



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G. 338/10



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

CREDITORE PIGNORANTE: Banca di Credito Sardo SpA

DEBITORE: [REDACTED]

[REDACTED]



PROCURATORE: Avv. Rita Branca

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. ssa Donatella Aru

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. Christian Scintu



Esecuzione Immobiliare N°338/10

INDICE

1. PREMESSA	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3. RISPOSTE AI QUESITI	6
3.1 QUESITO N.1 (ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE)	6
3.2 QUESITO N.2 (DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI)	12
3.3 QUESITO N.3 (VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DATI)	18
3.4 QUESITO N.4 (EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI)	19
3.5 QUESITO N.5 (INTERPRETAZIONE URBANISTICA)	19
3.6 QUESITO N. 6 (CONFORMITÀ URBANISTICO – AMMINISTRATIVA)	20
3.7 QUESITO N. 7 (POSSIBILE VENDITA DEI BENI IN LOTTI)	23
3.8 QUESITO N. 8 (NOMINATIVO DEGLI EVENTUALI COMPROPRIETARI)	23
3.9 QUESITO N. 9 (VERIFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE)	23
3.10 QUESITO N. 10 (VERIFICA DELLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE)	24
3.11 QUESITO N. 11 (PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI)	24
3.12 QUESITO N. 12 (PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI)	24
3.13 QUESITO N. 13 (DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)	24
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI:	26
5. CONCLUSIONI	26

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754



Esecuzione Immobiliare N°338/10

1. PREMESSA

Nell'udienza del 9.12.2010 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Donatella Aru, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Christian Scintu, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4754 ed all'Albo dei Periti di codesto Tribunale, per la redazione di una consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 338/10.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti 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'art. 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 se i dati indicati in pignoramento:

a) non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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.Lgs 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione é iniziata prima del 1° settembre 1967;

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

8) se l'immobile é 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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, allo 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 é libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informati e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi**, quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico; **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per definire compiutamente le caratteristiche e lo stato degli immobili oggetto del P.E. in oggetto e quindi formulare la risposta ai quesiti di cui sopra, si è proceduto agli accertamenti di rito.

Dopo l'udienza di nomina il sottoscritto consulente ha acquisito dalla Cancelleria del Tribunale copia della documentazione allegata al fascicolo di causa e successivamente si è recato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mandas per la richiesta della documentazione riguardante gli immobili oggetto di pignoramento (Allegati nn. 4-5).

Con lettera raccomandata A/R del 12.03.2011 veniva comunicata agli esecutati la data per lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo.

In data 21.03.2011 lo scrivente si è recato a Mandas, in viale Europa n. 19, al fine di effettuare il sopralluogo con rilievo metrico (Allegato n. 8) e fotografico dello stato attuale degli immobili.

Durante il sopralluogo, svolto in presenza degli esecutati, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato dettagliatamente gli immobili, sia esternamente che internamente al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili riguardanti gli immobili e la loro storia, in particolare l'ubicazione, la consistenza, la posizione, il grado di finitura e tutte le altre caratteristiche intrinseche (estensione, posizione, accessibilità, servitù ed eventuale rumorosità) ed estrinseche (veduta, servizi pubblici, stato dei fabbricati e caratteristiche ubicazionali) da mettere eventualmente in comparazione e a confronto con quelle di beni analoghi presenti nella zona. Al fine di rappresentare nel modo più completo possibile lo stato dei luoghi il sottoscritto consulente, ha realizzato un dettagliato rilievo fotografico (Allegato n. 2) e ha proceduto all'inquadramento nell'ambito dello strumento urbanistico comunale e nell'ambito territoriale su ortofotocarta (Allegato n. 1).

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO N.1 (ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE)

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione in atti, riscontrando la presenza dell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria, dall'esame del quale si è rilevato che gli immobili oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, sono stati individuati come di seguito elencato:

- 1. Piena proprietà dell'immobile sito in viale Europa n. 15 (abitazione di tipo civile) disposta su Piano T/1/2, natura A/2, consistenza vani 7,5, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 20 particella 2872 subalterno 6;**
- 2. Quota pari a 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito in viale Europa n. 15 (abitazione di tipo civile), natura A/2, Piano T, consistenza vani 6, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 20 particella 2872 subalterno 5.**

Per maggiore facilità di esposizione ciascun immobile in esame è stato individuato con un numero. Dall'analisi del certificato notarile (legge 3 agosto 1998 n. 302) redatto dal Notaio Dott. Enrico Ricetto in data 6 agosto 2010 contenuto nel fascicolo del procedimento e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si è rilevato che attualmente i beni pignorati possiedono i seguenti estremi catastali:

a) Immobile n. 1

Abitazione di tipo civile sita in Comune di Mandas, viale Europa n. 15 Piano T/1/2.

N.C.E.U.

Foglio: 20
Mappale: 2872 (ex 2872 sub. 2)

Esecuzione Immobiliare N°338/10

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

3) Trascrizione Cas. 26969 Art. 40894 del 12 ottobre 2007

Compravendita a rogito del Dottor Ibba Franco, in data 4 ottobre 2007, rep. 78286/20280.

