

Tribunale Civile di Cagliari
Sezione Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ISCRITTO AL N° 81/2018 R. Es.

(RIUNITO AL N° 768/2012 R. Es.),

PROMOSSO DA :

CONTRO:

CREDITORE INTERVENUTO:



Consulente Tecnico d'Ufficio

PERITO INDUSTRIALE EDILE ARGIOLAS MICHELE



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N° 81/2018 DEL RUOLO GENERALE,
(RIUNITO AL N° 768/2012 R.Es), PROMOSSO DA:**

CONTRO:

CREDITORE INTERVENUTO:

I. PREMESSA.

Ill.mo Giudice Dott.ssa **Silvia Cocco** del Tribunale Civile di Cagliari, il sottoscritto Perito Industriale Edile Argiolas Michele, nato a Bergamo il 23/01/1975 c.f. RGLMHL75A23A794V, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Cagliari al n° 2782 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, con Studio Tecnico in Monserrato nella Via Giuseppe Zuddas n° 38, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra e già invitato a comparire in udienza il giorno 17.07.2014, ove prestava giuramento prendendo conoscenza del mandato e dei relativi quesiti.

Successivamente, a seguito dell'avvenuta udienza del giorno 21.06.2018 e come indicato nel relativo Verbale di Udienza, il Giudice Dott. Enzo Luchi disponeva che il sottoscritto Perito Industriale Edile Argiolas Michele, già nominato C.T.U. con Ordinanza del 17 Luglio 2014, completasse le

operazioni di stima anche riguardo agli ulteriori beni pignorati nella Procedura Esecutiva distinta al N° 81/2018 R.Es., non oggetto di perizia nella precedente Procedura N° 768/2012 R.Es., limitatamente ai beni indicati a verbale dal creditore, ovvero quelli dal n. 31 al n. 36 descritti nel nuovo atto di pignoramento già notificato in data 30.01.2018.

Il sottoscritto C.T.U., per tanto, riguardo le disposizioni del Giudice Dott. Enzo Luchi relativamente ai nuovi beni da stimare, rinnova l'osservazione dei già sottoposti quesiti:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non 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 in atti) **segnalando** eventuali acquisti **mortis causa** non trascritti;

2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in 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 o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla 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 spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso

l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

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

14) **Inoltre** a integrazione dei quesiti sopraccitati, **predisponga** quale allegato autonomo l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati pignorati.

-Il consulente prendeva visione degli atti di causa e previo avviso a mezzo raccomandata A/R spedita al (debitore esecutato), il giorno 10.09.2019 alle ore 9:30 avvalendosi dell'ausilio del Perito Industriale Edile Urru Nicola in qualità di collaboratore tecnico, ha iniziato le operazioni peritali recandosi presso l'immobile sito in Comune di Monastir in Via Centrale 22, per poi proseguire i sopralluoghi in tutti gli immobili esecutati, di seguito elencati, eseguendo le dovute misurazioni ed accertandosi dello stato dei luoghi; era presente il debitore esecutato.

-Il sottoscritto C.T.U., si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastir (CA) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isili (CA) alla Sezione Edilizia Privata, per gli accertamenti della situazione urbanistica e progettuale degli immobili oggetto di pignoramento.

Inoltre, preventivamente al sopralluogo effettuato, ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari e di Nuoro - Territorio - Servizi Catastali, ed infine dopo aver svolto le dovute indagini di mercato ai fini estimativi del bene esecutato, ha redatto la presente consulenza.

II. ACCERTAMENTI PRELIMINARI.

a) -Esamina Atto di pignoramento.

“....Ilnumero di iscrizione al registro delle imprese di Cagliari e Codice Fiscale, Partita IVA, con sede legale in Cagliari aln. ..., in persona del legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione nato a in data (C.F.), elettivamente domiciliato in, alla Via n. ..., presso lo studio dell’Avv. (C.F.), che lo rappresenta e difende in virtù di procura generale alle liti autenticata in data dal Dott. notaio in, rep., e che ai sensi di legge autorizza le comunicazioni al n. di fax, in uso al sottoscritto avvocato, nonché le comunicazioni e le notifiche al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

PREMESSO

che in virtù il Decreto Ingiuntivo n. 2266/2008, R.A.C. n. 7542/2008, emesso dal Tribunale di Cagliari in persona del Giudice dott. Andrea Bernardino, in data 22/09/2008, dichiarato provvisoriamente esecutivo in pari data, depositato in Cancelleria in data 30/09/2008, munito di formula esecutiva in data 09/10/2008, notificato, tra gli altri, alla sig.ra, notifica eseguita dall’Ufficiale

Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte d'Appello di Cagliari a mezzo del servizio postale con invio della raccomandata a.r. n. spedita in data 14/11/2008, ricevuta in data 15/11/2008, divenuto definitivo con decreto emesso in data 29/09/2015, il è creditore, tra gli altri, della sig.ra nata a (CA) in data (c.f.), in qualità di fideiussore della, nei limiti della garanzia prestata e sino alla concorrenza dell'importo di € delle seguenti somme :

€ quale saldo finale passivo al 31.03.2008 del conto corrente n. acceso presso la filiale n. .. di del, oltre interessi maturati dal 01/04/2008 al tasso contrattuale del 10,05% e comunque nei limiti del tasso di soglia, e maturandi sino all'effettivo soddisfo del credito;

€ quale saldo finale passivo al 31.03.2008 del conto corrente anticipo fatture n. acceso presso la filiale n. ... di, oltre interessi maturati dal 01/04/2008 al tasso contrattuale del 6,800% e comunque nei limiti del tasso di soglia, e maturandi sino all'effettivo soddisfo del credito; oltre ancora le spese del procedimento monitorio liquidate in complessivi € di cui euro per diritti di procuratore ed euro

per onorari di avvocato, nonché spese generali in ragione del 12,5%, I.V.A. e C.P.A. come per legge e le successive occorrende;

- che il decreto ingiuntivo veniva registrato ed a tal fine venivano corrisposti **euro**

- che in data 09/12/2012 il

richiedeva la notifica dell'atto di precetto, notifica eseguita dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche

presso la Corte d'Appello di Cagliari nei confronti della

sig.ra, a mezzo del servizio postale con plico

raccomandato a.r. n., spedito in data

10/10/2012, ricevuto in data 16/10/2012, con il quale

veniva intimato il pagamento, in favore del

....., nel termine di 10 giorni dal

ricevimento della notifica dell'atto di precetto, della

complessiva somma di **euro** oltre interessi ai

tassi e con le decorrenze ivi indicate, oltre ancora le spese di

notifica del precetto ed il compenso relativo alla redazione e

alla notifica dell'atto di precetto medesimo, le spese

successive occorrende sino al soddisfo, accessori di legge ed

oneri contributivi e fiscali;

- che non sono state puntualmente adempiute le

obbligazioni scaturenti dal predetto decreto ingiuntivo e

altresi anche il precetto è rimasto infruttuoso;



- che il ha promosso nunti l'intestato Tribunale di Cagliari l'esecuzione immobiliare distinta al n. 768/2012 R. Es. a' danni della soprageneralizzata sig.ra in virtù del titolo e per le causali di cui in espositiva;

- che il intende agire giudizialmente per il recupero delle proprie ragioni di credito.

Tanto premesso, il in persona del legale rappresentante *pro tempore*, come sopra rappresentato, domiciliato e difeso,

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione:

A. Il diritto di piena proprietà spettante per l'intero alla sig.ra sui seguenti beni immobili meglio identificati ai soli numeri:

n° 31) in Comune di Monastir (CA), distinto in N.C.T. al Foglio 3, particella 30, natura T – Terreno, mq. 4355.

n° 32) in Comune di Monastir (CA), locale commerciale sito alla Via San Pietro n.7. P.T., distinto al N.C.E.U. al Foglio 12, particella 266 (ex 718), sub 1 – Fabbricato, categoria C/1, classe 2, consistenza 43 mq;

n° 33) in Comune di Monastir (CA), appartamento sito alla Via Centrale n. 22. P.T/P1°, distinto al N.C.E.U. al Foglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12, particella 266 (ex 718), sub 2 – Fabbricato, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani;

n° 34) in Comune di Isili (CA), terreno distinto in N.C.T. al Foglio 51, particella 4, natura T – Terreno, mq. 4470;

B. Il diritto di proprietà per la quota di ½ spettante alla

Sig.ra sui seguenti beni

immobili meglio identificati ai soli numeri:

n° 35) in Comune di Monastir (CA), terreno distinto in N.C.T. al Foglio 7, particella 204, natura T – Terreno, mq. 8330;

n° 36) in Comune di Monastir (CA), terreno distinto in N.C.T. al Foglio 7, particella 77, natura T – Terreno, mq. 14670;

comprese tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, nulla escluso o eccettuato.

