commerciale

Dall'importo sopra determinato (approssimato per eccesso) vengono sottratti gli importi necessari al ripristino dell'immobile allo stato di cui alla ultima concessione edilizia (vedasi Quesito n°6) come segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# GEOGRAPHICA PROGETTI STUDIO TECNICO ASSOCIATO

109.500 € - 19.500 € = 90.000 €



Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari ad € 90.000 (novantamila euro)

**RISPOSTA AL QUESITO N°14** (predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica)

Vedasi allegato L

Avendo assolto l'incarico affidatomi rassegnò la presente relazione di consulenza tecnica estesa su 51 pagine compresi gli allegati elencati nell'indice.

Cagliari, 20/01/2017



Il Consulente Tecnico  
Geom. Renato Pisano