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas

Immobile distinto al N.C.E.U. al F. 20 Mappale 2872/6 di vani 7,5.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**1) Iscrizione Cas. 23142 Art. 3763 del 12 gennaio 1991:**

Ipoteca di Lire 195.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 65.000.000, estinguibile in 15 anni; rogito del Dottor Ibba Franco in data 20 settembre 1991 Rep. 23302.

a favore:

Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A.

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas

Fabbricato in corso di costruzione insistente su lastrico solare al P.1, viale Europa ex. Via Ferrovia n 15, den. N.3/b1 del 28 gennaio 1991.

2) Annotamento Cas. 20198 Art. 3034 del 4 settembre 1992:

Annotamento di erogazione saldo, a rogito del Dottor Ibba Franco in data 11 giugno 1998, rep. 27281.

3) Trascrizione Cas. 23143 Art. 15893 del 12 ottobre 1991:

Costituzione di vincolo, a rogito del Dott. Ibba Franco in data 20 settembre 1991, rep. 23302.

a favore:

R.A.S.

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas

Den. N. 3/b1 del 28 gennaio 1991.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

Esecuzione Immobiliare N°338/10

4) Iscrizione Cas. 40895 Art. 7885 del 12 ottobre 2007:

Ipoteca di Euro 240.000,00 a garanzia del mutuo di Euro 120.000,00 estinguibile in 30 anni, a rogito del Dott. Ibba Franco in data 4 ottobre 2007, Rep. 78287/20281.

a favore:

Meliorbanca S.p.A.

contro:

[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas

Immobile distinto in Catasto al foglio 20 mappale 2872/6, di vani 7,5.

5) Iscrizione Cas. 38891 Art. 7258 del 2 dicembre 2009:

Ipoteca giudiziale di Euro 50.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di Euro 41.827,43, Tribunale Civile di Cagliari in data 24 novembre 2009, Rep. 4927/2009.

a favore:

Banca di Credito Sardo S.p.A.

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas

Immobile distinto in Catasto al foglio 20 mappale 2872/6, di vani 7,5 di proprietà di [REDACTED]

6) Trascrizione Cas. 18176 Art. 11516 del 27 maggio 2010.

Verbale di pignoramento immobili per il credito di Euro 41.827,43, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello in data 6 maggio 2010 Rep. 1043/2010.

a favore:

Banca di Credito Sardo S.p.A. (Cagliari – 00232340927)

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas

Immobile distinto in Catasto al foglio 20 mappale 2872/6, di vani 7,5, di proprietà di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

b) Immobile n. 2

Abitazione di tipo civile sita in Comune di Mandas, viale Europa n. 15, Piano T.

N.C.E.U.

Foglio: 20
 Mappale: 2872 (ex 2872 sub. 1, ex 2872, ex 2080)
 Subalterno: 5
 Zona censuaria: --
 Categoria: A/3
 Classe: 2
 Consistenza: 6 vani
 Piano: T
 Rendita: 275,79 Euro
 Ditta intestataria: [REDACTED] Proprietà: 50/100
 [REDACTED] Proprietà: 50/100

Dalle mappe catastali esaminate si è rilevato che l'immobile n. 2 sorge sull'area distinta nel Catasto Terreni al foglio 20 mappale 1292 di mq 400.

Sempre dall'analisi della documentazione in atti e sulla base delle ricerche svolte, è stato possibile ricostruire il quadro della provenienza dell'immobile e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che di seguito si elencano.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA**1) Trascrizione 9598 Art. 8285 del 15 maggio 1974:**

Compravendita a rogito Dottor Francesco Vacca, in data 29 aprile 1974, repertorio n. 27735/13821.

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas

Area distinta in Catasto al foglio 20 mappale 1292 mq. 400.

2) Trascrizione Cas. 11601 Art. 8381 del 31 marzo 2001:

Successione apertasi il 24 febbraio 1997, Ufficio del Registro di Cagliari in data 11 marzo 1998 Den. n. 20, volume 11.

a favore:

[REDACTED] - 1/3 (figlio);

[REDACTED] - 1/3 (figlia).

contro:

[REDACTED] (coniuge)

Immobili:

Comune di Mandas

Immobile distinto in Catasto al foglio 20 mappale 2080 di vani 6.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Trascrizione Cas. 19110 Art. 15350 del 16 aprile 2002:

Successione apertasi il 3 maggio 1996, Ufficio del Registro di Cagliari in data 6 maggio 1997 Den. n. 16, volume 1298.

a favore:

[REDACTED] (coniuge);

[REDACTED] (figlio);

[REDACTED] (figlia).

contro:

[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas

Immobile distinto in Catasto al foglio 20 mappale 2080 di vani 6.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**4) Iscrizione Cas. 7041 Art. 1001 del 26 marzo 1998:**

Ipoteca di Lire 100.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 50.000.000, estinguibile in 15 anni; concesso a [REDACTED] nato a [REDACTED] rogito Dottor Ibba Franco in data 20 marzo 1998 Rep. 49418.

a favore:

Credito Italiano S.p.A.

contro:

[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas:

Immobile sito in viale Europa nn. 15-17, distinto in Catasto al foglio 20 mappale 2080, di 2 vani e servizi, garage e due locali di sgombero al P.T..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5) Iscrizione Cas. 38891 Art. 7258 del 2 dicembre 2009:

Ipoteca giudiziale di Euro 50.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di Euro 41.827,43, Tribunale Civile di Cagliari in data 24 novembre 2009, Rep. 4927/2009.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

a favore:

Banca di Credito Sardo S.p.A.