“..... A richiesta dell. Avv., nella sua qualità in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all’U.N.E.P. presso la Corte d’Appello di Cagliari, visto l’atto che precede, visto il titolo esecutivo, costituito dal Decreto Ingiuntivo n. R.A.C. n., emesso dal Tribunale di Cagliari in persona del Giudice dott. Andrea Bernardino, in data 22/09/2008, dichiarato provvisoriamente esecutivo in pari data, depositato in

Cancelleria in data 30/09/2008, munito di formula esecutiva in data 09/10/2008, diventato definitivo con decreto emesso in data 29/09/2015, ritualmente notificato, visto l'atto di precetto ritualmente notificato, rimasto infruttuoso, nonché visto il certificato di pendenza dell'esecuzione immobiliare n. 768/2012 R. Es. nanti il Tribunale di Cagliari a' danni della sig.ra , rilasciato dal Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 24/01/2018, il tutto come precisato nell'atto che precede,

PIGNORO

in forza del citato titolo esecutivo, a soddisfacimento del credito del medesimo scaturente, i sopradescritti beni immobili, in uno alle pertinenze, frutti, accessori, accessioni, con tutti i diritti e con quanto ivi esista ed insista attualmente o vi fosse in seguito edificato, introdotto o trasportato e che possa ritenersi immobile ai sensi di legge benchè non specificatamente indicato nel presente atto, nulla escluso o eccettuato,

INGIUNGO

alla Sig.ra, nata a (...) in data (C.F.), ivi residente alla Via di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili sopra descritti che si assoggettano all'espropriazione

compresi i frutti, le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, e comunque di seguito introdotto, nulla escluso o eccezzuato e,

INVITO

la Sig.ra ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario del Tribunale di Cagliari, con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilit  presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche rispetto alla notifica del presente atto di pignoramento immobiliare e le eventuali comunicazioni tutte dirette alla predetta saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice dell'Esecuzione e, altresì,

AVVERTO

la Sig.ra che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., puo' chiedere di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore Banco di Sardegna S.p.A. e agli eventuali creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilit , sia dalla predetta depositata in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita o

l'assegnazione secondo gli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti degli eventuali creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale; nonché, ai sensi dell'art.492 c.p.c., terzo comma, così come modificato dalla L. n. 119 del 30.06.2016 di conversione del D.L. n. 59 del 03.05.2016,

AVVERTO

la debitrice che *“a norma dell’art. 615, secondo comma terzo periodo, l’opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l’assegnazione a norma degli articoli 530, 552, e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l’opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile”*.

E CIO' ESEGUO

mediante notifica del presente atto consegnandone copia conforme all'originale alla sig.ra
residente in(..), CAP, alla Via n.

b) - Accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari e Nuoro – Territorio - Servizi Catastali.



-Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito i dovuti accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari e Nuoro – Territorio, di seguito riporta i dati acquisiti.



CATASTO TERRENI

Si riportano qui di seguito i dati catastali in atti degli immobili eseguiti, così distinti al Catasto Terreni:

TERRENO “n° 31” - (T.31) -

-Comune di: MONASTIR;

-Foglio: 3;

-Mappale: 30;

-Qualità: SEMINATIVO;

-Classe: 3;

-Superficie Ha.are.ca (mq.): 43.55;

-Reddito Dominicale: Euro 11,25;

-Reddito Agrario: Euro 4,27;

Intestazione dell’immobile “n° 31”:

-, proprietà per 1/1 bene personale



TERRENO “n° 34” - (T.34) -

-Comune di: ISILI;

-Foglio: 51;

-Mappale: 4;

-Qualità: SEMINATIVO;

-Classe: 4;

-Superficie Ha.are.ca (mq.): 44.70;

-Reddito Dominicale: Euro 3,46;

-Reddito Agrario: Euro 2,31;

Intestazione dell’immobile “n° 34”:

-, proprietà per ½

-, proprietà per ½.



TERRENO “n° 35” - (T.35) -

-Comune di: MONASTIR;
-Foglio: 7;
-Mappale: 204;



-Porzione: AA
-Qualità: SEMINATIVO;
-Classe: 2;
-Superficie Ha.are.ca (mq.): 54.43;
-Reddito Dominicale: Euro 23,89;
-Reddito Agrario: Euro 7,03;

-Porzione: AB
-Qualità: ULIVETO;
-Classe: U;
-Superficie Ha.are.ca (mq.): 28.87;
-Reddito Dominicale: Euro 23,86;
-Reddito Agrario: Euro 14,16;

-Intestazione dell'immobile “n°35”:

-, proprietà per ½ bene personale
-, proprietà per ½.

-NOTA C.T.U.- Come si evince da visura catastale e da relazione notarile agli atti, l'immobile denominato TERRENO “n° 35” - (T.35) presenta esclusivamente quali intestati il sig. e la sig.ra A seguito di Avviso ex art.599 c.p.c. notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 13.07.2018, alla sig.ra è fatto divieto di lasciar separare dalla debitrice, la propria parte delle cose comuni senza ordine del Giudice.

TERRENO “n° 36” - (T.36) -

-Comune di: MONASTIR;
-Foglio: 7;
-Mappale: 77;
-Qualità: SEMINATIVO;
-Classe: 4;
-Superficie Ha.are.ca (mq.): 1.46.70;
-Reddito Dominicale: Euro 18,94;
-Reddito Agrario: Euro 6,06;



-Intestazione dell'immobile “36”

-, proprietà per ½ bene personale
-, proprietà per ½.

-NOTA C.T.U.- Come si evince da visura catastale e da relazione notarile agli atti, l'immobile denominato TERRENO "36" - (T.36) presenta esclusivamente quali intestati il sig. e la sig.ra A seguito di Avviso ex art.599 c.p.c. notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 13.07.2018, alla sig.ra è fatto divieto di lasciar separare dalla debitricela propria parte delle cose comuni senza ordine del Giudice.

CATASTO DEI FABBRICATI

Si riportano qui di seguito i dati catastali in atti degli immobili eseguiti, così distinti al Catasto Fabbricati:

FABBRICATO "n° 32" - (F.32) -

- Comune di: MONASTIR;
 - Foglio: 12;
 - Particella: 266;
 - Subalterno: 1;
 - Categoria: C/1;
 - Classe: 2;
 - Consistenza: 43 Mq;
 - Rendita: Euro 297,58;
 - Indirizzo: VIA SAN PIETRO n° 7 Piano T;
 - Intestato:
-, proprietà per 1000/1000
-

FABBRICATO "n° 33" - (F.33) -

- Comune di: MONASTIR;
 - Foglio: 12;
 - Particella: 266;
 - Subalterno: 2;
 - Categoria: A/2;
 - Classe: 2;
 - Consistenza: 6,5 vani;
 - Rendita: Euro 187,99;
 - Indirizzo: VIA CENTRALE n° 22 Piano T/Piano 1°;
 - Intestato:
-, proprietà per 1000/1000
-

- Lo scrivente C.T.U., allega alla presente le visure, le mappe e le planimetrie catastali, che identificano e descrivono gli immobili sopra riportati ed oggetto di esecuzione immobiliare.

c) - Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONASTIR (CA).

Il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico alla Sezione Edilizia Privata, per effettuare i necessari accertamenti della situazione progettuale e urbanistica dei beni eseguiti che nella presente relazione sono indicati come Fabbricati "F.32" - "F.33" e come Terreni "T.31" - "T.35" - "T.36".

L'Ufficio Tecnico ha rilasciato ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni, la certificazione di destinazione urbanistica riguardante i beni eseguiti, che nella presente relazione sono indicati come Terreni n° "T.31", "T.35", "T.36".

-Si allega alla presente relazione il Certificato di Destinazione Urbanistica. **(Certificato n° 28/2019 del 28/08/2019)**

-Il sottoscritto C.T.U. ha reperito (previo regolare accesso agli atti) la seguente documentazione amministrativa e più precisamente:

- **FABBRICATI “F.32” e “F.33”**

- **Collaudo statico delle strutture in cemento armato del**

03/10/1975 relativo al fabbricato adibito a civile abitazione

in via Centrale 27, Monastir.

- **Autorizzazione di Abitabilità del 09/10/1975**

- **Richiesta di concessione per opere edilizie** relativa alle

modifiche per cambio di destinazione d’uso da commerciale

ad uffici dell’immobile di via Centrale - via San Pietro 10,

Monastir, con tavole grafiche di progetto.

- **Comunicazione del Comune di Monastir** per richiesta

integrazioni necessarie al rilascio della Concessione Edilizia

precedentemente richiesta.

- **Autorizzazione Edilizia n° 93 del 29/08/2003** relativa

limitatamente alla realizzazione delle opere di manutenzione

delle coperture, rilasciata dal Comune di Monastir a nome

della Sig.ra, con i seguenti allegati:

relazione tecnica, computo metrico estimativo, tavole

grafiche di progetto, dichiarazione di inizio lavori,

dichiarazione di fine lavori e collaudo delle opere eseguite.

d) - Accertamenti presso l’Ufficio Tecnico del Comune

di ISILI (CA).

Il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l’Ufficio Tecnico alla

Sezione Edilizia Privata, per effettuare i necessari

accertamenti della situazione progettuale e urbanistica dei

beni eseguiti che nella presente relazione sono indicati come Terreno "T.34".

-Si allega alla presente relazione il Certificato di Destinazione Urbanistica. **(Prot. n° 7056 del 24/10/2019)**

III. RISPOSTA AI QUESITI.

(quesito n. 1) - verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non 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 in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;



-Il **sottoscritto C.T.U.** dopo aver preso visione degli atti di causa, dichiara la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

-Di seguito lo scrivente, riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili eseguiti, così come rilevate dalla documentazione agli atti.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

-IMMOBILI "F.32" - "F.33" (vedi Relazione notarile Dottor Enrico Ricetto Notaio - Pratica n. 4003 Ventennale n. 2296h)

1) Rogito Dottor. Stefano Casti in data 26.11.2007 rep. 6085/1110 Costituzione di Fondo Patrimoniale. Trascritto a Cagliari il 10/12/2007 ai nn.48667/31959

FAVORE/CONTRO:

-

FAVORE/CONTRO:

-

Gravante sul seguente immobile:

- Negozio sito in Monastir

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 718/1 Mq. 43

- Appartamento sito in Monastir

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 718/2 vani 6,5



1a) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 12.12.2008
rep. 28426, annotato a Cagliari in data 09.01.2009 ai nn.
649/83 - Annotamento di Avvenuta Trascrizione di
Domanda Giudiziale.

2) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data
02.02.2008 rep. 6848, trascritto a Cagliari in data
07.08.2008 ai nn. 27961/19041 - Domanda Giudiziale -
Esecuzione in forma Specifica.

FAVORE:

-

CONTRO:

-

-

Gravante sul seguente immobile:

- Appartamento sito in Monastir, Via San Pietro

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 266

- Negozio sito in Monastir, in Via Centrale

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 718/1

- Appartamento sito in Monastir, in Via Centrale

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 718/2

3) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data
15.11.2008 rep. 18249, trascritto a Cagliari in data
12.12.2008 ai nn. 41676/28426 - Revoca atti soggetti a
trascrizione.

FAVORE:

-

CONTRO:

-

-

Gravante sul seguente immobile:

- Negozio sito in Monastir

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 718/1 Mq 43

- Abitazione sita in Monastir, Via Villa San Pietro

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 718/2 vani 6,5

4) Tribunale di Cagliari in data 26.01.2009 rep.

10000, trascritto a Cagliari in data 30/04/2009 ai nn.

13290/9431 – Revoca atti soggetti a trascrizione.

FAVORE:

-

CONTRO:

-

-

Gravante sui seguenti immobili:

- Negozio sito in Monastir

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 718/1 Mq. 43

- Abitazione sita in Monastir

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 718/2 Vani 6,5

5) Presidente Tribunale di Cagliari in data 22.09.2008

rep. 3817, iscritta a Cagliari in data 19/07/2012 ai nn.



19337/2168 – Ipoteca Giudiziale di euro in forza
del decreto ingiuntivo per il credito di euro

FAVORE:

- Banco di Sardegna S.p.A.

CONTRO:

-

-

Gravante sui seguenti immobili:

- Negozio sito in Monastir

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 718/1 Mq. 43

- Abitazione sita in Monastir

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 718/2 Vani 6,5

6) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in
data 30.01.2010 rep. 643, trascritto a Cagliari in data
09.03.2018 ai nn. 6813/5178 – Verbale di Pignoramento
Immobili

FAVORE:

-

CONTRO:

-

Gravante sui seguenti immobili:

- Negozio sito in Monastir

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 266/1 Mq. 43

- Abitazione sita in Monastir

N.c.e.u. FG. 12 Mapp. 266/2 Vani 6,5



- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

-TERRENO "T.31" *(vedi Relazione notarile Dottor Enrico Ricetto Notaio - Pratica n. 4005 Ventennale n. 2296L)*



1) Rogito Dottor. Stefano Casti in data 26.11.2007 rep. 6085/1110, trascritto a Cagliari in data 10.12.2007 ai nn. 48667/31959 – Costituzione di Fondo Patrimoniale.

FAVORE/CONTRO:

-

FAVORE/CONTRO:

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir:

N.c.t. FG. 3 Mapp. 30 mq. 4355

1a) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 12.12.2008 rep. 28426, trascritto a Cagliari in data 09.01.2009 ai nn. 649/83 – Annotamento di Avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale.

2) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 15.11.2008 rep. 18249, trascritto a Cagliari in data 12.12.2008 ai nn. 41676/28426 – Revoca atti a trascrizione.

FAVORE:

-



CONTRO:

-

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir:

N.c.t. FG. 3 Mapp. 30 mq. 4355

3) Tribunale di Cagliari in data 26.01.2009 rep.

10000, trascritto a Cagliari in data 30.04.2009 ai nn.

13290/9431 – Revoca atti soggetti a trascrizione.

FAVORE:

-

CONTRO:

-

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir:

N.c.t. FG. 3 Mapp. 30 mq. 4355

4) Presidente Tribunale di Cagliari in data 22.09.2008

rep. 3817, iscritta a Cagliari in data 19.07.2013 ai nn.

19337/2168 – Ipoteca Giudiziale di euro in forza

del decreto ingiuntivo per il credito di euro 696.437,75

FAVORE:

-

CONTRO:

-



Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir:

N.c.t. FG. 3 Mapp. 30 mq. 4355

5) Presidente Tribunale di Cagliari in data 20.08.2009

rep. 3643, iscritta a Cagliari in data 05/10/2009 ai nn.

32060/5769 – Ipoteca Giudiziale di euro in forza

del decreto ingiuntivo per il credito di euro

FAVORE:

-

CONTRO:

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir:

N.c.t. FG. 3 Mapp. 30 mq. 4355

6) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 30.01.2018

rep. 643, trascritto a Cagliari in data 09.03.2018 ai nn.

6813/5178 – Verbale di Pignoramento Immobili

FAVORE:

-

CONTRO:

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir:

N.c.t. FG. 3 Mapp. 30 mq. 4355

ASTE GIUDIZIARIE.it

- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

-TERRENO "T.34" (*vedi Relazione notarile Dottor Enrico*

Ricetto Notaio - Pratica n. 4006 Ventennale n. 2296m)



1) Rogito Dottor. Stefano Casti in data 26.11.2007 rep.

6085/1110, trascritto a Nuoro in data 12.12.2007 ai nn.

15163/10255 – Costituzione di Fondo Patrimoniale.

FAVORE/CONTRO:

-

FAVORE/CONTRO:

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Isili:

N.c.t. FG. 51 Mapp. 4 mq. 4470

1a) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data

12.12.2008 rep. 28426, annotata a Nuoro in data

23.01.2009 ai nn. 679/60 – Annotamento di Avvenuta

Trascrizione di Domanda Giudiziale.

2) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data

15.11.2008 rep. 18249, trascritto a Nuoro in data

23.12.2008 ai nn. 14811/11006 – Revoca atti soggetti a

trascrizione.

FAVORE:

-

CONTRO:

-



Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Isili:

N.c.t. FG. 51 Mapp. 4 mq. 4470



3) Presidente del Tribunale di Cagliari in data 20.08.2009 rep. 3643, iscritto a Nuoro in data 09.11.2009 ai nn. 12705/2238 – Ipoteca Giudiziale di euro in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro

FAVORE:

-

CONTRO:

-

-

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Isili:

N.c.t. FG. 51 Mapp. 4 mq. 4470

4) Presidente Tribunale di Cagliari in data 22.09.2008 rep. 3817, iscritta a Nuoro in data 26.07.2012 ai nn. 6859/613 – Ipoteca Giudiziale di euro in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro

FAVORE:

-

CONTRO:

-



Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Isili:

N.c.t. FG. 51 Mapp. 4 mq. 4470

5) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 30.01.2018 rep. 643, trascritta a Nuoro in data 13/03/2018 ai nn. 2547/2011 – Verbale di pignoramento

immobili

FAVORE:

-

CONTRO:

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Isili:

N.c.t. FG. 51 Mapp. 4 mq. 4470

- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

-TERRENO "T.35" - "T.36" (*vedi Relazione notarile Dottor Enrico Ricetto Notaio - Pratica n. 4004 Ventennale n. 2296i*)

1) Rogito Dottor. Stefano Casti in data 26.11.2007 rep. 6085/1110, trascritto a Cagliari in data 10.12.2007 ai nn. 48667/31959 – Costituzione di Fondo Patrimoniale.

FAVORE/CONTRO:

-

FAVORE/CONTRO:

-

Gravante sui seguenti immobili:

- Terreno sito in Monastir per 1/2:

N.c.t. FG. 7 Mapp. 204 mq. 8330

N.c.t. FG. 7 Mapp. 77 mq. 14670



1a) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 12.12.2008 rep. 28426, annotata a Cagliari in data 09.01.2009 ai nn. 649/83 - Annotamento di Avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale.

2) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 15.11.2008 rep. 18249, trascritto a Cagliari in data 12.12.2008 ai nn. 41676/28426 - Revoca atti soggetti a trascrizione.

FAVORE:

-

CONTRO:

-

-



Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir per 1/2:

N.c.t. FG. 7 Mapp. 204 mq. 8330

N.c.t. FG. 7 Mapp. 77 mq. 14670

3) Tribunale di Cagliari in data 26.01.2009 rep. 10000, trascritto a Cagliari in data 30.04.2009 ai nn. 13290/9431 - Revoca atti soggetti a trascrizione.



