

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

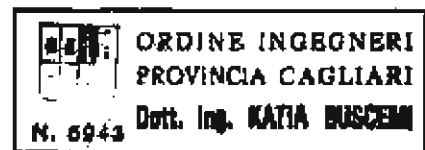
**PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E.I. 257/11**

PROMOSSA DA
Italfondario S.p.A.

CONTRO
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari, lì 10.10.2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Katia Buscemi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1. Premessa	3
2. Definizione dell'immobile oggetto dell'esecuzione.....	3
3. Operazioni peritali.....	3
4. Risposte ai quesiti.....	4
3. Dati per la vendita.....	22
4. Conclusioni.....	23

APPENDICI:

- A. Verbale di sopralluogo.
- B. Elaborati grafici.
- C. Documentazione fotografica.
- D. Computi metrici.

ALLEGATI:

- 1. Atti di provenienza ultraventennale.
- 2. Documenti catastali.
- 3. Nulla Osta e Autorizzazione edilizia.
- 4. Documentivari.

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 22.12.2011, la S.V.I. ha nominato la sottoscritta Dott. Ing. Katia Buscemi, con studio in Cagliari in Via Ogliastro n. 21 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 5943, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare di cui al Ruolo Generale n. 257/11, promossa da Italfondiaro S.p.A. contro i Sigg. invitandomi a comparire all'udienza del 27.01.2012 per il giuramento di rito e per la sottoposizione dei quesiti finalizzati agli accertamenti di rito ed alla stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta C.T.U. ha provveduto alle opportune indagini ed al necessario accertamento dello stato del bene, con sopralluogo in situ, del quale si allega relativo verbale (vd. Appendice A).

2. Definizione dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, secondo l'atto di pignoramento, risulta definito come segue:

"...immobile attualmente di proprietà dei signori, ciascuno per la sua quota e precisamente:

- Casa per civile abitazione in Comune di Serrenti, alla Via Mascagni n.15, piano Terra, nat. X, non di lusso, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 18 mappale 426, con tutti gli annessi e connessi dipendenze e pertinenze con quanto edificato e sarà in seguito edificato sugli immobili in oggetto".

3. Operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 17.02.2012, quando la sottoscritta si è recata presso l'ufficio provinciale del Catasto di Cagliari (Agenzia del territorio) al fine di acquisire la planimetria catastale dell'immobile, per proseguire il giorno 18.02.2012, quando la sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure storiche ventennali e l'estratto di mappa.

Il giorno 28.02.2012, le operazioni sono proseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Serrenti, al fine di acquisire:

- la copia del Nulla Osta per esecuzione lavori edili, tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire una casa di abitazione, rilasciato il 30.12.1970, a nome di , e la domanda ad esso relativa, prot. n.12 del 10.12.1970 (vd. Allegato 3.1);
- copia dell'Autorizzazione n.91 rilasciata il 12.02.1998, a nome di [REDACTED] per la realizzazione di una nuova copertura (vd. Allegato 3.2).

Lo stesso giorno, la sottoscritta ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe dello stesso Comune, il nome del nuovo comune di residenza dell'esecutata, la Sig.ra

Il 06.03.2012, in seguito alla richiesta inoltrata, tramite raccomandata A/R, al Comune di Mineo (CT), è stato acquisito, via fax, il certificato di residenza dell'esecutata (vd. Allegato 4.2).

Il sopralluogo in situ, è stato eseguito in data 17.04.2012 alle ore 09:30, come comunicato all'Avv. Roberto Gutierrez (avvocato del creditore pignorante), mediante posta elettronica certificata ed ai Sigg. (parte debitrice), informati mediante raccomandata A/R. In tale occasione, la sottoscritta ha provveduto a rilevare l'intero fabbricato ed a verificare la sua rispondenza al progetto concessionato (vd. Appendice A).

Il giorno 09.07.2012, le operazioni sono proseguite presso l'ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità immobiliare, al fine di effettuare un'ispezione ordinaria a nome di per il recupero dell'elenco sintetico delle formalità a carico dell'esecutato (vd. Allegato 1.2).

Lo stesso giorno, le operazioni sono proseguite presso l'archivio Notarile Distrettuale di Cagliari per richiedere copia della Compravendita del 16.08.1959, Rep. n.9494, Racc. n. 8072, a rogito Notaio Dott. Ugo Pasolini (sede: Villacidro), trascritto a Cagliari il 20.08.1959 ai nn. 9601/8626 (vd. Allegato 1.1). La copia dell'atto è stata ritirata il giorno 16.07.2012.

Il giorno 12.07.2012, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Cagliari – Front Office Sanluri al fine di richiedere copia non conforme della Successione n.93 Vol.408, registrata a Sanluri il 05.02.1974, in morte del Sig. avvenuta in data 19.07.1973. Non è stato possibile reperire il suddetto documento poiché, attualmente, l'ufficio di Sanluri non è in grado di evadere questo tipo di richiesta (vd. Allegato 1.3).

Successivamente, il giorno 18.07.2012, la sottoscritta ha acquisito, presso:
- l'ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità immobiliare, la Nota di trascrizione relativa alla Successione di cui sopra, Reg. part. n.3265 presentata nel 1974 (vd. Allegato 1.4);

- l'ufficio provinciale del Catasto di Cagliari (Agenzia del territorio), copia della Partita 5660 (vd. Allegato 2.8).

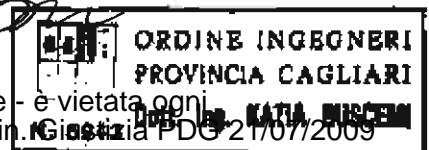
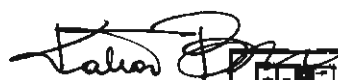
Nell'arco della stessa giornata, la sottoscritta ha ritirato copia, conforme all'originale, della Vendita, Rep. n. 47538, Vol. n. 13163, a rogito Notaio Dott. Gianmassimo Sechi (sede: Cagliari), trascritta a Cagliari il 17.12.1998 ai nn. 31302/21343 (vd. Allegato 1.5).

Il giorno 26.07.2012, la sottoscritta si è recata, nuovamente, presso l'ufficio tecnico del Comune di Serrenti al fine di verificare la possibilità o meno di poter sanare alcune delle difformità, riscontrate durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in Serrenti, mediante accertamento di conformità, e definirne, di conseguenza, i costi ad esso relativi.

4. Risposte ai quesiti.

❖ **Quesito n.1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale.**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice la sottoscritta C.T.U. ha verificato la documentazione depositata agli atti, ed in particolare il certificato notarile, a cura del Notaio Dott. Paolo Emilio Pasolini, attestante la storia ventennale



dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni, relative all'immobile pignorato, effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si è constatata l'idoneità della documentazione presentata e si è provveduto a recuperare la documentazione mancante relativa all'atto di provenienza ultraventennale, all'atto di vendita dell'immobile in oggetto ed alla documentazione catastale aggiornata.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

1. Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Cagliari, in data 29.03.2011, Repertorio n. 1804/2011, trascritto in data 17.05.2011 ai nn. 14.203/9948 (vd. Allegato 1.6),

a favore:

BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A. – Cagliari, C.F. 00232340927 – 24/24 piena proprietà;

contro:

, C.F.

- 14/24 piena proprietà;
- 1/24 nuda proprietà;

,

- 9/24 piena proprietà;
- 1/24 usufrutto.

Immobile:

Comune di Serrenti(CA), distinto al catasto fabbricati al Fg. 18, particella 426, natura X-Fabbricato, via Mascagni n.15, piano T.