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas

Immobile distinto in Catasto al foglio 20 mappale 2872/5, di vani 6, di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2.

6) Trascrizione Cas. 18176 Art. 11516 del 27 maggio 2010.

Verbale di pignoramento immobili per il credito di Euro 41.827,43, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello in data 6 maggio 2010 Rep. 1043/2010.

a favore:

Banca di Credito Sardo S.p.A. (Cagliari – 00232340927)

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili:

Comune di Mandas

Immobile distinto in Catasto al foglio 20 mappale 2872/5, di vani 6, di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

OSSERVAZIONI:

Non risultano trascritte le accettazioni di eredità in morte di [REDACTED]

3.2 QUESITO N.2 (DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI)

Entrambi gli immobili fanno parte del maggior fabbricato sito in viale Europa n. 19, costituito da tre piani fuori terra, costruito in aderenza ad altri fabbricati.

Il fabbricato di cui sopra insiste su un terreno di forma pressoché trapezoidale della superficie di circa 400 mq; nel terreno sono presenti due cortili: uno anteriore della superficie di circa 45 mq e l'altro posteriore della superficie pari a circa 153 mq. Detti cortili, quasi totalmente pavimentati, sono condivisi dalle due unità immobiliari e sono infatti individuati in Catasto come beni comuni non censibili.

L'accesso al lotto avviene da Viale Europa tramite un cancello pedonale ed uno carrabile.

L'accesso all'unità immobiliare n. 1 avviene da una scala esterna situata nel cortile anteriore; dallo stesso cortile è possibile accedere all'unità immobiliare n. 2.

Nel cortile posteriore è presente un'altra scala esterna che consente il raggiungimento dell'unità immobiliare n. 1.

Il fabbricato, caratterizzato da linee architettoniche semplici, ricade in una zona non distante dal centro del Comune di Mandas, a poca distanza dalla via Cagliari, strada principale del paese.

La zona risulta collegata con Cagliari e con gli altri Comuni vicini grazie alle linee di trasporto ARST e, dal punto di vista urbanistico, si colloca nella zona omogenea classificata B, sottozona B2 (Completamento esterno) dello strumento urbanistico comunale (PdF) (Allegato n. 1).

La macrozona in cui sono ubicati gli immobili in questione è caratterizzata da un edificato di tipo medio-residenziale, costituito prevalentemente da edifici ad uno o due piani, che spaziano dalle tipologie tipiche della tradizione edilizia locale ad edifici con tipologie edilizie più recenti.

Distribuzione degli spazi interni

La descrizione verrà effettuata considerando i due immobili separatamente.

a) Immobile n. 1

L'immobile si sviluppa essenzialmente su due livelli fuori terra tra loro comunicanti (piano primo e piano mansarda) e ha il prospetto principale che si affaccia su viale Europa mentre quello posteriore si affaccia sul cortile.

PIANO PRIMO

Varcato il cancello pedonale di ingresso comune si accede al piano primo tramite una scala esterna di forma pressoché elicoidale; superata detta scala si accede ad un ballatoio che conduce all'ingresso dell'appartamento.

L'articolazione interna dell'immobile è abbastanza semplice e caratterizzata dalla regolarità geometrica dei vari ambienti che lo costituiscono.

L'ingresso si apre direttamente sul Soggiorno-Pranzo nel quale è presente un camino ed è anche ubicata la scala per il raggiungimento del piano mansardato.

Il soggiorno è illuminato ed areato da ampie finestre ed è collegato direttamente alla zona "cottura" nella quale è presente una porta finestra dalla quale si accede alla veranda posteriore.

Dalla stessa veranda, attraverso una scala esterna, si raggiunge il cortile al piano terra.

Dal soggiorno è possibile accedere ad una camera utilizzata come studio e ad un bagno, entrambi finestrati.

Il bagno è dotato di vasca, wc, bidet e lavabo.

Nel sottoscala è stato inoltre ricavato un piccolo ripostiglio.

Le scale esterne sono pavimentate e sono dotate di parapetto in muratura.

Durante il sopralluogo è stata rilevata un'altezza interna degli ambienti pari a circa 2.70 mt..

PIANO MANSARDA

Dalla scala interna si accede ad un ampio disimpegno dal quale si raggiungono rispettivamente le tre camere da letto (individuate nell'Allegato n. 8 con i numeri 1, 2 e 3), il bagno e un locale di

sgombero costituito da due ambienti fra loro collegati, ricavato sfruttando il sottotetto della copertura del piano primo.

Il bagno, finestrato, è dotato di doccia, wc, bidet e lavabo.

L'altezza interna degli ambienti rilevata in sede di sopralluogo è risultata essere variabile tra i 2.45 mt. (hmin) ai 3.65 mt. (hmax) circa, in conseguenza del tipo di copertura esistente.

Si riportano di seguito le superfici utili dell'unità immobiliare rilevate.

PIANO PRIMO

- Ballatoio	9.93	mq
- Soggiorno-Pranzo	54.29	mq
- Cottura	7.60	mq
- Camera	16.32	mq
- Bagno	8.60	mq
- Terrazza	35.18	mq

PIANO MANSARDA

- Disimpegno	11.00	mq
- Camera da letto n. 1	19.46	mq
- Camera da letto n. 2	18.24	mq
- Camera da letto n. 3	9.20	mq
- Bagno	7.94	mq
- Locale di sgombero	22.35	mq

b) Immobile n. 2

PIANO TERRA

All'immobile, distribuito su un unico livello fuori terra, si accede dal cortile anteriore, dopo aver superato il cancello pedonale di ingresso comune.

La distribuzione interna degli ambienti è abbastanza regolare.

Il primo ambiente che si incontra è il soggiorno che risulta ben illuminato ed areato da ampie finestrate, ed è collegato direttamente alla cucina, dalla quale si accede ad un locale di sgombero e al cortile posteriore.

Dal soggiorno si accede, inoltre, ad un locale attualmente utilizzato come deposito.

Attraverso un disimpegno è possibile raggiungere gli altri tre ambienti: una camera da letto matrimoniale, una stanza ad uso ripostiglio e un bagno; tale bagno, dotato di finestra, presenta una doccia, un wc, un bidet e un lavabo.

Tutti gli ambienti risultano areati naturalmente con finestre.

Nel cortile posteriore è presente, come già descritto precedentemente, una scala esterna per l'accesso ad un'altra unità immobiliare (unità immobiliare n. 1).

Una porzione di questo cortile è stata recintata allo scopo di creare un'area destinata al ricovero di animali domestici.

In aderenza al fabbricato è presente un locale magazzino costruito con muratura in blocchetti cementizi e copertura in cemento-amianto, che risulta fatiscente.

Dal sopralluogo si è rilevata un'altezza interna degli ambienti pari a circa 3.00 mt..

Si riportano di seguito le superfici utili dell'unità immobiliare rilevate in occasione del sopralluogo.

- Soggiorno	35.89	mq
- Disimpegno	8.74	mq
- Deposito	18.00	mq
- Ripostiglio	9.40	mq
- Camera da letto	17.00	mq
- Bagno	5.40	mq
- Cucina	26.81	mq
- Sgombero	12.00	mq
- Magazzino	25.20	mq

Calcolo della superficie commerciale

Immobile n. 1 e n. 2

Trattandosi di immobili ad uso residenziale, al fine di computare la consistenza commerciale del bene, si è tenuto conto della somma delle:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, dei patii e dei giardini;
- quote percentuali delle superfici delle eventuali pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box).

La consistenza degli immobili è stata valutata secondo i seguenti valori che sono stati utilizzati per ragguagliare le superfici (Norma UNI 10750):

- 100% delle superfici calpestabili,
- 25% dei balconi e terrazze scoperte,
- 35% dei balconi e terrazze coperte,
- 35% dei patii e porticati,
- 60% delle verande,
- 15% dei giardini di appartamento,
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nel caso dell'immobile n. 1 la superficie del locale di sgombero ricavato nel sottotetto è stata computata nella misura del 50% non avendo i requisiti previsti per i locali abitabili.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

a) Immobile n. 1

Calcolo superficie commerciale			
	superficie lorda (mq)	Coeff. riduzione	superficie comm. (mq)
Piano Primo - Vani principali/accessori	112,42	1,00	112,42
Piano Mansardato - Vani principali/accessori	85,44	1,00	85,44
Piano Mansardato - Locale sottotetto	28,16	0,50	14,08
Ballatoio prospetto anteriore	10,93	0,25	2,73
Terrazza prospetto posteriore	37,49	0,25	9,37
TOTALE			224,04

La **superficie commerciale totale** è quindi pari a circa **224 mq.**

La configurazione attuale dell'immobile, come verrà trattato successivamente (punto 3.6), è parzialmente difforme rispetto a quella prevista dall'ultimo progetto approvato reperito.

b) Immobile n. 2

Calcolo superficie commerciale			
	superficie lorda (mq)	Coeff. riduzione	superficie comm. (mq)
Piano Terra - Vani principali/accessori	158,98	1,00	158,98
TOTALE			158,98

La **superficie commerciale totale** è quindi pari a circa **159 mq.**

La configurazione attuale dell'immobile, come verrà trattato successivamente (punto 3.6), è parzialmente difforme rispetto a quella prevista dall'ultimo progetto approvato reperito.

Di seguito si riportano le caratteristiche tecnico costruttive degli immobili.

Strutture

Immobile n. 1 e n. 2

La struttura portante del fabbricato è essenzialmente del tipo in muratura portante, con qualche pilastro di irrigidimento in calcestruzzo armato, mentre i solai sono in latero-cemento e le murature interne sono realizzate in laterizio.

Finiture

Immobile n. 1 e n. 2

- **Finiture esterne:** Tutti i prospetti del fabbricato sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione dell'ingresso è realizzata in granito, mentre il cortile posteriore è pavimentato con pietrame di diversa pezzatura.

Esecuzione Immobiliare N°338/10

La scala esterna ubicata sul cortile anteriore è pavimentata con lastre di granito mentre quella ubicata nel cortile posteriore è pavimentata con piastrelle di gres.

La pavimentazione delle verande e dei ballatoi è in gres ceramico.



a) Immobile n. 1

• **Finiture interne:**

I pavimenti interni sono tutti in granito, ad eccezione di quelli del bagno e degli ambienti al piano mansarda che risultano essere in gres ceramico.

I davanzali e le soglie sono prevalentemente in materiale lapideo del tipo granito.

Le pareti dei bagni e della zona cottura sono interamente rivestite con piastrelle di gres ceramico.

Le pareti dei restanti ambienti si presentano intonacate e tinteggiate.

I soffitti di tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati.

• **Serramenti:** le finestre e le porte finestre sono realizzate in PVC.

Le avvolgibili presenti per l'oscuramento sono realizzate con materiale plastico.

Le porte interne sono in legno, mentre il portoncino di ingresso è in PVC.

b) Immobile n. 2

• **Finiture interne:**

I pavimenti interni sono tutti in gres, ad eccezione di alcuni ambienti, come la camera da letto, che sono realizzati in parquet. I battiscopa sono parte in gres e parte in legno.

I davanzali e le soglie sono prevalentemente in marmo.

Le pareti dei bagni e parzialmente quelle della zona cucina sono rivestite con piastrelle di gres ceramico.

Le restanti pareti degli ambienti si presentano intonacate e tinteggiate.

I soffitti di tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati.

• **Serramenti:** le finestre e le porte finestre sono realizzate parte in PVC e parte in legno.

Le avvolgibili presenti per l'oscuramento sono realizzate con materiale plastico.

Le porte interne sono essenzialmente in legno mentre alcune sono in alluminio.

Il portoncino di ingresso è in PVC.

Impiantistica



a) Immobile n. 1

L'immobile è servito dai seguenti impianti:

- impianto idrico in rame con impianto di acqua fredda e calda incassato;



Esecuzione Immobiliare N°338/10

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

- impianto fognario collegato alla rete fognaria pubblica;
- impianto elettrico incassato, ma privo di dichiarazione di conformità;
- impianto telefonico;
- impianto citofonico;
- due pompe di calore le cui unità interne risultano installate una nel soggiorno e l'altra nel disimpegno del piano mansardato.

b) Immobile n. 2

L'immobile è servito dai seguenti impianti:

- impianto idrico in alluminio multistrato con impianto di acqua fredda e calda incassato;
- impianto fognario collegato alla rete fognaria pubblica;
- impianto elettrico incassato, ma privo di dichiarazione di conformità;
- impianto citofonico;
- una pompa di calore.

Stato d'uso e di manutenzione

a) Immobile n. 1

L'immobile ha un'età pari a circa 20 anni.

Complessivamente lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può ritenersi più che buono, nonostante si ritenga che abbia bisogno di alcuni modesti interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti.

b) Immobile n. 2

Considerato che l'immobile è stato costruito quasi 35 anni fa, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può definirsi buono, anche in considerazione dei lavori di ristrutturazione che sono stati eseguiti.

Si ritengono comunque necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti.

3.3 QUESITO N.3 (VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DATI)

Immobile n. 1 e n. 2

I dati indicati nel pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e consentono l'individuazione degli immobili pignorati.

Và rilevato, però, che dal punto di vista toponomastico, i dati indicati nell'atto di pignoramento non corrispondono appieno con quelli attuali in quanto gli immobili n. 1 e n. 2 sono situati nel Viale Europa n. 19 e non al numero 15, come è stato erroneamente indicato nel suddetto atto.

Esecuzione Immobiliare N°338/10



3.4 QUESITO N.4 (EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI)

Immobile n. 1 e n. 2

Nella documentazione catastale viene riportato erroneamente il numero civico degli immobili (n. 15 al posto del n. 19).

a) Immobile n. 1

L'immobile risulta regolarmente accatastato; i dati indicati nel pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e ne consentono una corretta individuazione.

Si è rilevata la parziale incongruenza della planimetria catastale dell'immobile con lo stato di fatto rilevato (Allegato n. 5).

b) Immobile n. 2

L'immobile risulta regolarmente accatastato, i dati indicati nel pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e ne consentono una corretta individuazione, ad eccezione della categoria catastale indicata (A/2 anziché A/3).

Si è rilevata la parziale incongruenza della planimetria catastale dell'immobile con lo stato di fatto rilevato (Allegato n. 5).

3.5 QUESITO N.5 (INTERPRETAZIONE URBANISTICA)

Immobile n. 1 e n. 2

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale del Comune di Mandas entrambi gli immobili ricadono in zona urbanistica denominata B2 (Completamento Esterno).

Le Norme di attuazione prevedono quanto di seguito riportato.

ZONA B2 - COMPLETAMENTO ESTERNO

“La zona B2 è estesa alle parti più recenti dell'aggregato urbano, già pressoché completamente urbanizzate, edificate e con struttura viaria in genere già definita attraverso allineamenti esistenti.

I nuovi allineamenti segnati in planimetria sono vincolati nel caso di ricostruzioni o ristrutturazioni dei fabbricati esistenti, o di esproprio dell'area di rettifica.

Gli edifici possono essere del tipo in linea e possono sorgere al filo strada quando la larghezza stradale consenta il rispetto dei minimi distacchi tra pareti finestrate (mt.8).

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Gli arretramenti rispetto agli allineamenti stradali previsti potranno essere consentiti purché, mediante convenzione fra tutti i proprietari interessati, lo stesso arretramento venga assicurato per tutto il fronte dell'isolato, o per almeno un fronte di mt. 50.

Questo arretramento dovrà essere destinato a parcheggi o spazio pedonale ad uso pubblico. Ove tale arretramento sia almeno di mt. 2,50, l'area risultante potrà essere destinata ad uso privato con l'obbligo di sistemazione a giardino.

Sono ammessi i distacchi dai confini laterali nella misura di mt. 4; una misura diversa è ammessa previa convenzione tra i due proprietari confinanti nella quale si preveda un distacco tra pareti finestrate di almeno mt. 8,00.

Per questa zona si prescrive una edificazione che non superi i 3 mc/mq, di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura non può essere superiore a $\frac{1}{2}$

In caso di trasformazione per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di cui sopra, purché non eccedano il 70% dell'indice fondiario preesistente purché previsti nel Piano Particolareggiato.

L'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi e, in nessun caso i mt. 10. L'altezza di ciascun prospetto non può altresì essere superiore ad una volta e mezzo il distacco fra pareti finestrate (salvo quanto detto dall'articolo 10).

Sono ammesse le costruzioni accessorie di altezza inferiore ai mt. 3,00, per una cubatura massima pari al 25% del fabbricato principale edificabile, precisando che tali costruzioni accessorie devono rispettare tutti i parametri edilizi di zona.

Valgono anche per la zona B2 le norme di cui al penultimo e ultimo comma del precedente art. 15. In tutta la zona ad eccezione di (A e B) ove si ravvisassero gli estremi dovranno essere osservate a protezione del nastro stradale la distanza di cui al D.M. del 01.04.1968, n° 1444."

3.6 QUESITO N. 6 (CONFORMITÀ URBANISTICO – AMMINISTRATIVA)

E' stata condotta una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mandas, finalizzata al reperimento dei titoli abilitativi relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Nel seguito sono indicati gli estremi dei titoli abilitativi rinvenuti che vengono allegati in copia (Allegato n. 4).

a) Immobile n. 1

L'immobile è stato costruito in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 16 del 30.04.1991 relativa all'istanza presentata al Comune di Mandas datata 05.03.1991 (Prot. Gen. 77) per la "Sopraelevazione di una casa per civile abitazione".

E' stata inoltre rilasciata l'"Autorizzazione di abitabilità" dal Comune, che però si riferisce alla situazione del progetto approvato che è differente rispetto allo stato attuale rilevato.

Confrontando lo stato attuale con la situazione relativa al progetto approvato, si sono rilevate le seguenti difformità:

- alcune variazioni dimensionali degli ambienti e delle finestrate;
- diversa conformazione delle scale esterne di accesso al piano primo;

- maggiore estensione della terrazza ubicata in corrispondenza del prospetto posteriore;
- la veranda prevista al piano mansarda è stata trasformata in una stanza abitabile;
- nel sottotetto del piano primo è stato ricavato un locale di sgombero accessibile dal piano mansarda;
- l'altezza minima interna del piano mansarda è inferiore ai 2.70 mt. previsti.

b) Immobile n. 2

L'immobile è stato edificato in seguito all'ottenimento di Licenza di Costruzione datata 26.02.1976 per la costruzione di un'abitazione civile. Successivamente è stato presentato un progetto di variante per il quale fu concesso dal Comune un "Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili" in data 10.07.1976.

Agli atti risulta anche l'"Autorizzazione di abitabilità" dell'immobile rilasciata in data 27.04.1977 della quale si allega copia, che però si riferisce alla situazione del progetto approvato che è differente rispetto allo stato attuale rilevato.

In data 24.10.1997 veniva rilasciata dal Comune di Mandas la Concessione Edilizia (n. 52/1997) per l'"Ampliamento di superfici e volumi non residenziali e la variazione di destinazione d'uso degli ambienti" in seguito alla presentazione della domanda di concessione datata 03.07.1997.

Dal raffronto eseguito tra la situazione rilevata e la documentazione disponibile emergono alcune difformità rispetto all'ultimo progetto di concessione edilizia approvato.

Sono presenti, infatti, oltre ad alcune difformità di tipo dimensionale, anche modifiche della distribuzione interna degli ambienti e delle finestrate che hanno determinato una variazione dei prospetti dell'immobile.

Nello specifico si è rilevata la parziale demolizione della parete di separazione tra l'ingresso ed il garage (oggi utilizzata come soggiorno), la chiusura del vano porta che consentiva il collegamento del disimpegno (ora ripostiglio) con il locale di sgombero (ora cucina), la modifica dell'ingresso carrabile al garage in un'ampia finestatura, la mancata realizzazione di una finestra nell'attuale cucina e l'assenza della separazione tra il garage e il locale di sgombero previsti in progetto.

Inoltre, come già anticipato, è stata modificata la destinazione d'uso di alcuni ambienti: il garage è diventato soggiorno così come parte del locale di sgombero, il soggiorno-pranzo è adibito a deposito di materiali vari, mentre il disimpegno viene usato come ripostiglio.

Come già descritto ai punti precedenti, nel cortile posteriore è stato edificato, in adiacenza al fabbricato principale, un modesto fabbricato ad uso magazzino che non risulta presente in nessuno dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Mandas.

Immobile n. 1 e n. 2

Le difformità di cui sopra, per le quali peraltro non è stato possibile determinare la data certa di realizzazione, e che sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi, anche in sanatoria, sono da considerarsi abusi edilizi.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

In merito alla "sanabilità" di detti abusi si applica il 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.

In ogni caso, anche supponendo che gli abusi edilizi siano stati realizzati in data anteriore al termine previsto dall'ultimo "condono edilizio" (D.L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003 n. 326 e dalla Legge Regionale 26 febbraio 2004 n. 4), vale a dire il 31 marzo 2003, le ragioni del credito "per cui si interviene o procede" non sono di data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima Legge sul Condonò, come si può dedurre dalla documentazione agli atti.

Si ricorda che per gli abusi successivi al 31 marzo 2003 si può verificare la possibilità dell'applicazione dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U. in materia di Edilizia (ex art.13 legge 47/85).

Secondo tale articolo, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia. Tale contributo viene stabilito dall'Amministrazione Comunale a seguito della presentazione della relativa domanda di "accertamento di conformità" e dell'istruttoria della pratica da parte degli uffici competenti.

È stata valutata, in accordo con i tecnici del Comune di Mandas, l'ipotesi di un accertamento di conformità per entrambi gli immobili.

In merito al magazzino realizzato in adiacenza all'immobile n. 2, considerate le sue caratteristiche costruttive, unitamente alla fatiscenza delle sue condizioni generali, si è optato per la sua demolizione e per il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Calcolo degli oneri per rilascio di titolo abilitativo in sanatoria

a) Immobile n. 1

Sulla scorta dei dati forniti dai tecnici comunali, gli oneri complessivi relativi all'accertamento di conformità sono stimabili in € 2.800,00, comprensivi dei costi di "sanatoria" e degli onorari professionali del professionista tecnico.

b) Immobile n. 2

Sulla scorta dei dati forniti dai tecnici comunali, gli oneri complessivi relativi all'accertamento di conformità sono stimabili in € 2.200,00, comprensivi dei costi di "sanatoria" e degli onorari professionali del professionista tecnico.

Per quanto riguarda gli oneri necessari alla demolizione del succitato magazzino si è valutato che sono stimabili in complessivi € 3.000 euro comprensivi di:

- opere di demolizione, di trasporto e smaltimento dei rifiuti, compresi anche quelli speciali;
- opere di ripristino delle superfici di sedime del fabbricato demolito;
- onorari professionali del tecnico.

3.7 QUESITO N. 7 (POSSIBILE VENDITA DEI BENI IN LOTTI)**Immobile n. 1 e n. 2**

Il compendio pignorato, come già precedentemente descritto, è costituito da due immobili che per le loro caratteristiche possono essere venduti separatamente e quindi costituiscono n. 2 lotti distinti così individuati:

LOTTO n. 1

- Piena proprietà dell'immobile sito in viale Europa n. 19 (abitazione di tipo civile) disposta su due livelli (piano primo e piano mansarda), distinto nel N.C.E.U. al Foglio 20 particella 2872 subalterno 6, categoria A/2.

LOTTO n. 2

- Quota pari a 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito in viale Europa n. 19 (abitazione di tipo civile), piano terra, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 20 particella 2872 subalterno 5, categoria A/3.

Vista la conformazione degli immobili, a meno di importanti opere di ristrutturazione edilizia, realizzabili esclusivamente previa richiesta di concessione edilizia, nessuno dei due, preso singolarmente, risulta a giudizio dello scrivente divisibile.

3.8 QUESITO N. 8 (NOMINATIVO DEGLI EVENTUALI COMPROPRIETARI)**a) Immobile n. 1**

L'immobile è pignorato per l'intero della piena proprietà.

In merito alla divisibilità dell'immobile si rimanda a quanto riportato nel precedente paragrafo.

b) Immobile n. 2

L'immobile, pignorato "pro quota", risulta intestato a:

- [REDACTED] Proprietà: 50/100

- [REDACTED] Proprietà: 50/100

In merito alla divisibilità dell'immobile si rimanda a quanto riportato nel precedente paragrafo.

3.9 QUESITO N. 9 (VERIFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE)**a) Immobile n. 1**

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dal Signor [REDACTED] e dalla sua famiglia.

b) Immobile n. 2

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dalla Signora [REDACTED] e dalla sua famiglia.

3.10 QUESITO N. 10 (VERIFICA DELLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE)**Immobile n. 1 e n. 2**

Il caso proposto dal quesito non sussiste nel caso in esame.

**3.11 QUESITO N. 11 (PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI)****Immobile n. 1 e n. 2**

Nessun vincolo storico-artistico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o oneri condominiali risultano gravare sugli immobili oggetto di perizia.

**3.12 QUESITO N. 12 (PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI)****Immobile n. 1 e n. 2**

Gli immobili in esame non risultano gravati da diritti demaniali né da usi civici.

3.13 QUESITO N. 13 (DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)**Immobile n. 1 e n. 2**

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il metodo estimativo per comparazione diretta. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo. Alla base del metodo vi è la definizione di un parametro reale di confronto; in questo caso è stato scelto il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

Pertanto è stata condotta un'indagine relativa ad immobili ricadenti nello stesso ambito urbano e con simili caratteristiche morfologiche e tipologiche a quello in esame e consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per le ricerche effettuate, che tengono conto dell'andamento del mercato immobiliare di Mandas, dell'ubicazione degli immobili, del loro stato conservativo e della loro vetustà, si ritiene equo considerare 680,00 €/mq quale valore a metro quadrato di superficie commerciale degli immobili in oggetto.

a) Immobile n. 1

Alla luce di quanto detto sopra si può ritenere che il valore complessivo più attendibile dell'immobile in oggetto sia dato da:

$$V_{\text{comm}} = 680,00 \text{ €/mq} \times 224 \text{ mq} = \mathbf{152.320,00 \text{ €}}$$



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

da cui detratti i costi di cui al punto 3.6 e arrotondato si assume pari a:

$$V_{\text{comm (1/1)}} = 149.500,00 \text{ €}$$



b) Immobile n. 2

In questo caso il valore complessivo più attendibile dell'immobile in oggetto è dato da:

$$V_{\text{comm}} = 680,00 \text{ €/mq} \times 159 \text{ mq} = 108.120,00 \text{ €}$$

da cui detratti i costi di cui al punto 3.6 si assume pari a:

$$V_{\text{comm (1/1)}} = 102.920,00 \text{ €}$$

VALORE 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE N. 2

La valutazione viene condotta per una quota pari a 1/2 della piena proprietà in quanto l'atto di pignoramento (Allegato n. 3) riguarda tale quota del bene oggetto di stima a carico dell'esecutato.

$$V_{\text{comm (1/2)}} = 102.920,00 \text{ €} \times 1/2 = 51.460,00 \text{ €}$$

e arrotondandolo si ha:

$$V_{\text{comm (1/2)}} = 51.400,00 \text{ €}$$

Alla luce di quanto detto sopra si può ritenere che i valori complessivi più attendibili degli immobili sono i seguenti:

RIEPILOGO:

Descrizione	Quota oggetto di pignoramento	Valore quota/immobile (€)
Immobile n. 1 <i>Immobile sito in viale Europa n. 19 (abitazione di tipo civile) disposta su due livelli (piano primo e piano mansarda), distinto al N.C.E.U. al Foglio 20 particella 2872 subalterno 6, categoria A/2.</i>	1/1	149.500,00 (euro centoquarantanovemilacinquecento/00)
Immobile n. 2 <i>Immobile sito in viale Europa n. 19 (abitazione di tipo civile), piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 20 particella 2872 subalterno 5, categoria A/3.</i>	1/2	51.400,00 (euro cinquantunomilaquattrocento/00)



Esecuzione Immobiliare N°338/10

ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA CAGLIARI
 Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

4. ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- **Allegato n. 1:** Inquadramento cartografico e stralcio strumento urbanistico
- **Allegato n. 2:** Documentazione fotografica
- **Allegato n. 3:** Copia dell'atto di pignoramento
- **Allegato n. 4:** Copia titoli abilitativi ed elaborati grafici
- **Allegato n. 5:** Documentazione catastale
- **Allegato n. 6:** Copia del certificato notarile
- **Allegato n. 7:** Copia della nota di trascrizione
- **Allegato n. 8:** Planimetrie dello stato attuale redatte dal C.T.U. in scala 1:100

5. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva della documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

Cagliari, 26 aprile 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Christian Scintu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CHRISTIAN SCINTU



N. 4754

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare N°338/10