FAVORE:

-

CONTRO:

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir per 1/2:

N.c.t. FG. 7 Mapp. 204 mq. 8330

N.c.t. FG. 7 Mapp. 77 mq. 14670

4) Presidente Tribunale di Cagliari in data 22.09.2008 rep. 3817, iscritta a Cagliari in data 19.07.2013 ai nn. 19337/2168 – Ipoteca Giudiziale di euro in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro

FAVORE:

-

CONTRO:

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir per 1/2:

N.c.t. FG. 7 Mapp. 204 mq. 8330

N.c.t. FG. 7 Mapp. 77 mq. 14670

5) Presidente del Tribunale di Cagliari in data 20.08.2009 rep. 3643, iscritta a Cagliari in data 05/10/2009 ai nn. 32060/5769 – Ipoteca Giudiziale di euro in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro



FAVORE:

-

CONTRO:

-

-

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir per 1/2:

N.c.t. FG. 7 Mapp. 204 mq. 8330

N.c.t. FG. 7 Mapp. 77 mq. 14670

6) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 30.01.2018 rep. 643, trascritta a Cagliari in data 09.03.2018 ai nn. 6813/5178 – Verbale di pignoramento immobili

FAVORE:

-

CONTRO:

-

Gravante sul seguente immobile:

- Terreno sito in Monastir per 1/2:

N.c.t. FG. 7 Mapp. 204 mq. 8330

N.c.t. FG. 7 Mapp. 77 mq. 14670



(quesito n. 2) - descriva, previo necessario accesso,
l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:
comune, località, via, numero civico, scala, piano,
interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie
(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali,
eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti
comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,
portineria, riscaldamento ecc.);

- **FABBRICATO "F.32"**

-Comune di: MONASTIR;
-Foglio: 12;
-Particella: 266;
-Subalterno: 1;
-Categoria: C/1;
-Classe: 2;
-Consistenza: 43 Mq;
-Rendita: Euro 297,58;
-Indirizzo: VIA SAN PIETRO n° 7 Piano T;
-Intestato:, piena proprietà.

-L'immobile esecutato è costituito da un "Locale ad uso commerciale", sito in Via San Pietro n° 7, a pochi metri dall'omonima Chiesa Parrocchiale, inserito nel perimetro del centro storico Comune di Monastir (CA);

Esso si sviluppa su un livello fuori terra a destinazione commerciale, censito al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 12, particella 266, sub 1**, confinante, nella parte ad esso soprastante, con il sub 2, ovvero con l'appartamento ad uso residenziale, a nord sempre con il sub 2, ma con il cortile dell'appartamento ad uso residenziale, a sud con la Via

Centrale, a ovest con la Via San Pietro e a est ancora con il sub 2, ovvero con parte del vano scala che collega l'accesso dalla via Centrale all'appartamento al piano primo, e con parte del cortile dello stesso appartamento. L'accesso al locale, al piano terra del civico 7, è consentito attraverso un infisso in alluminio con ampia specchiatura in vetro singolo con porta di ingresso della medesima tipologia, è inoltre presente una serranda avvolgibile in metallo.

Vengono qui di seguito riportati gli "ambienti" costituenti l'immobile, con le loro rispettive superfici calpestabili.

Il locale commerciale è così composto:

Piano Terra

Ingresso/Vano 1 di mq. 14,66, Vano 2 di mq. 14,96, Bagno di mq. 2,08 e Sottoscala di mq. 2,34.

Nella allegata TAV. n° 1 viene riportata in scala 1:100, la planimetria che rappresenta **lo stato dei luoghi dell'immobile esecutato.**

- La costruzione in oggetto ha caratteristiche del tipo tradizionale.

Si riportano qui di seguito le caratteristiche costruttive e le rifiniture del locale commerciale sopraindicato:

La struttura orizzontale (soffitto interpiano) è costituita da travi-cordoli in c.a. e solaio in latero-cemento del tipo "gettato in opera".

-La struttura portante verticale è di tipo misto, realizzata

principalmente con muratura portante realizzata in pietra locale, laterizio e blocchi di calcestruzzo. Le tramezzature interne sono costituite in parte da laterizi forati dim. 8*15*30 dello spessore finito pari a 10 cm.

-Le pareti ed i soffitti interni sono intonacate, tinteggiate e nel Vano 1 è presente un parziale rivestimento delle pareti verticali in moquette di colore verde, mentre nel Vano 2 le pareti verticali sono parzialmente rivestite in perlinato di PVC di colore bianco.

-I pavimenti interni sono in gres ceramico mentre il bagno non presenta rivestimento sulle pareti verticali, ma solamente intonaco e pittura;

-Solo il Vano 1 presenta una zoccolatura con battiscopa in legno;

-L'infisso di ingresso dalla Via San Pietro è costituito da una parte di vetrata fissa e da una porta in alluminio color bronzo, il tutto realizzato con specchiature con vetro singolo e avvolgibile esterno del tipo metallico per locali commerciali.

-La finestra prospiciente la Via San Pietro è realizzata in alluminio color bronzo con specchiature con vetro singolo e avvolgibile in PVC, mentre quella prospiciente la Via Centrale è di vetusta realizzazione in legno con specchiature con vetro singolo e scuri interni in legno.

-La piccola finestra del bagno di servizio è realizzata in alluminio color bronzo con specchiatura con vetro singolo lavorato e con apertura a ribalta.

-L'infisso interno (porta) del bagno di servizio al locale è del tipo a soffietto in PVC, mentre quello di separazione dei due vani dell'immobile in oggetto è del tipo in alluminio color bronzo con specchiature con vetro singolo.

L'infisso che mette in comunicazione il Vano 1 con il Sottoscala adiacente a servizio dell'appartamento al piano superiore (Fabbricato "F.33"), è realizzato in alluminio di color bianco e specchiature cieche.

-Il servizio igienico è dotato di sanitari in vetrochina (vaso e lavabo) e rubinetteria in ottone cromato.

-È presente e funzionante l'impianto elettrico, del tipo fuori traccia in canale elettrica in PVC, impianto in parte fatiscente.

-Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e presentano un parziale rivestimento in pietra nella zoccolatura bassa della muratura fronte strada.

-Il sottoscritto C.T.U., facendo seguito ai rilievi in sito e alla descrizione sopra elencata, dichiara che l'immobile eseguito, nel suo complesso versa in un "mediocre" stato di conservazione, e i lavori di ultimazione e di rifinitura esterna sono di recente esecuzione (anno 2003 circa).

Si allega alla presente una documentazione fotografica,
dalla quale si evince lo stato dei luoghi sopra descritto.

(ALLEGATO 1)



FABBRICATO “F.33”

- Comune di: MONASTIR;
- Foglio: 12;
- Particella: 266;
- Subalterno: 2;
- Categoria: A/2;
- Classe: 2;
- Consistenza: 6,5 vani;
- Rendita: Euro 187,99;
- Indirizzo: VIA CENTRALE n° 22 Piano T/Piano 1°;
- Intestato:, piena proprietà.

L'immobile esecutato è costituito da un “Appartamento ad uso civile abitazione”, sito in Via Centrale n° 22, a pochi metri dall'omonima Chiesa Parrocchiale, inserito nel perimetro del centro storico Comune di Monastir (CA);

Esso si sviluppa su due livelli fuori terra più sottotetto, a destinazione residenziale, censito al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 12 particella 266 sub 2**, confinante parzialmente nella parte sottostante l'appartamento stesso, con il sub 1, ovvero con il locale ad uso commerciale, a nord con il mappale 266, a sud con la Via Centrale, a ovest con la Via San Pietro, e a est con il mappale 3849.

L'accesso all'appartamento avviene dal piano terra, ovvero è consentito attraverso un vano scala con ingresso dalla Via Centrale al civico 22, mentre è presente anche un accesso



carrabile, adiacente al vano scala della Via Centrale, con una lieve rampa, che consente l'ingresso al cortile, tramite un portone in legno. Il cortile/posto auto è comunicante con l'immobile confinante a nord, in quanto privo di separazione fisica ed è presente, nel cortile stesso, un ulteriore accesso carrabile dalla Via San Pietro.

Vengono qui di seguito riportati gli "ambienti" costituenti l'immobile, con le loro rispettive superfici calpestabili.

L'appartamento è così composto:

Piano Terra

Ingresso/Vano scala di mq. 8,19, Passo carrabile di mq. 29,75, Cortile/posto auto di mq. 36,48, Ripostiglio/rudere di mq. 5,24.

Piano Primo

Disimpegno di mq. 12,57, Camera 1 di mq. 13,52, Camera 2 di mq. 15,56, Camera 3 di mq. 10,58, Bagno di mq. 4,60, Camera 4 di mq. 19,38, Soggiorno di mq. 27,28, Balcone di mq. 14,00.

Piano Sottotetto

Locale sottotetto di mq. 109,45.

-Nella allegata TAV. n° 2 viene riportata in scala 1:100, la planimetria che rappresenta **lo stato dei luoghi dell'immobile esecutato.**

-La costruzione in oggetto ha caratteristiche del tipo tradizionale, con tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di tipo coppo.

Si riportano qui di seguito le caratteristiche costruttive e le rifiniture dell'appartamento sopraindicato:

-La struttura orizzontale (solaio interpiano) è costituita da travi-cordoli in c.a. e solaio in latero-cemento del tipo "gettato in opera", mentre quella di copertura è realizzata in pannelli di cemento armato prefabbricato.

-La struttura portante verticale e orizzontale è del tipo intelaiata in cemento armato, al solo piano terra le murature sono principalmente realizzate in blocchi di calcestruzzo e laterizio, mentre al piano primo è costituita da muratura in laterizio (tipo muroblocco) dello spessore finito pari a 28 cm.

-Le tramezzature interne sono costituite in da laterizi forati dim. 8*15*30 dello spessore finito pari a 10 cm.

-Le pareti ed i soffitti interni dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati, mentre al piano terra (passo carrabile e cortile/posto auto) sia le pareti verticali, sia l'intradosso del solaio orizzontale superiore, non sono né intonacate, né tinteggiate. Il ripostiglio/rudere si presenta in fatiscente stato, non vi è presenza di porta di ingresso, ma solo un varco irregolare di accesso, attraverso la muratura demolita.

Le pareti presentano un parziale rivestimento, sempre fatiscente, in piastrelle di gres ceramico color bianco e pareti non intonacate.