Altri aspetti ai fini della pubblicità immobiliare (Quadro B):

Casa per civile abitazione in Comune di Serrenti, alla Via Mascagni n.15, piano terra, nat. X, non di lusso, distinta al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 18 mappale 426, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze e pertinenze con quanto edificato e sarà in seguito edificato sugli immobili in oggetto.

Si sottolinea il fatto che, nel Certificato notarile, è stata riportata, erroneamente, nei confronti di [REDACTED] la quota di 1/24 di nuda proprietà, in luogo di 1/24 di usufrutto.

2. Ipoteca volontaria a rogito notaio Dott. Gianmassimo Sechi, in data 23.10.1998 Rep. n. 47333 Vol. n. 13093, iscritto a Cagliari in data 27.10.1998 ai nn. 26102/4139,

a favore:

BANCA CIS SOCIETÀ PER AZIONI – Cagliari(CA), sede legale Cagliari- Viale Bonaria s.c.n., C.F. 00232340927 - 4/12 usufrutto, 4/12 nuda proprietà e 8/12 proprietà.

contro:

, nata a

Terzo datore di ipoteca - usufrutto 4/12;

-
2/12 piena proprietà e 1/12 nuda proprietà;

, nata a , C.F.
, Terzo datore di ipoteca - 2/12 piena proprietà e 1/12
nuda proprietà;

, nata a , C.F.
7F, Terzo datore di ipoteca - 2/12 piena proprietà e 1/12 nuda proprietà;

, nata a ,
Terzo datore di ipoteca - 2/12 piena proprietà e 1/12 nuda proprietà.

Debitore non datore di ipoteca:

, nata a .

Immobile:

Comune di Serrenti, N.C.E.U. Fg. 18, particella 426, nat. X, Via Mascagni n.15, P.T.

Altri aspetti che si ritiene utile pubblicare.

Descrizione dell'immobile oggetto di garanzia: in Comune di Serrenti nella Via Mascagni n.15 e precisamente: casa per civile abitazione al piano terra, non di lusso composta di andito, tre vani, cucina, bagno e cortile su due lati, confinante con detta via, proprietà o suoi aventi causa, proprietà o suoi aventi causa, salvo altri.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI - ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALE**

1. **Compravendita** a rogito notaio Dott. Ugo Pasolini (sede: Villacidro), in data 16.08.1959 Rep. n. 9494, Racc. n. 8072, trascritto a Cagliari in data 20.08.1959 ai nn. 9601/8626 (vd. Allegato 1.1),

a favore:

- piena proprietà.

contro:

- piena proprietà.

- per la rinuncia pura

e semplice senza corrispettivo alla riserva contenuta nell'atto del 14.05.1955 a rogito Notaio Contu, in forza del quale aveva diritto di richiedere la risoluzione del contratto qualora la figlia, odierna venditrice, si fosse resa inadempiente nel corrispondere le prestazioni per cui si era impegnata e per la rinuncia quindi a riavere la proprietà dell'immobile.

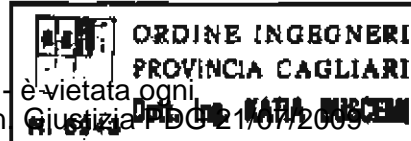
Immobile:

Comune di Serrenti, N.C.T. area fabbricabile sita in Via Santa Vitalia, Foglio 18, mappali:

167/E di are 00.80;

168/E di are 00.76;

323/E di are 00.94.



2. Nota di trascrizione di Successione, in virtù di legge registrata a Sanluri al n.93, Vol. n. 408, e trascritta in data 05.02.1974 ai nn. 3725/3265 (vd. Allegato 1.4).

a favore:

- (moglie);
- (figlia);
- (figlia);
- (figlio);
- (figlia);

contro:

e deceduto in

Immobili:

- **In Serrenti fabbricato a tipo rurale (non censito nel N.C.E.U.) posto in Via Mascagni 13 con vani 4 e servizi a PT distinto con i Mapp. 167/E-168/E-323/E del F° 18.**
- In Serrenti Seminativo F° 10 Mapp. 133 are 45.05.

3. Compravendita, a rogito notaio Dott. Gianmassimo Sechi (sede: Cagliari), in data 23.11.1998 Rep. n. 47538, Vol.13163, trascritto in Cagliari in data 17.12.1998 ai nn. 31302/21343 (vd. Allegato 1.5),

a favore:

- . C.F.
- 2/12 usufrutto, 3/12 piena proprietà e 3/24 nuda proprietà;
- 2/12 usufrutto, 3/12 piena proprietà e 3/24 nuda proprietà;
(coniugi in regime di comunione legale dei beni).

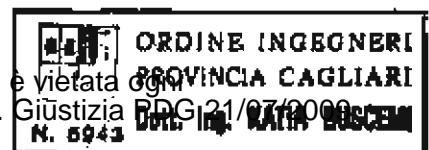
contro:

- , nata a , C.F.
- 4/12 usufrutto;
- , nata a , C.F.
- 2/12 piena proprietà e 1/12 nuda proprietà;
- nata a) il , C.F.
- 2/12 piena proprietà e 1/12 nuda proprietà;
- , nata a -
- 2/12 piena proprietà e 1/12 nuda proprietà.

Immobile:

Comune di Serrenti nella via Mascagni n.15 e precisamente: casa per civile abitazione al piano terra, non di lusso, composta di andito, tre vani, cucina, bagno e cortile su due lati, confinante con detta Via, proprietà e , già proprietà , salvo altri.

Distinto al N.C.E.U. al Foglio 18, mappale 426, Via Mascagni n.15, piano T, senza altri dati, giusto Mod. D del 22.11.1990 prot. n.34/B1 (dati presunti: rendita lire 550'000, categ. A/2, classe 6 ^, vani 5,5).



Si sottolinea il fatto che poiché il Sig. era già in possesso delle restanti quote, pari a 2/12 di piena proprietà e 1/12 di nuda proprietà (in virtù della successione in morte del padre,), ne consegue che le quote di proprietà risultano così ripartite tra i due acquirenti:

- 2/12 usufrutto, 5/12 piena proprietà e 5/24 nuda proprietà;
ovvero, così come riportato nel verbale di pignoramento: 14/24 piena proprietà e 1/24 nuda proprietà;

, nata a -

2/12 usufrutto, 3/12 piena proprietà e 3/24 nuda proprietà;

ovvero, così come riportato nel verbale di pignoramento: 9/24 piena proprietà e 1/24 usufrutto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Si allegano agli atti i documenti recuperati:

- visure storiche per immobile (Allegato 2.1÷2.3 e 2.6);
- estratto di mappa (Allegato 2.4);
- planimetria catastale (Allegato 2.5 e 2.7);
- visura Partita 5660 (Allegato 2.8);

e si ripropongono alcuni dei documenti, già presenti nel fascicolo del procedimento immobiliare, per maggior chiarezza nell'esposizione che segue:

- Modello 3/SPC del Catasto presentato il 02.07.1990, ricevuta n.61112 (Allegato 2.A1);
- Visura Partita 5663, intestata a (Allegato 2.A2).

Dall'analisi degli allegati di cui sopra, è scaturito quanto segue:

- Attualmente l'immobile è identificato come:
immobile sito in Comune di Serrenti, censito al N.C.E.U. al Foglio 18 mappale 426, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 232,41, Indirizzo Via Pietro Mascagni n.16, piano T; intestato, in seguito ad atto di compravendita del 23.11.1998, Rep.47538, Rogante: (vd. Allegato 1.5), alle seguenti ditte (vd. Allegato 2.1):
 - , C.F. :
proprietà per 5/8, in comunione legale, e usufrutto per 2/12, in regime di comunione dei beni;
 - , C.F. :
proprietà per 3/8, in regime di comunione dei beni, e usufrutto per 2/12, in regime di comunione dei beni.
- Precedentemente a tale data, e precisamente dal 22.11.1990 (data di accatastamento dell'immobile all'Ente Urbano), sino al 23.11.1998 (Compravendita), lo stesso mappale risultava intestato, alle seguenti ditte (vd. Allegato 2.1):
 - : proprietà per 1/4;
 - : proprietà per 1/4;

- : proprietà per 1/4;
- : proprietà per 1/4;
- : usufrutto per 1/3.

Per quanto riguarda i dati catastali, questi, tra il 1990 ed il 2012, hanno subito delle modifiche, di scarsa rilevanza, qui di seguito, elencate:

- il 20.09.2011, in seguito ad una richiesta di variazione toponomastica da parte del Comune, l'indirizzo è stato modificato da Via Mascagni n. 16 a Via Pietro Mascagni n. 16;
- precedentemente, il giorno 08.05.2001, in seguito ad una rettifica relativa al classamento automatico n. 34 B1.1/1990, la categoria dell'immobile è stata modificata da A/2 ad A/3, la classe da 7 a 2, la rendita da € 0,00 a € 232,41 (€ 450'000) e l'indirizzo da Via Mascagni n. 15 a Via Mascagni n. 16;

- Al catasto terreni, il mappale, di cui sopra, risulta identificato, a partire dal 02.07.1990 (data di presentazione del tipo mappale n. 61112.1/1990 in atti dal 09.04.2004) al Fg. 18, mappale 426, Ente Urbano ed are **02.50**.

Antecedentemente a tale data e sin dal 14.05.1985 (impianto meccanografico), la superficie del suddetto mappale era pari ad are **02.30**.

Tale differenza di consistenza è dovuta al fatto che, con la presentazione del tipo mappale, inerente i mappali 426 e 502, si è provveduto a frazionare il mappale 502, adiacente al 426, di are 00.70, nel mappale 502/a, di are 00.50, e 502/b, di are 00.20, e ad accorpate al mappale 426, di are 02.30, il mappale 502/b, di are 00.20; sono stati, così, costituiti il mappale 426 di are 02.50 ed il mappale 502 (ex 502/a) di are 00.50 (Vd. Allegati 2.2, 2.3 e 2.A1).

Si precisa che i mappali, di cui si è parlato in quest'ultimo capoverso, sono intestati, al catasto terreni, alle seguenti ditte:

- : proprietà per 1/4;
- : proprietà per 1/4;
- : proprietà per 1/4;
- : proprietà per 1/4;
- : usufrutto per 1/3.

Si sottolinea il fatto che, nel certificato notarile, è stata riportata un'errata interpretazione del modello 3/SPC e del tipo mappale, ad esso relativo. Infatti, l'attuale mappale 426, di are 02.50, non deriva dalla fusione del precedente mappale 426, di are 02.30, con il mappale 502/a, di are 00.50, bensì dalla fusione con il mappale 502/b di are 00.20.

- Prima della costituzione dell'impianto meccanografico (vd. Allegato 2.A.2) e, precisamente:
 - in data 10.07.1976, l'ufficio del Catasto ha provveduto, mediante nota di variazione n. 618/73, a modificare e dividere il mappale 426 di are 02.50, nel mappale 426 di are 02.30 (Fabbricato d'accertare all'urbano) e nel mappale 502 di are 00.70 (Seminativo), entrambi di proprietà per intero di

Si precisa che:

- all'epoca i proprietari dei suddetti mappali erano gli eredi del de cuius in seguito a nota di voltura n. 551 del 11/09/1978

relativa alla successione (registrata a Sanluri il 30.11.1973 al n.93, Vol. n. 408) per morte dello stesso, avvenuta in data 19.07.1973 (vd. Allegato 2.8);

- con il frazionamento di cui sopra, l'ufficio del Catasto ha provveduto a rettificare la consistenza totale dei due mappali (are 03.00, in luogo di are 02.50);

- in data 16.03.1971, l'ufficio del Catasto ha provveduto, mediante nota di variazione n. 47/69, alla costituzione del mappale 426, di are 02.50 (che, da quanto sopra detto, sarebbe dovuto essere di are 03.00), in luogo dei mappali 167/e, di are 00.80, 168/e, di are 00.76 e 323/e di are 00.94, di proprietà per intero di
- in data 10.05.1960, mediante nota di voltura n. 13, la proprietà dei mappali 167/e, 168/e e 323/e passava dalla Sig.ra in seguito ad Atto di Compravendita del 16.08.1959, Rep. n. 9494, rogante: Ugo Pasolini.

❖ **Quesito n.2 – Descrizione dell'immobile pignorato.**

L'unità immobiliare pignorata è localizzata nel Comune di Serrenti, in Via Pietro Mascagni n.15, al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da un piano fuori terra con annesso cortile.

Il fabbricato è stato edificato a seguito del Nulla Osta per esecuzione lavori edili, rilasciato il 30.12.1970, a nome di per costruire una casa di abitazione (vd.

Allegato 3.1) e successiva autorizzazione, rilasciata il 12.02.1998, a nome di per la realizzazione di una copertura a falde (vd. Allegato 3.2).

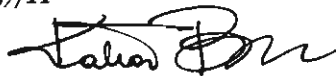
L'immobile si trova sulla sinistra, quasi alla fine della Via P. Mascagni, strada in salita senza uscita.

L'ingresso all'abitazione è contraddistinto dal civico n.15 (vd. Appendice C - Foto 27). Si accede, sempre dalla via P. Mascagni snc, attraverso un accesso carrabile, al cortile posizionato lateralmente e posteriormente rispetto al fabbricato (vd. Appendice C - Foto 1).

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno, di mq 15,64 (vd. Foto 2), sul quale si affacciano la camera 01, di 18,21 mq, con annesso ripostiglio, di 5,37 mq (vd. Foto 3 e 4), la camera 02, di 13,32 mq (vd. Foto 5), il bagno, di 8,91 mq (vd. Foto 6), la camera 03, di 16,66 mq (vd. Foto 7) ed il soggiorno di 23,44 mq (vd. Foto 8); da questo si accede alla cucina, di 24,42 mq (vd. Foto 9 e 10). Da quest'ultima si può accedere al cortile posteriore, tramite una porta finestra (vd. Elaborato grafico 1 e Foto 20 e 21).

Per quanto riguarda le finiture:

- il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato, di buona qualità, di colore grigio scuro, dimensioni 43 x 43 cm (vd. Foto 11) in tutti gli ambienti interni,



ad esclusione della cucina, ove il pavimento è in piastrelle di cotto delle dimensioni 30 x 30 cm (vd. Foto 12); il battiscopa è in gres porcellanato di color grigio chiaro, in tutti gli ambienti interni ad esclusione della cucina, dove è di colore beige (vd. Foto 20);

- le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate (vd. Foto 2÷9);
- il solaio è in latero cemento, intonacato e tinteggiato di bianco, ad eccezione della cucina, il cui solaio è, in legno lamellare a vista (vd. Foto 2÷10);
- la copertura del fabbricato, ad eccezione del tetto della cucina, è a due falde con orditura in legname e lastre ondulate di cemento privo di amianto, secondo quanto riportato nell'autorizzazione, rilasciata il 12.02.1998 a nome di (vd. Foto 1);
- gli infissi esterni sono, in numero di otto, a doppia anta: il portoncino d'ingresso, sulla strada, è in vetro ed alluminio verniciato di nero (vd. Foto 2), le finestre sono, cinque su sei, in alluminio verniciato di bianco e vetro camera, con all'interno un profilo d'alluminio dorato montato all'inglese, così come l'unica porta finestra (vd. Foto 5 e 10); mentre, la sesta finestra, in cucina, è in legno con doppi vetri (vd. Foto 9).

Gli infissi, sono tutti provvisti di soglie e davanzali in granito (vd. Foto 5).

Tutti i serramenti esterni, tranne la finestra del bagno e gli infissi della cucina, dispongono di tapparella in pvc bianco, con sovrastante cassonetto in legno (vd. Foto 1 e 2); la portafinestra in cucina è, invece, dotata di scure esterno in alluminio e pvc di colore bianco (vd. Foto 21);

- le porte interne sono in legno laccato bianco, con maniglie e chiusura a chiave in ottone (vd. Foto 13), tranne la porta a soffietto del ripostiglio in pvc (vd. Foto 4);
- il rivestimento (sino ad un'altezza pari a 2,00 m) del bagno è in piastrelle di grès porcellanato, dimensioni 25 x 32 cm, colore di base bianco, con interposte piastrelle a disegno (vd. Foto 14). I sanitari, quali lavabo, vasca da bagno ad angolo, bidè e WC a terra, con cassetta a vista esterna, sono di tipo economico (vd. Foto 6, 14 e 15);
- alle pareti del soggiorno sono applicati degli elementi decorativi in pietra che riprendono, nei colori e nelle fattezze, il rivestimento dell'apertura ad arco tra il soggiorno e la cucina (vd. Foto 8);
- il rivestimento della cucina (sino ad un'altezza pari a 1,70 m) è in piastrelle di dimensioni 10 x 10 cm, colore di base rosa; inoltre, alle pareti della stessa sono applicati gli elementi decorativi in pietra, che richiamano quelli del soggiorno (vd. Foto 9, 10 e 16).

Per quanto riguarda gli impianti:

- l'impianto elettrico è completo di tutti i frutti e placche (marca Bticino); il quadro elettrico generale è sezionato (marca Bticino) ed ubicato in soggiorno (vd. Foto 17 e 18); il contatore della luce è sul fronte strada (vd. Foto 27 e 28);
- l'impianto idraulico è completo; la centralina è posta a parete ed accessibile dal cortile (vd. Foto 22); il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria è assicurato da una caldaia a gas, ubicata esternamente a parete, anch'essa accessibile dal cortile (vd. Foto 23); mentre, il contatore dell'utenza dell'acqua è sul fronte strada (vd. Foto 25 e 26);

- l'impianto di riscaldamento e rinfrescamento è assicurato da un caminetto nel soggiorno (vd. Foto 19), da una stufa a pellet (marca Sideros) e da un condizionatore d'aria (marca Coolix) in cucina, quest'ultimo con unità esterna posta nel cortile (vd. Foto 20 e 21);
- è presente l'impianto antenna tv;
- è presente un campanello su strada, ma non il citofono (vd. Foto 24).

L'appartamento necessita di diverse opere di manutenzione:

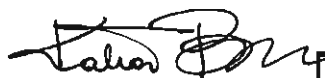
- l'ingresso ed il soggiorno, lungo il lato strada, e le camere 02 e 03 presentano, alla base delle pareti perimetrali, distacchi della tinta, probabilmente dovuti ad un rivestimento superficiale poco adatto ed alla presenza di acqua da risalita. Si dovrà, pertanto, provvedere a ripristinare la tinteggiatura ed a impermeabilizzare le pareti alla base (vd. Foto 29);
- sui soffitti dell'ingresso, del bagno e della camera 03 sono presenti punti di condensa, anche di notevole estensione, dovuti, a giudizio della sottoscritta, a scarsa aereazione degli ambienti. Le superfici andranno trattate con idonei prodotti (vd. Foto 30 e 31);
- le placche dei comandi elettrici, di scarsa qualità, sono da sostituire ed il quadro elettrico va protetto dai contatti accidentali (vd. Foto 17 e 18);
- la finestra della cucina presenta il profilo in legno rigonfiato. Necessita di manutenzione e trattamento all'acqua, data la vicinanza alla rubinetteria del lavandino. Inoltre, esternamente, l'apertura della finestra non è completa (vd. Foto 32).

Il **cortile** di 99,51 mq, è ubicato, come già detto in precedenza, lungo due lati del lotto, quello laterale destro e quello posteriore, rispetto al fronte del fabbricato. L'area è delimitata dal fabbricato, da una recinzione di confine e da un cancello carrabile.

Al cortile vi si accede sia dal retro dell'abitazione, e precisamente dalla cucina, sia dall'accesso carrabile ubicato nella Via P. Mascagni snc (vd. Elaborato grafico 1 e Foto 33 e 34). Sul fondo del cortile, in corrispondenza dell'angolo destro, è presente una tettoia, per una superficie coperta di 21,23 mq (vd. Foto 35).

Per quanto concerne le finiture:

- la pavimentazione è in mattonelle di cls, dimensioni 40 x 40 cm, colore rosso e grigio, posizionate a scacchiera (vd. Foto 34 e 35), ad eccezione di un'area di circa 10,00 mq, posta sul retro, lasciata a verde;
- il cancello a due ante carrabile, sulla strada, è in metallo per un'altezza di 1,70 m (vd. Foto 1 e 34);
- la recinzione, lungo la rampa d'accesso su strada, è in blocchi di cls ed ha un'altezza variabile da 1,07 m a 2,15 m; in corrispondenza dell'angolo è in comune con i fabbricati, costruiti in aderenza nei lotti adiacenti (vd. Foto 35); quindi prosegue lungo il lato di fondo con una recinzione in cemento armato dell'altezza massima di circa 2,00 m (vd. Foto 36) e termina, lateralmente, con un tratto in blocchetti di cls per un'altezza di 1,50 m;
- è presente un punto idrico esterno (vd. Foto 36);
- la tettoia è costituita da travi di legno con sovrastante copertura in tegole. La stessa è incassata, lungo i due lati di confine del lotto, al muro di recinzione e,



per il resto, poggia su due pilastri, di cui uno in c.a. ed uno in muratura (vd. Foto 35).

Il cortile è in stato d'abbandono e necessita di opere di manutenzione e pulizia (vd. Foto 36 e 38). Le pareti esterne del fabbricato necessitano di una rintonacatura e tinteggiatura (vd. Foto 1, 21, 27, 36, 37 e 38), mentre le pareti della recinzione sono al grezzo e vanno rifinite superficialmente (vd. Foto 33, 34, 35 e 39).

Complessivamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a 166,40 mq; questa è data dalla superficie commerciale dell'appartamento, di 149,02 mq, alla quale si somma la superficie non residenziale del cortile di 9,95 mq (10% di mq 99,51) e della tettoia di 7,43 mq (35% di 21,23 mq), per una superficie non residenziale complessiva di 17,38 mq.

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

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito com e:

"immobile attualmente di proprietà dei signori , ciascuno per la sua quota e precisamente:

- Casa per civile abitazione in Comune di Serrenti, alla Via Mascagni n.15, piano terra, nat. X, non di lusso, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 18 mappale 426, con tutti gli annessi e connessi dipendenze e pertinenze con quanto edificato e sarà in seguito edificato sugli immobili in oggetto."

I dati del pignoramento non corrispondono all'attuale descrizione del bene. Tali dati, però, hanno storicamente individuato l'immobile. Infatti, in seguito al classamento automatico del 22.11.1990 n.34B1/1990, in atti dal 11.06.1992, alla successiva rettifica al classamento automatico n.34B1.1/1990, in atti dal 08.05.2001 ed alla variazione di toponomastica, richiesta dal Comune, del 20.09.2011 n.27267.1/2011, in atti dal 20.09.2011 (Allegato 2.1), attualmente, il bene pignorato, di cui sopra, risulta così definito:

immobile sito in Comune di Serrenti, censito al N.C.E.U. al Foglio 18 mappale 426, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 232,41, Indirizzo Via Pietro Mascagni n.16, piano T.

Il suddetto bene risulta intestato alle seguenti ditte:

- : proprietà per 5/8, in comunione legale, e usufrutto per 2/12, in regime di comunione dei beni;
- : proprietà per 3/8, in regime di comunione dei beni, e usufrutto per 2/12, in regime di comunione dei beni.

Inoltre, si evidenzia che, allo stato attuale, l'immobile in esecuzione è ubicato al civico n.15, anziché al n.16 della Via P. Mascagni, così come indicato nella visura storica per immobile.

Si sottolinea il fatto che nell'atto di pignoramento immobiliare non sono riportate, esplicitamente, le quote di proprietà, le quali, per una maggior chiarezza, verranno

elencate qui di seguito, così come riportate rispettivamente nell'atto di compravendita (citato per completezza), nella visura storica per immobile e nella nota di trascrizione del pignoramento. Si fa presente che, nonostante, nei diversi documenti le quote siano riportate in maniera differente, queste sono tra di esse equivalenti.

Compravendita (vd. Allegato 1.1):

- : 1/12 usufrutto, 3/12 piena proprietà e 3/24 nuda proprietà;
 - : 2/12 usufrutto, 3/12 piena proprietà e 3/24 nuda proprietà;
- (coniugi in regime di comunione e legale dei beni).

Visura storica per immobile (vd. Allegato 2.1):

- : proprietà per 5/8, in comunione legale e usufrutto per 2/12, in regime di comunione dei beni;
- : proprietà per 3/8, in regime di comunione dei beni e usufrutto per 2/12, in regime di comunione dei beni.

Nota di trascrizione del pignoramento (vd. Allegato 1.6):

- : 14/24 piena proprietà e 1/24 nuda proprietà;
- : 9/24 piena proprietà e 1/24 usufrutto;

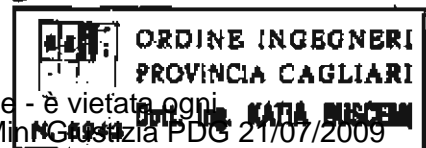
❖ **Quesito n.4 – Aggiornamento delle planimetrie catastali.**

L'immobile risulta accatastato dal 22.11.1990, in seguito al classamento automatico n. 34B1/1190, in atti dal 11.06.1992.

Dal confronto e dalla sovrapposizione di tutti i documenti catastali a disposizione (vd. Allegati 2.4, 2.5, 2.A1 e 2.A2) con il rilievo dell'immobile, eseguito dalla sottoscritta (vd. Appendice B Elaborati grafici 2, 3 e 4) si evince che lo stato attuale non è conforme a quello catastale, per i seguenti motivi:

- le destinazioni d'uso degli ambienti e la distribuzione interna degli stessi non corrispondono a quanto indicato nella planimetria catastale;
- il numero e la posizione degli infissi esterni non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale;
- l'altezza interna dei vani varia tra 2,80÷2,95 m e non è pari a 3,00 m, come riportato nella planimetria catastale;
- allo stato attuale, in corrispondenza del lato destro del fabbricato, è presente un vano, destinato a cucina, che non è rappresentato nella planimetria catastale;
- la sottoscritta ha reputato inutile sovrapporre il rilievo del lotto con l'estratto di mappa (vd. Allegato 2.4), in quanto quest'ultimo non è aggiornato. Infatti, la situazione in esso riportata è quella ante frazionamento del mappale 502 nel mappale 502/a e 502/b e successivo accorpamento del mappale 502/b al mappale 426, così come riportato nel tipo mappale (vd. Quesito n. 1 – Documentazione catastale).

Si è provveduto, invece, a sovrapporre il rilievo con il tipo mappale (vd. Elaborato grafico 3). Da ciò si evince che il lotto insiste non solo sull'attuale mappale 426 (mappale 426+mappale 502/b), di proprietà degli esecutati, ma occupa la gran



parte dell'attuale mappale 502, che catastalmente risulta intestato alle seguenti ditte (vd. Allegato 2.3):

- - 1/3 usufrutto;
 - , C.F.
 - - 1/4 piena proprietà;
 - - 1/4 piena proprietà;
 - - 1/4 piena proprietà;
 - - 1/4 piena proprietà.
- dalla sovrapposizione del rilievo con la planimetria catastale si evince una conformazione del lotto differente, sia per forma che per superficie (vd. Elaborato grafico 2). Poiché, come illustrato al punto precedente, l'attuale lotto insiste anche sul mappale 502 di proprietà indivisa, al fine di verificare la correttezza della conformazione del lotto, riportata nella planimetria catastale, si è provveduto a sovrapporla con il tipo mappale. Da ciò è scaturita una differenza, sia di forma che di superficie, tra le due planimetrie (vd. Elaborato grafico 4).
- In corrispondenza dello spigolo posteriore destro del lotto è stata realizzata una tettoia, non riportata nella planimetria catastale. Questa ricade in parte nel mappale 426, di proprietà degli esecutati, ed in parte nel mappale 502, di proprietà indivisa (Vd. Elaborato grafico 1 e 3). L'Agenzia del Territorio ha provveduto, momentaneamente, a riportare nell'estratto di mappa (vd. Allegato 2.4), che si ricorda non essere aggiornato, il simbolo ">", che mette in evidenza che tale immobile non è regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 ed, inoltre, la stessa Agenzia ha provveduto ad accatastarlo, mediante variazione d'ufficio del 23.11.2011 n. 5378.1/2011 al N.C.T., in corrispondenza del solo mappale 502, di cui sopra. Il suddetto mappale al N.C.E.U. ha assunto l'identificativo di mappale 1735 sub. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 20 mq, rendita € 42,35, Via Pietro Mascagni n.15, Piano terra, intestato alle seguenti ditte (vd. Allegato 2.3, 2.6 e 2.7):

- :
- 1/3 usufrutto;
- , C.F.
- : 1/4 piena proprietà;
- :
- 1/4 piena proprietà;
- :
- 1/4 piena proprietà;
- :
- 1/4 piena proprietà.

Si anticipa, qui di seguito, per poi approfondire la questione più avanti, il fatto che il Sig. sentito telefonicamente dalla sottoscritta, ha dichiarato che, con l'Atto di Compravendita del 1998 (vd. Allegato 1.5), è diventato proprietario, insieme alla Sig.ra (ciascuno per la sua quota), dell'attuale lotto di terreno, con annesso fabbricato, i cui confini di allora erano gli stessi di oggi.

Dunque, sarebbe di loro proprietà non solo il mappale 426, ma anche il mappale 502.

In virtù delle difformità sopra riscontrate, si dovrà provvedere ad aggiornare la planimetria catastale, per quanto concerne:

- la conformazione del lotto e del fabbricato;
- la distribuzione interna dei vani;
- l'altezza interna;
- la rappresentazione degli infissi esterni.

Si valutano le spese tecniche per le prestazioni professionali di un tecnico abilitato per la redazione del tipo mappale e della variazione catastale del fabbricato, in € **1'200,00** comprensivi di oneri fiscali.

Solo nel caso in cui l'Ill.mo Giudice lo ritenesse opportuno, in virtù delle verifiche eseguite dalla sottoscritta, inerenti la consistenza del bene e tutti gli annessi e connessi dipendenze e pertinenze di proprietà degli esecutati, si potrà eventualmente procedere alla modifica degli intestatari del mappale 502 ed alla fusione dello stesso con il mappale 426.

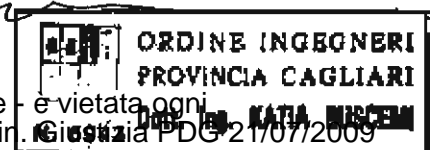
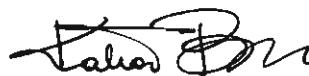
Si valutano, nel caso si verificasse il caso al capoverso precedente, le spese tecniche "aggiuntive" per le prestazioni professionali di un tecnico abilitato in € **300,00** comprensivi di oneri fiscali.

❖ **Quesito n.5 – Destinazione del P.U.C.**

Si premette che, attualmente, è stata adottata, con Delibera del Consiglio Comunale di Serrenti nel 2011, la prima variante al Piano Urbanistico Comunale. Poiché tale variante è in fase di approvazione, a seguito della Legge Regionale n.45/89, si adottano le norme di salvaguardia, che consentono interventi edilizi contemplati, contemporaneamente, da entrambi i documenti, quali P.U.C. e Variante del P.U.C., fino all'emanazione del decreto di approvazione della Variante stessa.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Serrenti entrato in vigore nel luglio del 2004 e la variante n.1 al Piano, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.19 del 21.04.2011, l'area su cui sorge l'immobile, oggetto dell'esecuzione, ricade nella zona omogenea B - Completamento residenziale, per la quale è previsto:

- indice fondiario 3 mc/mq;
- rapporto massimo tra area coperta ed area del lotto di pertinenza dell'edificio: 0,50;
- distacco dai confini: non inferiore a 4,00 m e comunque non inferiore a metà dell'altezza dell'edificio oppure in aderenza;
- distacchi tra edifici: non inferiore a 8,00 m e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
- superficie minima dei lotti: 150 mq;
- altezza massima: 9,50 m;
- dotazione minima di spazi per la sosta privata: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;



- fabbricati accessori alla residenza sul confine consentiti a condizione che siano aperti su due lati e che l'altezza massima della copertura non sia superiore a 2,50 m, con superficie coperta massima di 20,00 mq.

❖ **Quesito n.6 – Conformità alle normative urbanistiche.**

Il fabbricato è stato edificato a seguito del Nulla Osta per esecuzione lavori edili, rilasciato il 30.12.1970, a nome di , per costruire una casa di abitazione (vd.

Allegato 3.1), e successiva autorizzazione per la realizzazione di una copertura a falde, rilasciata il 12.02.1998, a nome di (vd. Allegato 3.2).

Non risulta alcun certificato di agibilità.

Rispetto al progetto approvato con Nulla osta per esecuzione lavori edili, sono state riscontrate le seguenti difformità:

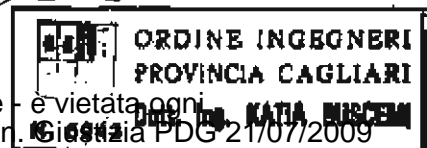
1. nella domanda, presentata per ottenere il Nulla Osta, e nel progetto approvato, allegato allo stesso Nulla Osta, è stato riportato, erroneamente, l'identificativo catastale: Fg. 23 mappale 179/d, in luogo del Fg. 18 mappali 167/e, 168/e e 323/e, attuale Fg. 18 mappale 426. Per quanto riguarda l'indirizzo, Vico Santa Vitalia, questo corrisponde, secondo le dichiarazioni dell'impiegato dell'ufficio tecnico del Comune di Serrenti, all'attuale Via Pietro Mascagni;
2. nella stessa domanda, di cui al punto 1, è stata riportata una superficie del lotto pari a mq 300, in luogo di mq 250.

Ciò può essere giustificato dal fatto che, come è stato ampiamente illustrato nel paragrafo relativo al Quesito n. 1 (Documentazione catastale), l'effettiva consistenza totale dei tre mappali su menzionati (dalla fusione dei quali è scaturito il mappale 426, successivamente frazionato nel mappale 426 e mappale 502) è pari ad are 03.00;

3. la planimetria attuale del lotto non coincide con quanto rappresentato nel progetto. Infatti, allo stato attuale, come già fatto più volte presente, il lotto sconfinava sul mappale 502, di proprietà indivisa. Secondo quanto affermato dall'impiegato dell'ufficio tecnico, in corrispondenza del suddetto mappale sarebbe dovuta passare, secondo il Programma di Fabbricazione all'epoca vigente, una strada comunale, così come rappresentata, a grandi linee, nella "Planimetria particolare" allegata al progetto.

Tale strada non è mai stata realizzata e non verrà mai realizzata, anche in virtù del fatto che, con il passare degli anni, in corrispondenza di quello che sarebbe dovuto essere il suo sedime, sono state realizzate diverse costruzioni;

4. il fabbricato, con annesso cortile, è stato realizzato in una posizione differente, rispetto a quanto riportato nel progetto, e precisamente il fabbricato si trova in aderenza al confine sinistro del lotto, mentre il cortile insiste nella parte posteriore e destra dello stesso;
5. **in corrispondenza del lato destro del fabbricato, è stato realizzato, abusivamente, un vano, destinato a cucina;**
6. la superficie coperta attuale è pari a 149,02 mq, di cui 29,57 mq relativi al vano abusivo di cui al punto precedente. Da progetto la superficie coperta è pari a 116,64 mq. Senza tener conto dei 29,57 mq abusivi, vi è, comunque, una differenza in eccesso pari a $[(149,02 - 29,57) - 116,64]$ mq = 2,81 mq > 2,33 mq (difformità oltre il 2% di tolleranza ammessa). Si precisa che la superficie coperta rilevata, con



- esclusione dell'abuso, pari a 119,45 mq, è, comunque, inferiore al 50% dell'area del lotto, limite prescritto dalla vigente normativa comunale;
7. la posizione dei tramezzi interni, così come le destinazioni d'uso dei diversi ambienti, risultano essere differenti dal progetto. Tale difformità comporta una divergenza tra le superfici utili reali e le superfici utili da progetto. Infatti, la S.U. totale rilevata è pari a 125,97 mq, di cui 24,42 mq relativi al vano abusivo. La S.U. da progetto è pari a 100,80 mq. Senza tener conto dei 24,42 mq abusivi, vi è comunque una differenza in eccesso pari a $[(125,97-24,42)-100,80]$ mq = 0,75 mq < mq 2,02 (difformità entro il 2% di tolleranza ammessa);
 8. l'altezza interna degli ambienti è pari a circa 2,95 m, ad eccezione della camera 01, la cui altezza interna è pari a 2,80 m, per via del pavimento rialzato. Da progetto, invece, l'altezza interna di tutti gli ambienti risulta essere pari a 3,10 m;
 9. gli infissi esterni dell'immobile sono per numero e dimensioni differenti rispetto a quanto riportato nel progetto. Inoltre, le superfici aeroilluminanti del soggiorno, delle camere 01 e 03, non rispettano il limite minimo di 1/8 della superficie netta dell'ambiente corrispondente;
 10. **in corrispondenza dell'angolo posteriore destro del cortile è posizionata una tettoia**, con struttura portante (pilastri) in muratura e c.a. e copertura in legno e tegole. Come già fatto presente nel paragrafo relativo al Quesito n.3 (Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali), la suddetta tettoia ricade in parte nel mappale 426, di proprietà degli esecutati, ed in parte nel mappale 502, di proprietà indivisa. **Ha una superficie coperta pari a 21,23 mq > 20,00 mq (superficie massima consentita dal regolamento edilizio) ed un'altezza massima della copertura superiore ai 2,50 m. Tale tettoia è stata realizzata abusivamente.**

Relativamente alla possibilità o meno di sanare gli abusi edilizi riscontrati, si fa presente che:

L'ultimo comma dell'articolo 40 della legge 47/85 prevede che "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge" cioè il 17.02.1985.

Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (in vigore dal giorno 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003.

Poiché, in questo caso, le ragioni del credito, per cui si interviene, sono successive a tale data, i termini del condono non possono essere riaperti.

Secondo quanto dichiarato dall'impiegato dell'ufficio tecnico del Comune di Serrenti:

- Le difformità di cui ai punti 5 e 10, non rispettando le prescrizioni urbanistiche, non potranno per questo motivo essere sanate, neanche in accertamento di conformità; si dovrà, pertanto, provvedere alla loro demolizione.

- Le difformità di cui ai punti 1÷4 e 6÷9 sono sanabili in accertamento di conformità; si stima che il calcolo degli oneri di sanatoria possano essere ricondotti al pagamento di un unico corrispettivo monetario di importo pari ad € **516,46**, ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L.R. n. 23/85.

Si valutano, infine le spese tecniche per le prestazioni professionali di un tecnico abilitato per la redazione del progetto di sanatoria in accertamento di conformità, in € **1'200,00** comprensivi di oneri fiscali.

ACCERTAMENTI SUL MAPPALE 502

La sottoscritta, al fine di consentire all'Ill.mo Giudice di prendere delle decisioni in merito all'inserimento o meno, tra i beni pignorati, del mappale 502, di proprietà indivisa, riporta qui di seguito il resoconto degli accertamenti effettuati su di esso:

1. Il mappale 502 appare per la prima volta il 10 luglio 1976, quando con Nota di Variazione n. 618/73, l'Ufficio del Catasto ha provveduto a variare e dividere l'originario mappale 426 di are 02.50 (seminativo), nel mappale 426 di are 02.30 (fabbricato da accertare all'urbano) e nel mappale 502 di are 00.70 (seminativo), entrambi di proprietà di .

Si precisa che:

- all'epoca i proprietari dei suddetti mappali erano gli eredi del de cuius in seguito alla Successione (registrata a Sanluri al n.93, Vol. n. 408, e trascritta in data 05.02.1974 ai nn. 3725/3265) per morte dello stesso, avvenuta in data 19.07.1973; e precisamente:
 - , C.F. –
1/3 usufrutto;
 - , C.F.
– 1/4 piena proprietà;
 - –
1/4 piena proprietà;
 - 1/4
piena proprietà;
 - 1/4
piena proprietà.
- con il frazionamento di cui sopra, l'Ufficio del Catasto ha provveduto a rettificare la consistenza totale dei due mappali e quindi, indirettamente, dell'originario mappale 426 (are 03.00, in luogo di are 02.50).

2. Tale variazione catastale è avvenuta in seguito alla nuova costruzione, realizzata in virtù del Nulla Osta per l'esecuzione di opere del 30.12.1970, rilasciato dal Comune di Serrenti, al de cuius .

Dall'analisi della domanda per il rilascio del Nulla Osta e del progetto approvato, allegato allo stesso Nulla Osta, si evince che:

- La superficie totale del lotto (originario mappale 426, derivato dalla fusione dei mappali 167/e, 168/e e 323/e) dichiarata ai fini del calcolo della volumetria realizzabile, è pari a 300,00 mq; ciò conferma la consistenza catastale rettificata dell'originario mappale 426.



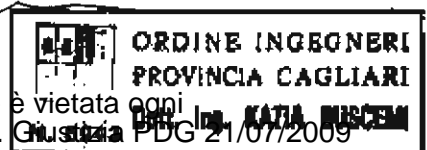
- Una parte del suddetto lotto, e precisamente quella destra fronte strada, sarebbe dovuta essere interessata dal passaggio di una strada comunale, così come previsto dal Programma di Fabbricazione all'epoca vigente. La strada non è mai stata realizzata e, come già spiegato in precedenza, non verrà mai realizzata.
3. In data 02.07.1990, in seguito all'edificazione di cui sopra, è stato protocollato, presso l'Ufficio del Catasto, il tipo mappale, con il quale si è provveduto al frazionamento del mappale 502 di are 00.70 (di cui al punto 1) nel mappale 502/a di are 00.50 e nel mappale 502/b di are 00.20 ed alla fusione del mappale 502/a di are 00.20 con il mappale 426 di are 02.30 (di cui al punto 1). Sono stati, così, costituiti il mappale 426 di are 2,50 ed il mappale 502 di are 00.50.
Confrontando il tipo mappale con la planimetria allegata al progetto approvato si evince che la strada comunale sarebbe dovuta ricadere in corrispondenza del mappale 502 (ex 502/a).
4. In data 22.11.1990 l'immobile è stato accatastato al N.C.E.U.
Confrontando il tipo mappale con la planimetria catastale si evince che il lotto sul quale insiste il fabbricato è il solo mappale 426 di are 02.50, mentre non è stato preso in considerazione il mappale 502.
Da ciò, si desume che all'epoca vi era ancora l'intenzione da parte del Comune di realizzare la strada di cui al punto 2.
5. In data 23.11.1998 gli esecutati entravano in possesso, ciascuno per le proprie quote, dell'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 18 Mappale 426, in seguito ad Atto di compravendita, a rogito notaio Dott. Gianmassimo Sechi (sede: Cagliari) Rep. n. 47538, Vol.13163, trascritto in Cagliari in data 17.12.1998 ai nn. 31302/21343 (vd. Allegato 1.5).
Nel suddetto atto non viene menzionato il mappale 502, che, quindi, continua a tutt'oggi ad essere ancora di proprietà indivisa.
Il fatto che il Sig. sostenga di esserne entrato in possesso, in virtù dell'atto di compravendita sopracitato, può essere dovuto al solo fatto che il frazionamento dei due mappali è avvenuto solo su carta, mentre nella realtà il lotto è rimasto indiviso. Per di più poiché la strada comunale non è mai stata realizzata e non verrà mai realizzata, non avrebbe senso tenere separato il mappale 502 dal mappale 426, soprattutto per il fatto che le sue ridotte dimensioni, pari a circa 50,00 mq, non ne consentirebbero alcun utilizzo.

❖ **Quesito n.7 – Possibilità di vendita in lotti**

Poiché il bene è unico non vi è possibilità di vendita in lotti.

❖ **Quesito n.8 – Pignoramento pro quota e divisibilità.**

L'immobile in oggetto è pignorato per intero. Non vi è quindi la necessità di una divisione pro quota.



❖ **Quesito n.9 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene.**
L'immobile è, alla data odierna, occupato dal Sig. e dalla famiglia dello stesso. La Sig.ra non ha più la residenza presso tale immobile.

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

Non ricorre il caso.

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

Sull'immobile non grava alcun vincolo di natura artistica o storica, né vincoli o servitù di natura privata o condominiale.

❖ **Quesito n.12 – Esistenza di eventuali diritti demaniali.**

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

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

L'immobile è localizzato nel Comune di Serrenti, in Via Pietro Mascagni n.15. La zona può essere definita come semiperiferica in quanto è localizzata a poche centinaia di metri dal centro storico. Pertanto ha una buona valutazione nel mercato locale.

L'immobile è costituito da un fabbricato unifamiliare ad un piano con annesso cortile.

Al fine di formulare il giudizio di stima, la sottoscritta, si è basata sul metodo comparativo, che consiste nello stabilire sinteticamente una relazione tra i valori e le caratteristiche di altri beni analoghi noti ed il bene che si dovrà stimare.

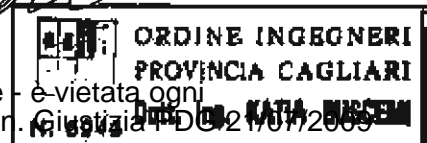
Per poter condurre una corretta valutazione estimativa è indispensabile che il bene di riferimento presenti sufficienti ed oggettive analogie tipologiche e dimensionali con quello oggetto di stima e risulti anche compreso nell'ambito di uno stesso mercato omogeneo di cui fa parte anche il bene in esame.

Dalle indagini condotte mediante consultazione di siti internet, è scaturito che i valori di mercato per immobili a destinazione residenziale si aggirano tra 570,00 €/mq e 710,00 €/mq. Si prenderà dunque in considerazione un valore medio pari a **640,00 €/mq**.

Viste le precedenti risposte formulate dalla sottoscritta in merito ai quesiti n.4 e n.6, di seguito si riportano la stima 01 e la stima 02.

La stima 01 dovrà essere presa in considerazione solo nel caso in cui l'Ill.mo Giudice riterrà opportuno, in virtù delle verifiche eseguite dalla sottoscritta, procedere alla modifica degli intestatari del mappale 502 ed alla fusione dello stesso con il mappale 426 in esecuzione.

La stima 02 dovrà, invece, essere presa in considerazione nel caso in cui non si verificasse il caso al capoverso precedente.



STIMA 01

Essendo la superficie commerciale dell'immobile pari a 134,39 mq (vd. Appendice B - Elaborato grafico 5), il suo valore medio di mercato sarà pari a:

$$640,00 \text{ €/mq} \times 134,39 \text{ mq} = \mathbf{86'009,60 \text{ €}}$$

Tale valore dovrà essere decurtato dei costi relativi alla demolizione del vano destinato a cucina e della tettoia ubicata nel cortile, entrambi realizzati abusivamente (vd. Quesito n.6). Tali opere di demolizione, comportano una serie di opere edili ed impiantistiche di ripristino e completamento, meglio precisate nel computo metrico allegato, che portano il costo degli interventi necessari a € 17'757,75 Iva esclusa (vd. Appendice D - Computo Metrico 01 ed Elaborato grafico 5).

Ne consegue che il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

$$\mathbf{86'009,60 \text{ €} - 17'757,75 \text{ €} = 68'251,85 \text{ €} = 68'000,00 \text{ €}}$$

STIMA 02

Essendo la superficie commerciale dell'immobile pari a 132,35 mq (vd. Appendice B - Elaborato grafico 6) il suo valore medio di mercato sarà pari a:

$$640,00 \text{ €/mq} \times 132,35 \text{ mq} = \mathbf{84'704,00 \text{ €}}$$

Tale valore dovrà essere decurtato dei costi relativi alla demolizione del vano, destinato a cucina e della tettoia ubicata nel cortile, entrambi realizzati abusivamente (vd. Quesito n.6). Tali opere di demolizione, comportano le stesse opere edili ed impiantistiche di ripristino e completamento di cui sopra, alle quali si va ad aggiungere, come meglio precisato nel computo metrico allegato, la nuova recinzione. I suddetti lavori portano il costo degli interventi necessari a € 20'698,60 Iva esclusa (vd. Appendice D - Computo Metrico 02 ed Elaborato grafico 6).

Ne consegue che il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

$$\mathbf{84'704,00 \text{ €} - 20'698,60 \text{ €} = 64'005,40 \text{ €} = 64'000,00 \text{ €}}$$

3. Dati per la vendita

Nel caso in cui l'Ill.mo Giudice dovesse optare per il caso "Stima 01":

Piena proprietà

In Provincia di Cagliari, Comune di Serrenti – Via Pietro Mascagni n.15.

Unità immobiliare, ubicata al piano terra di un fabbricato ad un solo piano, avente una superficie commerciale pari a 119,44 mq, con annesso cortile su due lati di 150,00 mq.

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno ed un ripostiglio.

Si dovrà provvedere ad accatastare il lotto secondo le superfici effettive del fabbricato e del cortile annesso.

Inoltre, si dovrà provvedere alla demolizione del vano destinato a cucina e della tettoia, entrambi abusivi.

Nel caso in cui l'Ill.mo Giudice dovesse optare per il caso "Stima 02":

Piena proprietà

In Provincia di Cagliari, Comune di Serrenti – Via Pietro Mascagni n.15.

Unità immobiliare, ubicata al piano terra di un fabbricato ad un solo piano, avente una superficie commerciale pari a 119,44 mq, con annesso cortile su due lati di 130,00 mq.

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno ed un ripostiglio.

Si dovrà provvedere ad accatastare il lotto secondo le superfici effettive del fabbricato e del cortile annesso.

Inoltre, si dovrà provvedere alla demolizione del vano destinato a cucina e della tettoia, entrambi abusivi.

4. Conclusioni.

La sottoscritta C.T.U. Ing. Katia Buscemi ha determinato quanto segue:

- Il bene oggetto dell'esecuzione è identificato come: immobile sito in Comune di Serrenti (VS), in Via Pietro Mascagni n.15, censito al N.C.E.U. al Fg. 18 mappale 426 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 232,41.
- Il suddetto bene è di proprietà di , nato a , per le quote di 2/12 di usufrutto, 5/12 di piena proprietà e 5/24 di nuda proprietà e di , nata a , per le quote di 2/12 di usufrutto, 3/12 di piena proprietà e 3/24 di nuda proprietà.
- I dati riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali, ma hanno storicamente individuato l'immobile.
- L'attuale planimetria catastale e l'estratto di mappa non sono conformi allo stato attuale.

Dalla sovrapposizione del rilievo con il tipo mappale si evince che l'immobile insiste non solo sull'attuale mappale 426 (mappale 426+mappale 502/b), di proprietà degli esecutati, ma occupa la gran parte dell'attuale mappale 502, di proprietà indivisa.

Le spese tecniche per l'aggiornamento della documentazione catastale si stimano in € 1'200,00.



Nel caso in cui l'Ill.mo Giudice dovesse decidere di inserire tra i beni pignorati anche il map. 502, alle spese tecniche di cui sopra si sommano ulteriori € 300,00, per un totale di € 1'500,00.

- L'immobile in oggetto è, per alcuni aspetti, difforme dal progetto allegato al Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato il 30.12.1970, a nome di _____, mentre è conforme all'autorizzazione, relativa alla sola copertura del fabbricato, rilasciata il 12.02.1998, a nome di _____

Alcune delle difformità riscontrate sono sanabili in accertamento di conformità al costo di € 516,46, al quale si sommano le spese tecniche di redazione della pratica edilizia stimabili in € 1'200,00.

Le due strutture abusive, insistenti nel cortile di proprietà, dovranno essere rimosse. Il costo per tale operazione è stato valutato in detrazione al valore di mercato del fabbricato.

- L'immobile non è divisibile.
- Sull'immobile non grava alcun vincolo di natura artistica o storica.
- L'immobile ha un valore di mercato di € 68'000,00 (euro sessantottomila/00).

Nel caso in cui l'Ill.mo Giudice dovesse decidere di inserire tra i beni pignorati anche il map. 502, l'immobile avrà un valore di mercato di € 64'000,00 (euro sessantaquattromila/00)

Si è determinato che l'immobile, al mese di aprile 2012, era nella piena disponibilità dei proprietari, e risultava libero.

*** **

Avendo la sottoscritta assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta da 24 facciate, oltre a 51 facciate di appendici ed a 56 facciate di allegati, sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, lì 10.10.2012

Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Katia Buscemi)