-I pavimenti interni dell'appartamento al piano primo sono in mattonelle di graniglia di marmo, di differente tonalità cromatica mentre i rivestimenti delle pareti dei bagni e della camera 2 (quest'ultima attualmente adibita a camera da letto singola, ma precedentemente adibita presumibilmente a cucina) sono in gres ceramico; La scala è rivestita con gradini in marmo, mentre il balcone, con pavimento in gres per esterni. Il locale sottotetto non è pavimentato.

-Gli ambienti interni dell'appartamento presentano una zoccolatura con battiscopa in marmo;

-Il portoncino di ingresso al vano scala al piano terra è in alluminio con specchiature con vetro singolo, i portoni carrabili prospicienti la Via Centrale e la Via San Pietro sono in legno e ferro.

-Gli infissi esterni sono doppi, in alluminio con specchiature in vetrocamera, verso l'esterno e legno con specchiature in vetro singolo, verso l'interno degli ambienti, muniti di avvolgibili in pvc. Nel locale sottotetto, su solaio di copertura, in una falda inclinata è presente un lucernario in scarso stato di conservazione, realizzato in alluminio e specchiatura in polipropilene polionda.

Gli infissi esterni di tale locale sono in alluminio con specchiature in vetro singolo.

-Il portoncino d'ingresso all'appartamento al piano primo è del tipo in legno tamburato rivestito, mentre quello di accesso al locale sottotetto è in alluminio con specchiature in vetro singolo.

-Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato.

-Il servizio igienico è dotato di sanitari in vetrochina con vasca e rubinetterie in ottone cromato.

-È presente e funzionante l'impianto elettrico, e TV del tipo sottotraccia.

-Sono presenti n. due pompe di calore a split, una situata nella camera 1, l'altra, invece a servizio della camera 4, entrambe non funzionanti.

-Sono presenti n. 6 radiatori a parete, ma non è presente alcun generatore termico collegato ad essi.

Non è inoltre presente alcun generatore per l'acqua calda sanitaria.

-Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

-Il sottoscritto C.T.U., facendo seguito ai rilievi in sito, e alla descrizione sopra elencata, dichiara che l'immobile esecutato, nel suo complesso versa in "discreto" stato di conservazione sia al piano terra, sia al piano primo, dato dal fatto che i lavori di ultimazione e di rifinitura interna ed esterna sono di recente esecuzione (anno 2003 circa),

mentre il piano sottotetto versa in un “mediocre” stato di conservazione, principalmente in quanto non sono stati completati i lavori di ultimazione e rifinitura interna.

Si allega alla presente la documentazione fotografica, dalla quale si evince lo stato dei luoghi sopra descritto.

(ALLEGATO A2)

-IMMOBILE “T.31”

- L’immobile esecutato è un terreno sito in Comune di Monastir, distinto in Catasto Terreni al foglio 3 mappale 30, ricadenti in località “**Riu Ollastu**”.

-Il terreno esecutato, urbanisticamente ricade nella **Zona omogenea “E”, sottozona “E3”** (Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali) dove sono valide le disposizioni previste dall’art. 17 delle Norme di attuazione **del P.U.C. vigente**. (*vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato*).

-Dal sopralluogo eseguito si è constatato che il terreno non presenta nessun tipo di recinzione.

-Lo scrivente allega alla presente consulenza uno stralcio della mappa satellitare, nella quale viene evidenziata con colorazione **rossa** la zona in cui ricade il terreno esecutato;

Inoltre nell’allegato stralcio catastale del Foglio 3 del Comune di Monastir, viene evidenziato con colorazione

rossa il contorno/perimetro del mappale sopracitato.

-Il terreno ha una forma allungata pressochè regolare e complessivamente sviluppa una superficie di Ha 00.43.55 **(mq. 4355)**.

-Il terreno confina con proprietà terzi che si identificano nel Catasto Terreni al foglio 3 con i mappali: a nord/ovest con il foglio 2, mappale 155 e mappale 95, a sud/est con il mappale 92, a sud/ovest e a nord/est con strada vicinale.

-Per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dinanzi descritto, il sottoscritto C.T.U. allega delle fotografie alla presente consulenza. (ALLEGATO A6)

-Nelle fotografie allegate è visibile il terreno esecutato e il tipo di coltivazione in esso presente.

-IMMOBILI “T.35 - T.36”

- Gli immobili esecutati sono dei terreni siti in Comune di Monastir, distinti in Catasto Terreni al foglio 7 mappali 204, 77, ricadenti in località **“Corti de Baccas”**.

-I terreni esecutati, urbanisticamente ricadono nella **Zona omogenea “E”, sottozona “E3”** (Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali) dove sono valide le disposizioni previste dall’art. 17 delle Norme di attuazione **del P.U.C. vigente** e sono altresì soggetti alle prescrizioni previste nello Studio di compatibilità idraulica,

geologica e geotecnica ai sensi dell'art.8 comma 2 delle N.d.A. del P.A.I., approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. *(vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato)*.

-Dal sopralluogo eseguito si è constatato che i terreni sono confinanti tra di loro, non presentano nessun tipo di recinzione.

-Lo scrivente allega alla presente consulenza uno stralcio della mappa satellitare, nella quale viene evidenziata con colorazione **rossa** la zona in cui ricadono i terreni eseguiti; Inoltre nell'allegato stralcio catastale del Foglio 7 del Comune di Monastir, viene evidenziato con colorazione **rossa** il contorno/perimetro dei mappali sopracitati.

-I terreni uniti fra di loro hanno una forma pressochè regolare e complessivamente sviluppano una superficie di Ha 02.30.00 **(mq. 23000)**.

-I terreni confinano con proprietà terzi che si identificano nel Catasto Terreni al foglio 7 con i mappali: a nord/ovest con il mappale 205, a sud/est con il mappale 101, a sud/ovest con il mappale 76, e est con il mappale 306.

-Per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dinanzi descritto, il sottoscritto C.T.U. allega delle fotografie alla presente consulenza. (ALLEGATO A4 e ALLEGATO A5)

-Nelle fotografie allegate sono visibili i terreni eseguiti e il tipo di coltivazione in essi presenti.

-IMMOBILE “T.34”

- L'immobile esecutato è un terreno sito in Comune di Isili, distinto in Catasto Terreni al foglio 51 mappale 4, ricadenti in località **“Nuraghe sa Musera”**.

-Il terreno esecutato, urbanisticamente ricade nella **Zona agricola “E”, sottozona “E1”** (Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata) dove sono valide le disposizioni previste dalle Norme di attuazione **del Programma di Fabbricazione vigente, fatte salve le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale** (*vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato*).

-Dal sopralluogo eseguito si è constatato che il terreno non presenta nessun tipo di recinzione.

-Lo scrivente allega alla presente consulenza uno stralcio della mappa satellitare, nella quale viene evidenziata con colorazione **rossa** la zona in cui ricade il terreno esecutato; Inoltre nell'allegato stralcio catastale del Foglio 51 del Comune di Isili, viene evidenziato con colorazione **rossa** il contorno/perimetro del mappale sopracitato.

-Il terreno ha una forma irregolare e complessivamente sviluppa una superficie di Ha 00.44.70 (**mq. 4470**).

-Il terreno confina con proprietà terzi che si identificano nel Catasto Terreni al foglio 51 con i mappali: a nord/ovest con il mappale 3, a sud/est, sud/ovest e nord/est con il mappale 2.

-Per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dinanzi descritto, il sottoscritto C.T.U. allega delle fotografie alla presente consulenza. (ALLEGATO A3)

-Nelle fotografie allegate è visibile il terreno esecutato e il tipo di coltivazione in esso presente.

(quesito n.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 pignoramenti non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

-Il sottoscritto C.T.U., dopo aver eseguito le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e di Nuoro, il Comune di Monastir e il Comune di Isili, dopo aver svolto i sopralluoghi in sito e aver esaminato l'atto di pignoramento, ha riscontrato alcune incongruenze, e più precisamente:

- FABBRICATO "F.32"-

-Nell'atto di pignoramento, l'immobile esecutato è

correttamente citato come locale commerciale nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 266 (ex 718), sub 1, e analogamente anche nella visura catastale e nella relativa planimetria presente al Catasto fabbricati, ma con l'indirizzo non esattamente corrispondente con la realtà: difatti nei suddetti documenti catastali è presente la inesatta dicitura "Via Centrale piano T", con assenza di numero civico, mentre l'ingresso al locale in questione è realmente situato sempre al piano terra, ma nella Via San Pietro al civico 7.

-Detti dati catastali sono "erronei" ma hanno sempre identificato il bene esecutato.

- FABBRICATO "F.33"-

-Nell'atto di pignoramento, l'immobile esecutato è correttamente citato come appartamento nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 266 (ex 718), sub 2, e analogamente anche nella visura catastale e nella relativa planimetria presente al Catasto fabbricati, ma con l'identificazione del civico di tale immobile non corrispondente con la realtà: difatti è presente la inesatta dicitura "Via Centrale n. 23 piano T-1", mentre l'ingresso al locale in questione, che si sviluppa su due piani più sottotetto, è realmente situato sempre al piano terra, ma nella Via Centrale al civico 22.

L'ingresso carrabile adiacente al precedente pedonale e

quello situato nella via San Pietro non presentano invece numero civico.

-Detti dati catastali sono “erronei” ma hanno sempre identificato il bene esecutato.



- Nei **restanti IMMOBILI esecutati** non sono state riscontrate incongruenze, i dati indicati nell’atto di pignoramento identificano i beni pignorati.

(quesito n. 4) - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate;

-FABBRICATO “F.32”

-Il sottoscritto C.T.U. in seguito alle ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio, alle sezioni del Catasto Fabbricati, essendo in possesso di una copia della planimetria catastale depositata presso gli archivi che rappresenta l’immobile esecutato con gli identificativi: **Foglio 12 mapp. 266 sub 1** dichiara di aver riscontrato delle notevoli difformità, anche di sagoma, al piano terra, quali l’errata rappresentazione dell’accesso al locale in oggetto, in quanto allo stato dei fatti è sito nella Via San Pietro al civico 7 e non nella Via Centrale come



erroneamente rappresentato in planimetria catastale.

Inoltre, sia nella Via San Pietro, sia nella via Centrale sono

realmente presenti delle finestre non rappresentate graficamente nella planimetria. Il locale in questione,

sempre facendo riferimento alla planimetria, presenta la

vecchia denominazione “macelleria” del vano principale e

quella “frigo” riferita al servizio igienico attualmente presente. Sempre in planimetria è inoltre assente il

tramezzo divisorio attualmente presente che divide il vano

principale negli attuali Vano 1 e il Vano 2. E’ inoltre assente

la rappresentazione grafica del vano ricavato nel sottoscala

dell’immobile adiacente “F.33”, il cui accesso avviene dal

Vano 1. E’ inoltre rappresentato, sempre nella planimetria

presente agli atti, un secondo piccolo vano, sempre

denominato “frigo”, il quale non corrisponde a allo stato dei fatti poiché inesistente, quindi per l’immobile, il sottoscritto

reputa necessario un aggiornamento catastale, e più

precisamente sarebbe opportuno procedere alla

predisposizione di una pratica DOCFA per “variazione

planimetrica per frazionamento e fusione e diversa

distribuzione spazi interni”, e per “variazione di

toponomastica” in quanto lo stato dei luoghi non

corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria di cui

sopra.

Si allega contestualmente alla presente consulenza, la richiesta al G.E. Dott.ssa Silvia Cocco, dell'Autorizzazione alla redazione dell'eventuale aggiornamento catastale con relativo preventivo di spesa.

-FABBRICATO "F.33"

-Il sottoscritto C.T.U. in seguito alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, alle sezioni del Catasto Fabbricati, essendo in possesso di una copia della planimetria catastale depositata presso gli archivi che rappresenta l'immobile esecutato con gli identificativi: **Foglio 12 mapp. 266 sub 2** dichiara di aver riscontrato delle difformità al piano terra, quali l'assenza nella planimetria presente agli atti dell'accesso carrabile dalla Via San Pietro che conduce al cortile/posto auto, la diversa rappresentazione rispetto allo stato attuale, del vano w.c. che allo stato dei luoghi è di pertinenza del Fabbricato "F.31", e del rudere/ripostiglio non presente in planimetria e invece rilevato in fase di sopralluogo. E' inoltre differente la sagoma del vano scala in quanto attualmente presente un vano sottoscala con accesso dal Fabbricato "F.31" adiacente, ad uso commerciale. Nella Camera 1 (nella planimetria catastale identificata come cucina K) è presente un infisso in legno vetrato a due ante che si affaccia direttamente all'interno dell'appartamento adiacente. Tale apertura non è rappresentata graficamente

nella planimetria catastale. Al piano primo ulteriori difformità riscontrate riguardano la differenza di rappresentazione del balcone, il quale oltre essere prospiciente la via San Pietro, essendo angolare, lo è anche verso la via Centrale. Nella planimetria catastale attuale, non è inoltre graficamente rappresentato il locale sottotetto al piano soprastante l'appartamento, al quale si accede sempre tramite il vano scala. In conclusione, per l'immobile in oggetto, il sottoscritto reputa dunque necessario un aggiornamento catastale, e più precisamente sarebbe opportuno procedere alla predisposizione di una pratica DOCFA “per variazione planimetrica per frazionamento e fusione e diversa distribuzione spazi interni oltre all'ampliamento del piano sottotetto”, e per “variazione di toponomastica” in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria di cui sopra.

Si allega contestualmente alla presente consulenza, la richiesta al G.E. Dott.ssa Silvia Cocco, dell'Autorizzazione alla redazione dell'eventuale aggiornamento catastale con relativo preventivo di spesa.

(quesito n. 5) - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

-IMMOBILE "T.31"

-Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastir la certificazione di destinazione urbanistica, la quale gli è stata rilasciata ed allegata alla presente.

-Dall'esamina di detta certificazione risulta che l'immobile sopracitato ricade nella Zona omogenea **"E"**, sottozona **"E3"** (Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali) dove sono valide le disposizioni previste dall'art. 17 delle Norme di attuazione del P.U.C. vigente dal 27.11.1999.

-IMMOBILE "T.35 - T.36"

-Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastir la certificazione di destinazione urbanistica, la quale gli è stata rilasciata ed allegata alla presente.

-Dall'esamina di detta certificazione risulta che gli immobili sopracitati ricadono nella Zona omogenea **"E"**, sottozona **"E3"** (Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali) dove sono valide le

disposizioni previste dall'art. 17 delle Norme di attuazione del P.U.C. vigente dal 27.11.1999 e sono altresì soggetti alle prescrizioni previste nello Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi dell'art.8 comma 2 delle N.d.A. del P.A.I., approvato con delibera n. 12 del 03.04.2013 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 18 del 18.04.2013

-IMMOBILE "T.34 "

-Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isili la certificazione di destinazione urbanistica, la quale gli è stata rilasciata ed allegata alla presente.

-Dall'esamina di detta certificazione risulta che l'immobile sopracitato ricade nella Zona agricola "E", sottozona "E1" (Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata) dove sono valide le disposizioni previste dalle Norme di attuazione del Programma di Fabbricazione vigente, fatte salve le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale

-FABBRICATO "F.32 - F.33"

-Gli immobili sopracitati ricadono nella Zona omogenea "A", all'interno del centro storico del Comune di Monastir.

(quesito n. 6) - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

-Dalle ricerche svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monastir, Il sottoscritto C.T.U. ha reperito (previo regolare accesso agli atti) la seguente documentazione amministrativa e più precisamente:

- FABBRICATO "F.32 - F.33"

- Autorizzazione Edilizia n° 93 del 29/08/2003 relativa limitatamente alla sola realizzazione delle opere di

manutenzione delle coperture, come da richiesta dei committenti, i sigg., in data 05/08/2003, citata nella suddetta Autorizzazione, mentre in corso d'opera sono state eseguite, in manutenzione ordinaria (come dichiarato in relazione particolareggiata di collaudo opere eseguite, presente nell'Allegato C), anche le opere per la ristrutturazione dei prospetti del fabbricato esistente (civile abitazione) ai sensi della L.R. 29/98 – “Tutela Centri Storici”, rilasciata dal Comune di Monastir a nome della Sig.ra Fanno parte integrante della presente Autorizzazione i seguenti elaborati presenti agli atti:

- Tavola 01 - Stralcio Planimetria Catastale,
- Tavola 02 – Prospetti, situazione attuale, situazione di progetto,
- Tavola 03 – Documentazione fotografica dei prospetti sulla Via Centrale e sulla Via San Pietro
- Relazione Tecnica
- Computo Metrico estimativo
- **Dichiarazione di inizio lavori del 03/09/2003** relativa alla Autorizzazione Edilizia n° 93 del 29/08/2003 precedentemente citata.
- **Dichiarazione di fine lavori e Relazione particolareggiata di Collaudo delle opere eseguite, del**

13/01/2011 relativa alla Autorizzazione Edilizia n° 93 del 29/08/2003 precedentemente citata.

- **Richiesta di Concessione per Opere Edilizie, del 16/09/1980** relativa a modifiche per cambio di destinazione d'uso da usi commerciali ad uffici. Fanno parte integrante della presente richiesta i seguenti elaborati presenti agli atti:

- Progetto di modifiche per cambio di destinazione d'uso.

- **Comunicazione del Comune di Monastir, del 05/11/1980** per richiesta integrazioni necessarie al rilascio della Concessione per Opere Edilizie relativa a modifiche per cambio di destinazione d'uso da usi commerciali ad uffici, precedentemente citata.

- **Modello di Concessione di Costruzione del Comune di Monastir,** non compilato in nessuna parte ma con firma verosimilmente del Sindaco.

- **Autorizzazione di Abitabilità del 09/10/1975** relativa alla Licenza di Costruzione n. 2 del 05/04/1967 (non reperita agli atti).

- **Collaudo Statico delle opere in conglomerato cementizio armato del 03/10/1975,** relativo alla Licenza di Costruzione n. 2 del 05/04/1967 (non reperita agli atti).

-NOTA C.T.U.- *Si fa presente che la **Richiesta di Concessione per Opere Edilizie** relativa a modifiche per cambio di destinazione d'uso da usi commerciali ad uffici, il **Progetto** allegato e il **Modello di Concessione di Costruzione del Comune di Monastir**, non compilato, non possono ritenersi validi in quanto privi di timbro e numero di approvazione/concessione del Comune di Monastir.*

Pertanto, anche la **Concessione per Opere Edilizie relativa a modifiche per cambio di destinazione d'uso da usi commerciali ad uffici** citata nella Comunicazione del Comune di Monastir per richiesta integrazioni necessarie al suo rilascio, è da definirsi non valida in quanto non è stata reperita agli atti nessuna delle integrazioni richieste al committente dalla stessa Amministrazione.

- Il sottoscritto C.T.U., non ha rinvenuto altri elaborati progettuali depositati presso gli archivi del Comune di Monastir;

L'Autorizzazione di Abitabilità sopracitata fa riferimento alla Licenza di Costruzione n° 2, la quale non è stata fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monastir. Non è per tanto presente una data certa di inizio edificazione del fabbricato.

L'immobile, successivamente è stato oggetto di un intervento di recupero (nel 2003 circa) dei prospetti e delle coperture come meglio indicato e rappresentato nella Relazione Tecnica e Tavole dei prospetti e Documentazione fotografica allegate all'Autorizzazione Edilizia sopraindicata.

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver visionato la documentazione tecnica, compresi gli elaborati del progetto allegati alla

Autorizzazione Edilizia sopraccitata, e confrontati con la situazione attuale riscontrata in sede di sopralluogo, ha rilevato alcune difformità e più precisamente:

1) Notevoli difformità tra lo stato prospettico attuale del “Fabbricato F.32” e “F.33”, sia sulla Via San Pietro, sia sulla Via Centrale, e quello previsto dal progetto approvato con Autorizzazione Edilizia n° 93 del 29/08/2003 e relazione tecnica ad esso allegata, anche se tale progetto risultava, già al momento del rilascio dell’Autorizzazione, non più valido in quanto i committenti, i sigg. richiedevano all’Ufficio Tecnico del Comune di Monastir, in data 05/08/2003, la limitazione dell’Autorizzazione alla sola manutenzione delle coperture del fabbricato. La Comunicazione di fine lavori e Relazione particolareggiata del 13/01/2011 indicano però, oltre la manutenzione delle coperture concessa (come da Autorizzazione Edilizia n. 93 del 29/08/2003), anche l’esecuzione del rifacimento degli intonaci, sostituzione dei portoni e infissi esterni e manutenzione dei balconi in Manutenzione ordinaria.

2) Realizzazione in totale assenza di titolo abilitativo delle modifiche interne ed esterne del Fabbricato “F.32” a destinazione commerciale. Poiché il progetto di modifiche per cambio di destinazione d’uso (da commerciale ad

uffici) è stato approvato dal Comune di Monastir ma non è mai stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia, ne consegue che l'immobile mantiene a tutt'oggi la destinazione d'uso "commerciale", inoltre tutte le modifiche edilizie previste nel progetto allegato all'istanza (realizzazione delle due aperture sulla Via San Pietro e la realizzazione di un bagno), essendo state realizzate in assenza di titolo, sono da considerarsi abusive.

- Il sottoscritto C.T.U., considerate le difformità tra lo stato dei luoghi e quanto reperito e desumibile dagli atti, e considerati i parametri urbanistici, dichiara che le **"parti difformi"** rispetto a quanto assentito dal Comune di Monastir, rientrano tra i casi previsti dall'art. 16 della L.R.23/85, quindi possono essere regolarizzate tramite una pratica edilizia di **Accertamento di Conformità con opere** accompagnata da una **Relazione Paesaggistica**, in quanto l'immobile esecutato ricade in Zona A (centro storico).

Infatti i suddetti "abusi" con i ripristini necessari, risultano compatibili con le norme urbanistiche, sia nel momento in cui sono stati effettuati, sia nel momento in cui verrà eseguita la sanatoria.

Tale articolo prevede che il rilascio della concessione in sanatoria sia subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia e al pagamento della sanzione pecuniaria relativa alla

compatibilità paesaggistica; per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alle sole parti difformi.

Si può ragionevolmente asserire che per le opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi agli atti, dovrà presentarsi una richiesta di Concessione Edilizia in Accertamento di Conformità "Sanatoria", a cura e spese dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento del bene, così come previsto dall'art. 46 del D.Lvo 380/01 e successivo DPR del 06 giugno 2001 all'art. 46.

Vengono qui di seguito riportati i costi stimati/quantificati per "sanare" le suddette opere non autorizzate;

A) DETERMINAZIONE DEGLI ONERI E OBLAZIONE

▪ Oneri di Urbanizzazione - Oneri concessori:

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione-concessori sono stati calcolati sulla base di un computo metrico estimativo al fine di calcolare il costo di costruzione delle opere realizzate in difformità (con riferimento al prezzario regionale), necessario per il successivo calcolo dell'oblazione.

▪ Importo stimato dell'oblazione in accertamento di conformità = € 8.150,00 (diconsi euro

Ottomilacentocinquanta/00)

**B) ONORARIO PROFESSIONALE PER REDAZIONE
PRATICA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E
RELAZIONE PAESAGGISTICA**

Si aggiunga infine, l'onorario di un professionista per la redazione della pratica edilizia da presentarsi al Comune di Monastir e agli enti competenti, stimabile in **€ 3.000,00** (Diconsi euro Tremila/00) comprensibili degli oneri di legge. Per quanto sopra detto, **l'importo complessivo degli oneri da portare in detrazione**, alla stima dell'immobile è pari a:

$(8.150,00+3.000,00)=$ **€ 11.150,00** (diconsi euro Undicimilacentocinquanta/00)

(quesito n. 7) - dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

-I beni eseguiti potrebbero essere raggruppati in **tre lotti** vendibili separatamente;

- Essi potranno essere identificati come segue:

- **LOTTO 1** (vedi doc. fotografica ALLEGATO A4 e A5)

-IMMOBILI "T.35 - T.36"

- Terreni siti in Comune di Monastir distinti in Catasto Terreni al foglio 7 mappale 204 di mq. 8330, mappale 77 di mq. 14670 per una superficie complessiva di ha 02.30.00 (mq 23000);

- **LOTTO 2** (vedi doc. fotografica ALLEGATO A6)

-IMMOBILE "T.31 "

- Terreno sito in Comune di Monastir distinto in Catasto Terreni al foglio 3 mappale 30 per una superficie complessiva di ha 00.43.55 (mq. 4355);

- **LOTTO 3** (vedi doc. fotografica ALLEGATO A3)

-IMMOBILE "T.34 "

- Terreno sito in Comune di Isili distinto in Catasto Terreni al foglio 51 mappale 4 per una superficie complessiva di ha 00.44.70 (mq. 4470);

(quesito n. 8) – accerti se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e

prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

-FABBRICATO "F.32"

-L'immobile è pignorato per **l'intera quota di piena proprietà** spettante alla proprietaria sig.ra :

➤

-FABBRICATO "F.33"

-L'immobile è pignorato per **l'intera quota di piena proprietà** spettante alla proprietaria sig.ra :

➤

-TERRENO "T.31"

-L'immobile è pignorato per **l'intera quota di piena proprietà** spettante alla proprietaria sig.ra :

➤

-TERRENO "T.34"

-L'immobile è pignorato per **l'intera quota di piena proprietà** spettante alla proprietaria sig.ra :

➤

-TERRENO "T.35"

-L'immobile è pignorato per **la quota di proprietà di 1/2** spettante alla proprietaria sig.ra :

➤

-La restante quota è di proprietà della seguente persona:

➤



-TERRENO "T.36"

-L'immobile è pignorato per **la quota di proprietà di 1/2**

spettante alla proprietaria sig.ra :

➤

-La restante quota è di proprietà della seguente persona:

➤

-Gli immobili sono comodamente divisibili in piu' lotti come precedentemente descritto.

(quesito n. 9) - accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;



-FABBRICATI “F.32” e “F.33”

-Gli immobili eseguiti in sede di sopralluogo **risultavano occupato**, dalla sig.ra, la quale ha dichiarato che tali immobili sono stati “acquistati” con contratto preliminare di compravendita stipulato nel 10/01/2002 con la Sig.ra, ancora oggi non regolarizzato con atto notarile definitivo, ed inoltre hanno dichiarato che per questo motivo, è in essere una “causa” per la definizione della proprietà’.

Si riporta per meglio capire quanto rilevato dalle Iscrizioni/Trascrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile agli atti in merito agli immobili sopracitati;

- Ufficiale Giudiziario Corte D’Appello in data 02.02.2008 rep. 6848, trascritto a Cagliari in data 07.08.2008 ai nn. 27961/19041 – **Domanda Giudiziale – Esecuzione in forma Specifica.**

Premesso che:

- con il contratto preliminare di compravendita stipulato in data 10/01/2002 i signoria e, si obbligavano a vendere alla signora **il negozio in Via Centrale censito al N.c.e.u. al foglio 12 mappale 718/1 e l’appartamento censito al N.c.e.u. al foglio 12 mappale 718/2 + altri....**

- la ha provveduto a versare integralmente per un totale di euro così come previsto dal contratto;

- In tale contratto veniva stabilito che il rogito avrebbe dovuto aver luogo entro il 30/03/2005, il rogito, nonostante siano trascorsi oltre tre anni dalla predetta scadenza, non ha ancora avuto luogo.

- Ciò premesso, la signora cita i signori, affinché il Tribunale di Cagliari voglia trasferire la proprietà dei predetti immobili all'esponente, ai sensi dell'art. 2932 c.c. con sentenza sostitutiva di rogito avente efficacia traslativa tra le parti.

FAVORE:

-

CONTRO:

-

Gravante sui seguenti immobili:

- Negozio sito in Monastir, in Via Centrale

N.c.e.u. F. 12 Mapp. 718/1

- Appartamento sito in Monastir, in Via Centrale

N.c.e.u. F. 12 Mapp. 718/2

+ altri.....

-TERRENI “T.31” - “T.35” - “T.36”

-Gli Immobili eseguiti in sede di sopralluogo **risultavano occupati e “utilizzati”**, dalla”
in forza di regolare Contratto di Locazione registrato a Cagliari il 14/05/2009 Reg. 2315.

-La concessione in affitto è convenuta per anni 30 a far data dal 16/04/2009 sino al 15/04/2039. (vedi copia contratto allegata, *Allegato H*).

-I restanti Immobili eseguiti in sede di sopralluogo **risultavano liberi.**

(quesito n. 10) ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

-Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non ricadono nel caso del quesito sopra riportato.

(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 (segnalando se sugli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

-Sugli immobili esecutato non sono presenti nessun tipo di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

(quesito n. 12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

-Sugli immobili esecutato non sono presenti nessun tipo di diritti demaniali, usi civici o riscatto.

(quesito n. 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il sottoscritto C.T.U. prima di procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili esecutati riporta i calcoli effettuati delle loro superfici commerciali.;

TERRENO "31" - (T.31) -

-Comune di: **MONASTIR**;
-Foglio: **3**;
-Mappale: **30**;
-Qualità: **SEMINATIVO**;

Superficie Commerciale= ha 00.43.55 = **mq. 4355**

TERRENO "34" - (T.34) -

- Comune di: **ISILI**;
- Foglio: **51**;
- Mappale: **4**;
- Qualità: **SEMINATIVO**;

Superficie Commerciale= ha 00.44.70 = **mq. 4470**

TERRENO "35" - (T.35) -

- Comune di: **MONASTIR**;
- Foglio: **7**;
- Mappale: **204**;
-
- Porzione: AA
- Qualità: **SEMINATIVO**;

Superficie Commerciale= ha 00.54.43 = **mq. 5443**

- Porzione: AB
- Qualità: **ULIVETO**;

Superficie Commerciale= ha 00.28.87 = **mq. 2887**

TERRENO "36" - (T.36) -

- Comune di: **MONASTIR**;
- Foglio: **7**;
- Mappale: **77**;
- Qualità: **SEMINATIVO**;

Superficie Commerciale= ha 01.46.70 = **mq. 14670**

FABBRICATO "32" - (F.32) -

Locale commerciale sito in Comune di Monastir in Via San Pietro n. 7 censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 12 mappale 266 sub 1;

- **Calcolo superficie coperta** (Vani principali e Accessori diretti)

- Piano Terra:

- Vani, bagno, sottoscala

Sup. lorda 42,94 x **100%** = mq. 42,94

Superficie coperta totale = **mq. 42,94**

-Totale Superficie commerciale = 42,94 mq.

Arrotondamento = 43,00 mq.

- **FABBRICATO "33" - (F.33)**

Abitazione sita in Comune di Monastir in Via Centrale n. 22
censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 7 mappale 266
sub 2;

- **Calcolo superficie coperta** (Vani principali e Accessori diretti)

-Piano Terra:

- Vano scala

Sup. lorda 10,66 x **100%** = mq. 10,66

- Ripostiglio

Sup. lorda 7,74 x **25%** = mq. 1,94

-Piano Primo:

- Appartamento e vano scala

Sup. lorda 133,32 x **100%** = mq. 133,32

-Piano Secondo:

- Sottotetto

Sup. lorda 132,29 x **50%** = mq. 66,15

Superficie coperta totale = **mq. 212,07**

- **Calcolo superficie scoperta** (Pertinenze esclusive di ornamento, balconi, terrazzi, patii, giardini ect.)

-Piano Terra:

- Passo carrabile, cortile/posto auto

Sup. lorda 71,75 x **10%** = mq. 7,18

-Piano Primo:

- Balcone

Sup. lorda 16,98 x **30%** = mq. 5,09

Superficie scoperta totale = **mq. 12,27**

-Totale Superficie commerciale

= 212,07 + 12,27 = **224,34 mq.**

Arrotondamento = 225,00 mq.

CRITERIO ESTIMATIVO

Tutto ciò premesso in merito agli immobili oggetto di consulenza, si risponde di seguito al quesito richiesto "Determinazione del più probabile valore commerciale del bene".

Si è proceduto con opportuno metodo alla determinazione dei rispettivi valori venali in comune commercio, cioè quello attribuito da ordinari compratori e da ordinari venditori, e considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto dell'ubicazione, la vetustà, la destinazione e lo stato di conservazione e mantenimento dell'immobile.

Sono stati eseguiti una serie di accertamenti circa la compravendita di immobili, sia effettivamente avvenute che in fase inoltrata di trattativa, riferendo i valori all'unità di consistenza, con esclusione di tutti quei valori eccezionali, (troppo bassi e/o alti), tenendo conto anche da quanto

indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari e Nuoro - Territorio.



Considerato quanto sopraccitato, dopo i rilievi in sito, accertamenti, informazioni assunte e raffronti fatti si procede alla stima.

Dovendo determinare il valore venale attuale, ovvero l'entità in moneta che avrebbe lo stesso se immesso in commercio, si ritiene opportuno procedere alla valutazione con il metodo di stima diretto a "**valore di mercato comparativo**" che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore.

-Dopo i rilievi in sito, e le informazioni assunte si ritiene di poter attribuire i seguenti parametri di stima:

a) Valore unitario Terreni distinti al C.T. al Foglio 51
del Comune di Isili:



Seminativo: pari a ----- € 0,50 al mq;

b) Valore unitario Terreni distinti al C.T. al Foglio 7
del Comune di Monastir:

Seminativo: pari a ----- € 0,90 al mq;

Uliveto: pari a ----- € 1,20 al mq;

c) Valore unitario Terreni distinti al C.T. al Foglio 3
del Comune di Monastir:



Seminativo: pari a ----- € 0,90 al mq;



d) Valore unitario locale commerciale sito in Comune di

Monastir in Via San Pietro n°7

-FABBRICATO "F.32" :

pari a ----- € **50,00** al mq;

e) Valore unitario Appartamento sito in Comune di

Monastir in Via Centrale

-FABBRICATO "F.33":

pari a ----- € **700,00** al mq;

STIMA DEGLI IMMOBILE ESECUTATI:

TERRENO "31" - (T.31) -

-Comune di: **MONASTIR;**

-Foglio: **3;**

-Mappale: **30;**

Superficie Commerciale = mq. **4355**

-Valore unitario = € 0,90 al mq

- da cui mq 4355 x € 0,90 al mq = € 3.919,50

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:

----- = € **3.919,50**

(DICONSI EURO TREMLANOVECENTODICIANNOVE/ 50).

TERRENO "34" - (T.34) -

-Comune di: **ISILI;**

-Foglio: **51;**

-Mappale: **4;**

Superficie Commerciale = mq. **4470**

-Valore unitario = € 0,50 al mq

- da cui mq 4470 x € 0,50 al mq = € 2235,00

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:

----- = € **2.235,00**

(DICONSI EURO DUEMILADUECENTOTRENTACINQUE/ 00).

TERRENO "35" - (T.35) -

-Comune di: **MONASTIR**;

-Foglio: **7**;

-Mappale: **204**;

Superficie Commerciale = mq. **5443**
-Valore unitario = € 0,90 al mq
- da cui mq 5443 x € 0,90 al mq = € 4.898,70

Superficie Commerciale = mq. **2887**
-Valore unitario = € 1,20 al mq
- da cui mq 2887 x € 1,20 al mq = € 3464,40

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:

-----= **€ 3.464,40**

(DICONSI EURO TREMILAQUATTROCENTOSESSENTAQUATTRO/40).

TERRENO "36" - (T.36) -

-Comune di: **MONASTIR**;

-Foglio: **7**;

-Mappale: **77**;

Superficie Commerciale = mq. **14670**
-Valore unitario = € 0,90 al mq
- da cui mq 14670 x € 0,90 al mq = € 13.203,00

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:

-----= **€ 13.203,00**

(DICONSI EURO TREDICIMILADUECENTOTRE/00).

-FABBRICATO - (F.32) -

Locale commerciale sito in Comune di Monastir in Via San

Pietro n. 7 censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 12

mappale 266 sub 1;

Superficie Commerciale = mq. **43,00**
-Valore unitario = € 550,00 al mq
- da cui mq 43,00 x € 550,00 al mq = € 23650,00
- A dedurre costi sanatoria = - € 3650,00

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:

-----= **€ 20.000,00**

(DICONSI EURO VENTIMILA/00).

- FABBRICATO - (F.33)

Abitazione sita in Comune di Monastir in Via Centrale n. 22
censita nel Catasto dei Fabbricati al foglio 12 mappale 266
sub 2;

Superficie Commerciale = mq . **225,00**
-Valore unitario = € 700,00 al mq.
- da cui mq 225,00 x € 700,00 al mq. = € 157.500,00
- A dedurre costi sanatoria =- € 7.500,00

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:
-----= € **150.000,00**

(DICONSI EURO CENTOCINQUANTAMILA/00).

(quesito n. 14) Predisponga quale allegato autonomo
L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei
fabbricati pignorati.

Si Allegano alla presente gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativi agli immobili pignorati a destinazione commerciale e residenziale **(FABBRICATI "F.32" - "F.33")** (vedi Allegato E1 ed E2)

IV. CONCLUSIONI.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 78 pagine, degli allegati indicati in calce e delle allegare fotografie, ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice e allega alla presente la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO