

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento Esecutivo promosso da: -----

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**



-----Rappresentato e difeso:

-----Dagli avv.ti *Carlo Castalli e Silvia*

*Obino*

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



-----Nata a

XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX ----- Nato

a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

----- Debitori Esecutati;



GIUDICE DELLA ESECUZIONE: Dott.ssa *CLAUDIA*



-----C.T.U. : GEOMETRA Gian Paolo Serra

Termine per il deposito della relazione: **Centoottanta giorni**,-----

R.E. : n° **69/03** -----

UDIENDA DEL : **25 marzo 2004** -----

RINVIO DEL : **17 febbraio 2005** -----

**Indice**



1.	Premessa.	Pag. 3
2.	Generalità.	Pag. 5
3.	Descrizione dello stato dei luoghi.	Pag. 6
	3.1 Fabbricato uso Circolo Ricreativo in Località “Matta Assemini”.	
	3.1.a Aspetti Tecnici.	Pag. 7
	3.1.b Aspetti Urbanistici.	Pag. 8
	3.1.c Aspetti Catastali	Pag. 9
	3.1.d Giudizio Tecnico.	Pag. 9
	3.1.e Risposta ai Quesiti.	Pag. 10
	3.2 Fabbricato uso Residenziale in Località “Matta Assemini”.	
	3.2.a Aspetti Tecnici.	Pag. 17
	3.2.b Aspetti Urbanistici.	Pag. 18
	3.2.c Aspetti Catastali.	Pag. 18
	3.2.d Giudizio Tecnico.	Pag. 18
	3.2.e Risposta ai Quesiti.	Pag. 18



3.3 Fabbricato fatiscente e accesso comune in Via .Lamarmora, 88.

3.3.a Aspetti Tecnici.

Pag. 23

3.3.b Aspetti Urbanistici.

Pag. 23

3.3.c Aspetti Catastali.

Pag. 24

3.3.d Giudizio Tecnico.

Pag.

24

3.3.e Risposta ai Quesiti.

Pag. 25

4. Conclusioni.

Pag. 33

### ***Appendici***

A. planimetrie immobili oggetto di stima; Località “*Matta Assemini*”

B. planimetrie immobili oggetto di stima; Località “*Matta Assemini*”

C. planimetrie immobili oggetto di stima; “*Via Lamarmora, 88*”

D. documentazione fotografica immobili oggetto di stima;

### ***Allegati***

A. Copia visure catastali;

B. Copie planimetrie catastali;

C. Planimetrie in scala 1:200 redatte dal C.T.U.;

D. Specifica per la liquidazione delle competenze;

## ***1. PREMESSA***

Io sottoscritto Geometra ***Gian Paolo Serra***, nato a San Gavino Monreale il 26 giugno 1963, con studio a San Gavino Monreale in Viale Trieste civico 128, e residenza a San Gavino Monreale in Viale Trieste civico 126, regolarmente iscritto l’Albo dei Geometri della provincia di Cagliari al numero 2147, altresì iscritto all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio, presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Cagliari, venivo

nominato C.T.U. nell'udienza tenutasi al Tribunale Ordinario di Cagliari il 25 marzo 2004 nante il Giudice per la esecuzione dott.ssa *Claudia Beelli* nella causa di cui all'oggetto. In tale occasione prima di aver prestato il giuramento di rito, ricevo dal Giudice l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:-----

1) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che: -----

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 755 6/8/1976, ma prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28/2/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n. 47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v. art. 40 ultimo comma legge n.47/85 e 39 I comma legge n. 724/94); -----

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47/85 , gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che qualora gli stessi dovranno essere conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della

legge 47/85, purch  l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta; -----

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la propriet  per atto tra vivi; -----

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, ed acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario; ----

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31-12-1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 comma I legge 724/94 pu  essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni. -----

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di propriet  di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di propriet  immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identit  del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni. -----

3) Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze. -----

4) Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo. ”;-----

## **2. GENERALITA'**

Esaminato il fascicolo d'ufficio e preso atto del mandato affidatomi ho provveduto a fissare, in udienza la data di inizio delle operazioni per il giorno 22 aprile 2004 alle ore 9,45 presso i luoghi oggetto di causa e più precisamente, presso gli immobili siti a Vallermosa, ed ubicati parte in località "Matta Assemini" di proprietà della Signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e parte in Via Lamarmora civico, 88, di proprietà del signor xxxxxxxxxx fino alla data del 22 maggio 2002. Ho successivamente provveduto a spostare per il giorno **28 aprile 2004** ore **15,30**, la data di inizio attività peritali, per sopraggiunti impedimenti da parte dei debitori eseguiti alla prestabilita data del 22 aprile. Nel giorno e all'ora stabilita sono iniziate le operazioni peritali alla presenza dello scrivente, del proprio collaboratore e del Signor xxxxxxxxxxxx. Le operazioni peritali hanno riguardato il rilevamento degli immobili ove necessario anche a mezzo di nastro metrico e di macchina fotografica, nonché della presa visione di tutti gli elementi, dati e nozioni, in possesso delle parti, utili ed indispensabili all'espletamento dell'incarico ricevuto. -----

## **3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Trattasi di Immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, strutturali, urbanistiche, commerciali e di mercato molto diverse tra loro e con autonome caratteristiche valutative, per i quali il sottoscritto ritiene sia opportuno per il buon esito dell'incarico, eseguire indagini di mercato, valutazioni e stime nettamente separate. -----

1. *Fabbricato uso circolo ricreativo - località "Matta Assemini";*
2. *Fabbricato uso Residenziale - località "Matta Assemini";*
3. *Fabbricato fatiscente e accesso comune – Via Lamarmora, 88;*

### 1. Fabbricato uso Circolo Ricreativo;

L'immobile in esame sorge in periferia del comune di Vallermosa ubicato lungo la strada statale 293, bivio, Vallermosa – Siliqua – Domusnovas. Più specificatamente l'edificio in oggetto risulta essere il piano terreno di uno stabile avente maggior consistenza edificato su area di circa mq. 4.370, confinante con strada statale 293, con area di proprietà xxxxxxxx e con area di proprietà xxxxxxxxxxxx. Trattasi di stabile ad uso circolo ricreativo privato edificato su unico piano terra con una superficie coperta di circa Mq. **124,00** ed un volume di circa Mc. **350,00**. L'insieme composto da, bar, sala, cucina, bagni, veranda, con piazzale di manovra e parcheggi sui quattro lati. -----

Il fabbricato in questione risulta edificato prevalentemente con struttura portante in elevazione del tipo misto in latero cemento, le tramezzature interne sono prevalentemente in laterizi forati spessore cm. 8, gli intonaci sono al civile tutti tinteggiati, i pavimenti sono in mattonelle di monocottura su tutti gli ambienti, i rivestimenti dei bagni sono in gres. Gli infissi esterni sono di alluminio elettrocolorato. Gli infissi interni la dove presenti sono in legno tamburato. Alla data del sopralluogo risultavano ancora da ultimare nelle finiture l'ambiente cucina ed il bagno disabili. Il tratto di piazzale al servizio dell'attività risulta finito di pavimentazione in piastrelle di cemento colorato ed in piastrelle di mono cottura atto al passaggio di automezzi e di persone, lo stesso risulta provvisto di

recinzione sui quattro lati con muratura cieca in blocchi di cls per un'altezza complessiva di circa mt. 2.00, ad esclusione del tratto di recinzione fronte strada che invece risulta a giorno con steccato in ferro zincato e aperture pedonali e carraie. L'immobile è altresì provvisto di impianto telefonico, elettrico ed idrico sanitario incassato, tutti funzionanti. -----

-----  
- **3.1.a ASPETTI TECNICI:** L'immobile trattato risulta edificato sulla base dei seguenti provvedimenti tutti rilasciati dal sindaco del comune di Vallermosa:

-----  
. Concessione Edilizia n. **73/84** rilasciata in data **29-03-1985**, portante opere di costruzione di una casa di campagna uso abitazione in località <<Matta Assemini>>.

-----  
. Concessione Edilizia n. **6/96** rilasciata in data **22-03-1996**, portante cambio di destinazione d'uso al piano terra per "circolo ricreativo privato", in località <<Matta Assemini>>.

-----  
. Certificato di Agibilità protocollo n. **1884** del **19-04-1996**, portante agibilità del piano terreno ad uso circolo ricreativo privato. -----

- **3.1.b ASPETTI URBANISTICI:** Da un consulto al piano urbanistico comunale vigente nel comune di Vallermosa l'immobile in esame risulta ricadere in zona urbanistica denominata

"E zona Agricola", sottozona "E2". Tale zona omogenea interessa attualmente le parti del territorio destinato all'agricoltura, alla

pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno. Le norme di attuazione prevedono le seguenti costruzioni:

- a.** fabbricati ed impianti connessi alla conduzione zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione di impianti industriali; -----
- b.** fabbricati per agriturismo compresi quelli destinati alle attività di servizio funzionalmente connesse; -----
- c.** fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali; -----
- d.** strutture per il recupero terapeutico per disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale; -----
- e.** fabbricati per impianti tecnologici di interesse pubblico; ----

Gli indici fondiari massimi applicabili risultano in seguenti: -----

0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla precedente lettera (a);  
0.03 mc/mq per le residenze; 0.01 mc/mq per fabbricati di cui alla precedente lettera (c); fino a 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera (d); fino a 1 mc/mq per costruzioni di cui alla lettera (e). Sono inoltre ammessi anche le costruzioni di punti di ristoro con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile fino a 0.10 mc/mq con delibera del consiglio comunale. L'altezza massima alla gronda è fissata in mt. 7.00; distacco dei confini privati e dai confini stradali mt. 6.00. Il distacco tra fabbricati è

di mt. 8.00. La posizione del bene in esame nel contesto urbanistico può essere definita **periferica**.

- **3.1.c ASPETTI CATASTALI:** Da un attento consulto presso l'ufficio del territorio di Cagliari catasto fabbricati del comune di Vallermosa, l'immobile sopra descritto risulta oggi presente agli atti catastali con l'attuale sua destinazione d'uso, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di piena proprietà e con i seguenti dati identificativi e di classamento: Sezione C, foglio 8, particella 66, Categoria C/1, Classe 7°, Consistenza mq 109,00 Rendita Euro 1.519,93.

### **3.1.d GIUDIZIO TECNICO**

Tenuto conto dell'epoca di costruzione riferita all'anno **1985** e dei successivi interventi, in esso eseguito, l'immobile si trova oggi in uno stato di conservazione e di manutenzione che può ritenersi "**Normale**", se pur lo stesso, risulti ancora privo di finiture interne sull'ambiente a cucina e sul bagno disabili, e manifesti segni di carenza manutentoria di tipo ordinario e straordinario sugli ambienti interni e su parte dei prospetti e delle aree scoperte.

### **3.1.e RISPOSTA AI QUESITI**

- 1) *"Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli."*
- **1.a) Determinazione del Valore Commerciale**

Dai rilievi effettuati sul posto e dalle misure sviluppate così come si evidenzia dall'allegata planimetria dell'immobile, si sono riscontrate alcune opere edilizie in difformità a quanto inizialmente autorizzato dai

nulla osta comunali. Tali difformità saranno in appresso descritte nel dettaglio. -----

Ciò premesso ai fini della determinazione del valore commerciale del bene lo scrivente considera più appropriato, utilizzare le quantità rilevate sul sito, in quanto appunto esse sono quantità di fatto e reali. Altresì si ritiene che sia opportuno analizzare e diversificare le eventuali opere eseguite nel rispetto della norma o comunque regolarizzabili, da quelle eseguite interamente in difformità e non sanabili. Più dettagliatamente possiamo dire che le quantità edilizie Utili di calpestio dell'immobile in esame risultano le seguenti:-----

- *Superficie utile destinata all'attività Mq. 75,65; -----*
- *Superficie accessori diretti pari a Mq. 15,69 (disimpegno, antibagno, bagno);-----*
- *Superficie accessori indiretti comunicanti pari Mq. 14,55 (veranda); -----*

E che le quantità Lorde di calcolo sono le seguenti:-----

- **(S.L.A.)** Superficie lorda destinata all'attività Mq. **106,74;-----**
- **(S.L.V.)** Superficie lorda Veranda Mq. **14,55; da calcolarsi al 30%-----**
- **(S.L.P.)** Superficie lorda Piazzale Mq. **2.000,00; da calcolarsi al 10% per i primi 106,74 Mq. (S.L.A.) ed al 2 % per i restanti Mq.;-----**
- **(S.L.AL)** Superficie area libera (E2) Mq. **2.370,00; da calcolarsi al 2%; -----**

Ai fini peritali e per la determinazione del valore commerciale, si procede mediante stima sul valore di mercato. -----

Lo scrivente ritiene di poter utilizzare i seguenti parametri per ottenere la Superficie di Riferimento (S.R.): -----

Ossia, (S.R.) = (S.L.A.) MQ. **106,74** + (S.L.V.) MQ. **4,37** + (S.L.P.) MQ. **108,61** + (S.L.AL.) MQ. **47,40** = MQ. 267,12, -----

Svolte indagini di mercato ed assunte informazioni, attraverso anche diretti contatti con studi professionali, ed imprenditori artigiani operanti prevalentemente nel comune di Vallermosa, circa i valori medi di mercato per la zona in esame riferiti al Metro Quadrato di superficie di riferimento applicata a fabbricati aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché similari a quello qui considerato. Verificato altresì l'esiguità dell'offerta e preso atto dell'altrettanta esiguità della domanda, di immobili delle proporzioni di quello nella presente trattato. Valutato infine l'incidenza degli oneri tecnici e concessori da sostenere per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità. Avverato il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi successivamente alla demolizione delle opere non sanabili. Il sottoscritto perito "ponderando comunque i valori riscontrati ed indicati, in raffronto a siti di simile valenza da lui personalmente conosciuti" considera equo applicare un valore medio commerciale netto di Euro 550,00 (Eurocinquecentocinquanta/00) al Metro Quadrato. -----

Si desume quindi che il più probabile valore commerciale dell'immobile in esame al punto **I**, si otterrà dal prodotto della sua Superficie di Riferimento con il valore medio al Metro Quadrato. Ossia

Mq. **267,12** x Euro **550,00** = Euro **146.916,00** (diconsi Eurocentoquarantaseimilanovecentosedici/00) .-----

• **1.b) Esistenza di abusi e possibilità di sanarli.**

Come già precedentemente accennato lo scrivente ha riscontrato alcune difformità a quanto autorizzato dai nulla osta comunali. Nel dettaglio, si è appurato quanto segue: -----

- Sul fabbricato uso circolo ricreativo, risulta un aumento di superficie utile dell'ambiente "BAR", dovuto alla chiusura di un loggiato previsto sul progetto originario. Si è inoltre accertata una diversa distribuzione delle tramezzature interne e la modifica ai prospetti per la differente realizzazione di alcuni infissi esterni. Da un consulto presso l'ufficio tecnico comunale, è emerso che tali opere possono essere regolarizzate con la richiesta allo stesso ufficio di accertamento di conformità così come disposto dall'art. 13 legge 47/85. -----

- Sul retro del piazzale pertinente al fabbricato in esame, si è invece riscontrato l'esistenza di un rustico edificato con blocchi in cls e copertura in lastre di cemento ondulato, composto di solo piano terreno per un coperto di circa mq. 101,46 ed un volume di circa mc. 304,38, di cui non si è avuto alcun riscontro di nulla osta autorizzativo. Da un'attenta verifica del vigente strumento urbanistico e da un consulto con l'ufficio tecnico del comune di Vallermosa, questo manufatto risulta, interamente difforme agli attuali standard urbanistici previsti per la zona in esame. Da ciò ne deriva che lo stesso non è oggi regolarizzabile o sanabile, poiché tali opere non sono concepite dalle vigenti normative urbanistiche. Ossia l'unica soluzione per rendere oggi l'immobile

conforme è quella di ripristinare lo stato dei luoghi eliminando il fabbricato al rustico sopra descritto. -----

2) *“Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni. ” -----*

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del territorio di Cagliari, catasto fabbricati del comune di Vallermosa, la situazione dell'immobile in esame è risultata la seguente:

-----, Dall'impianto meccanografico alla data del **13 luglio 1988**, l'immobile risulta così intestato e descritto:

-----  
- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx. ---

*“Foglio C/8, particella 66, Località Matta Assemini comune di Vallermosa, privo di dati di classamento e rendita” -----*

. Dal **13 luglio 1988** alla data del **01/04/1996** l'immobile risulta così intestato e descritto: -----



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx proprietà per 1/1.

—

“Foglio C/8, mappale 66, categoria A/2, classe 7, vani 6, Rendita Lire 690.000- Località Matta Assemini piano terra- Comune di Vallermosa”. Dati derivanti da pratica di accatastamento 10/B1/1988 del 09/06/1988 in atti catastali dal 19/05/1993. -----

. Dal **01/04/1996** ad oggi l’immobile risulta così intestato e descritto: --

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx proprietà per 1/1. -

“Foglio C/8, mappale 66, categoria C/1, classe 7, Mq 109, Rendita Euro 1.519,93- Località Matta Assemini piano terra- Comune di Vallermosa”. Dati derivanti da pratica di Variazione della destinazione 6/C1. 1/1996 del 01/04/1996 in atti catastali dal 06/11/1999.

-----  
Da ricerche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, relativamente all’immobile in esame, si è accertato per l’ultimo ventennio, quanto in appresso:

----- . *Trascrizioni a favore*; Compravendita a rogito dott. Maurizio Anni notaio, del 13 luglio 1988, repertorio 38831, raccolta 13875, trascritto a Cagliari in data 18 luglio 1988 art. 11995 casella 17557. -----

. *Trascrizioni contro*; Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario presso Tribunale di Cagliari, in data 31/01/2003 repertorio 118/2003, nota di trascrizione del 13/02/2003, reg. part. 5702 reg. gen. 7249; soggetto a favore

<<BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA>>, soggetto contro

<<XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX>>. -----

. *Iscrizioni;* Ipoteca giudiziale, sentenza di condanna, decreto ingiuntivo del presidente del tribunale di Cagliari in data 21/03/1996 rep. 596. Nota del 11/07/1997 reg. part. 2389- reg. gen. 17126;

soggetto a favore <<XXXXXXXXXXXX>>, soggetto contro

<<XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX>>. -----

. *Iscrizioni;* Ipoteca giudiziale, sentenza di condanna, decreto ingiuntivo del presidente del tribunale di Cagliari in data 19/04/1991 rep. 1585. Nota del 11/07/1997 reg. part. 2390- reg. gen. 17127;

soggetto a favore <<XXXXXXXXXXXX>>, soggetto contro

<<XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX>>.-----

. *Iscrizioni;* Ipoteca giudiziale, sentenza di condanna, decreto ingiuntivo del Pretore di Cagliari in data 20/10/1997 rep. 4188/97. Nota del 20/11/1997 reg. part. 3963- reg. gen. 27643; soggetto a favore

<<BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A..>>, soggetto contro

<<XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX>>. -----

. *Iscrizioni;* Ipoteca giudiziale, sentenza di condanna, decreto ingiuntivo del Pretore di Cagliari in data 20/10/1997 rep. 4189/97. Nota del 20/11/1997 reg. part. 3964- reg. gen. 27644; soggetto a favore

<<BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A..>>, soggetto

contro<<XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX>>. -----

. *Iscrizioni;* Ipoteca giudiziale, sentenza di condanna, decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Bari in data 07/01/1998 rep. 5227/98.

Nota del 09/06/1999 reg. part. 2863- reg. gen. 16212; soggetto a favore



<<xxxxxxx S.R.L.>>, soggetto contro <<xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx>>. -.

*Iscrizioni;* Ipoteca giudiziale, sentenza di condanna, decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 09/07/2002 rep. 2676/2002. Nota del 20/06/2003 reg. part. 3015- reg. gen. 24635; soggetto a favore <<LA FONDIARIA ASSICURAZIONI S.P.A. (FI).>>, soggetto contro

<<xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx>>. -----

3) *Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.*

-----

Da accurate ricerche presso l'ufficio del territorio di Cagliari il sottoscritto a verificato che per l'immobile in questione risulta presentata in data 01/04/1996 con protocollo 6C1, la regolare planimetria in scala 1:200, planimetria che in copia fotostatica si allega alla presente unitamente a quella redatta in pari scala dallo scrivente, rappresentante l'attuale disposizione del sito rilevato. -----

4) “ *Accertare che l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza , sulla base di quale titolo.* ”;-----

Alla data del sopraluogo il sottoscritto a trovato l'immobile in esame occupato dalla proprietaria “xxxxxxxxxxxxxxxx” e dal proprio coniuge “xxxxxxxx”. -----

## 2. *Fabbricato uso Residenziale:*

L'immobile in esame sorge in periferia del comune di Vallermosa ubicato lungo la strada statale 293, bivio, Vallermosa – Siliqua – Domusnovas. Più specificatamente l'edificio in oggetto risulta essere il

piano Primo di uno stabile avente maggior consistenza edificato su area di circa mq. 4.370, confinante con strada statale 293, con area di proprietà Noli e con area di proprietà xxxxxxxxxxxx. Trattasi di stabile ad uso Residenziale privato, edificato al piano primo, con una superficie coperta di circa Mq. **124,00** ed un volume di circa Mc. **354,00**. L'insieme composto da, ingresso/salotto, pranzo, cucina, due camere, bagno e veranda chiusa con vetrata. -----

Il fabbricato in questione risulta edificato prevalentemente con struttura portante in elevazione del tipo misto in latero cemento, le tramezzature interne sono prevalentemente in laterizi forati spessore cm. 8, gli intonaci sono al civile tutti tinteggiati, i pavimenti sono in mattonelle di monocottura su tutti gli ambienti, i rivestimenti dei bagni sono in gres. Gli infissi esterni sono di alluminio elettrocolorato con avvolgibili in plastica. Gli infissi interni la dove presenti sono in legno tamburato. Il collegamento al cortile da cui risulta avere diritto di accesso è garantito da una scala esterna in latero cemento. L'immobile è altresì provvisto di impianto telefonico, elettrico ed idrico sanitario incassato, tutti funzionanti. -----

– **3.2.a ASPETTI TECNICI:** L'immobile trattato risulta edificato sulla base del seguente provvedimento rilasciato dal sindaco del comune di Vallermosa:

-----  
. Concessione Edilizia n. **46/89** rilasciata in data **18-09-1989**, portante sopraelevazione di fabbricato per civile abitazione, in località <<Matta Assemini>>. -----

- **3.2.b ASPETTI URBANISTICI:** Da un consulto al piano urbanistico comunale vigente nel comune di Vallermosa l'immobile in esame risulta ricadere in zona urbanistica denominata "E zona Agricola", sottozona "**E2**". Tale zona omogenea interessa attualmente le parti del territorio destinato all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno. Le norme di attuazione risultano identiche a quelle già precedentemente elencate per l'immobile uso circolo ricreativo, descritto al punto (I), e perciò si ritiene superflua la ripetizione. La posizione dell'immobile in esame nel contesto urbanistico può essere definita **periferica**.-----

- **3.2.c ASPETTI CATASTALI:** Da un attento consulto presso l'ufficio del territorio di Cagliari catasto fabbricati del comune di Vallermosa, l'immobile sopra descritto non risulta ancora iscritto agli atti catastali.-----

### **3.2.d GIUDIZIO TECNICO**

Tenuto conto dell'epoca di costruzione riferita all'anno **1989/90** e dei successivi interventi, in esso eseguito, l'immobile si trova oggi in uno stato di conservazione e di manutenzione che può ritenersi "**Normale**", se pur lo stesso manifesti segni di carenza manutentoria di tipo ordinario e straordinario sugli ambienti interni e su parte dei prospetti.-----

### **3.2.e RISPOSTA AI QUESITI**

1) "*Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli.* "; -----

• **1.a) Determinazione del Valore Commerciale**

Dai possibili rilievi effettuati sul posto e dalle misure sviluppate così come si evidenzia dall'allegata planimetria dell'immobile, si sono riscontrate alcune opere edilizie in difformità a quanto inizialmente autorizzato dalla concessione edilizia rilasciata. Tali difformità saranno in appresso descritte nel dettaglio. -----

Ciò premesso ai fini della determinazione del valore commerciale del bene lo scrivente considera più appropriato, utilizzare le quantità rilevate sul sito, in quanto appunto esse sono quantità di fatto e reali. Altresì si ritiene che sia opportuno analizzare e diversificare le eventuali opere eseguite nel rispetto della norma o comunque regolarizzabili, da quelle eseguite interamente in difformità e non sanabili. Più dettagliatamente possiamo dire che le quantità edilizie Utili di calpestio dell'immobile in esame risultano le seguenti:-----

- *Superficie utile vani principali Mq. 91,70;* -----
- *Superficie accessori indiretti comunicanti pari Mq. 15,64 (veranda);*

-----  
E che le quantità Lorde di calcolo sono le seguenti:-----

- (S.L.V/P.) Superficie lorda Vani Principali Mq. **106,74;**-----
- (S.L.V.) Superficie lorda Veranda Mq. **17,00; da calcolarsi al 30%.**-----

Ai fini peritali e per la determinazione del valore commerciale, si procede mediante stima sul valore di mercato. -----

Lo scrivente ritiene di poter utilizzare i seguenti parametri per

ottenere la Superficie di Riferimento (S.R.): -----

Ossia, (S.R.) = (S.L.V/P.) MQ. **106,74** + (S.L.V.) MQ. **5,10** = MQ.

**111,84,**

-----

Svolte indagini di mercato ed assunte informazioni, attraverso anche diretti contatti con studi professionali, ed imprenditori artigiani operanti prevalentemente nel comune di Vallermosa, circa i valori medi di mercato per la zona in esame riferiti al Metro Quadrato di superficie di riferimento applicata a fabbricati aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché similari a quello qui considerato. Verificato altresì l'esiguità dell'offerta e preso atto dell'altrettanta esiguità della domanda, di immobili aventi caratteristiche similari a quello nella presente trattato. Valutato infine l'incidenza degli oneri tecnici e concessori da sostenere per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità. Avverato il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi successivamente alla demolizione delle opere non sanabili. Il sottoscritto perito "ponderando comunque i valori riscontrati ed indicati, in raffronto a siti di simile valenza da lui personalmente conosciuti" considera equo applicare un valore medio commerciale netto di Euro 500,00 (Eurocinquecento/00) al Metro Quadrato.

-----

Si desume quindi che il più probabile valore commerciale dell'immobile in esame al punto 2, si otterrà dal prodotto della sua Superficie di Riferimento con il valore medio al Metro Quadrato. Ossia

Mq. **111,84** x Euro **500,00** = Euro **55.920,00** (diconsi Eurocinquantacinquemilanovecentoventi/00) .-----

- ***1.b) Esistenza di abusi e possibilità di sanarli.***

Come già precedentemente accennato lo scrivente ha riscontrato alcune difformità a quanto autorizzato dai nulla osta comunali. Nel dettaglio, si è appurato quanto segue: -----

- All'interno del fabbricato in esame si è riscontrata una diversa distribuzione di alcune pareti. All'esterno risultano variate le dimensioni ed il numero delle aperture, nonché la conformazione della scala di collegamento. Risulta inoltre trasformato in veranda chiusa da vetrata, il solaio inclinato di copertura della veranda posta al piano terreno. Infine la destinazione d'uso indicata dalla concessione rilasciata, prevedeva ambienti accessori non direttamente residenziali, mentre attualmente il piano viene utilizzato come abitazione.-----

Da un'attenta verifica del vigente strumento urbanistico e da un consulto con l'ufficio tecnico del comune di Vallermosa, si è potuto accertare che tutte le opere eseguite in modifica, all'unità abitativa in analisi, potranno regolarizzarsi con richiesta indirizzata al medesimo ufficio tecnico, di accertamento in conformità, così come prescritto dall'art. 13 della legge 47/85, con esclusione della veranda chiusa che dovrà essere trasformata in veranda aperta, eliminando definitivamente le vetrate esistenti. -----

2) *“Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle*

*iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.*

”

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del territorio di Cagliari, catasto fabbricati del comune di Vallermosa, la situazione dell'immobile in esame è risultata la seguente: -----

. Non presente in banca dati e non presente agli archivi cartacei. Per l'unità abitativa in esame, non risulta mai presentata presso l'ufficio del territorio di Cagliari, alcuna pratica di accatastamento. -----

Da ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, relativamente all'immobile in esame, si è accertato che, non essendo lo stesso presente agli atti catastali ed essendo frutto della sopraelevazione dell'immobile trattato al Punto (I) questo risulta legato alle stesse trascrizioni << a favore o contro >>, ed alle stesse iscrizioni dell'immobile precedentemente trattato al Punto (I), per cui si ritiene non necessaria la ripetizione delle note, essendo queste le stesse .-----

**3) Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.**

-----

Da scrupolose ricerche presso l'ufficio del territorio di Cagliari il sottoscritto a verificato come già sopra indicato che, per l'immobile in

questione non risulta presentata alcuna pratica catastale di accertamento urbano, perciò non risulta presente agli atti catastali neanche la planimetria dell'immobile. Tale planimetria, redatta dallo scrivente in scala 1:200, si allega in copia fotostatica alla presente ai fini della trascrizione in catasto.-

4) “ Accertare che l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza , sulla base di quale titolo.”;-----

Alla data del sopraluogo il sottoscritto a trovato l'immobile in esame occupato dal figlio dei signori “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx” e “xxxxxxxxxx”-----

3. Fabbricato fatiscente e accesso comune in Via Lamarmora, 88;-----

L'immobile in esame sorge in zona centrale del comune di Vallermosa ubicato lungo la Via Lamarmora civico 88. Più specificatamente l'edificio in oggetto risulta essere l'insieme di alcuni locali oggi completamente inabitabili e fatiscenti posti su area di circa mq. **351,50** confinante con area urbana comune di circa mq. **43,00**, da cui ha accesso dalla pubblica Via, con proprietà xxxxxxxxxxxx, con proprietà Eredi xxxxxxxxxxxx, con proprietà xxxxxxxxxxxx e con proprietà xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx. Trattasi di stabile edificato al solo piano terra, il tutto in pessimo stato di conservazione e completo abbandono, per cui si ritiene opportuno, trattare l'immobile in questione come area urbana di risulta dalla demolizione dei locali fatiscenti sopra citati.

- **3.3.a ASPETTI TECNICI:** L'immobile trattato risulta avere forma geometrica assai irregolare, con confini perimetrali delimitati prevalentemente da murature in blocchi di cls. Lo stesso risulta avere



. Sezione C, foglio 6, particella 239, subalterno 4, area urbana di mq  
43, - Attualmente in capo alla ditta xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il  
xxxxxxxxx proprietà 1/2 in comunione legale dei beni; xxxxxxxx  
xxxxxxxxx; xxxxxxxx xxxxxxxx; xxxxxxxx xxxxxxxx;  
xxxxxxxxx xxxxxxxx; xxxxxxxx xxxxxxxx; xxxxxxxx, diritti e  
oneri reali da verificare -----.

### **3.3.d GIUDIZIO TECNICO**

Tenuto conto dello stato di abbandono e precarietà in cui oggi si  
ritrovano i locali posti sul bene in analisi, valutato altresì l'inagibilità degli  
stessi, lo scrivente ritiene che l'immobile trattato si trovi oggi in uno stato  
di conservazione e di manutenzione che può ritenersi "Scadente". Ritiene  
inoltre, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene,  
appropriato considerare la sola area di risulta dalla demolizione dei ruderi  
oggi esistenti, ossia presuppone la stima dell'area urbana, come quella più  
valida per l'ottenimento del giusto valore del bene. -----

### **3.3.e RISPOSTA AI QUESITI**

1) "*Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza  
di abusi edilizi e della possibilità di sanarli.* "; -----

#### **• 1.a) Determinazione del Valore Commerciale**

Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene lo  
scrivente considera più appropriato, utilizzare le quantità rilevate sul sito,  
in quanto appunto esse sono quantità di fatto e reali. Più dettagliatamente  
possiamo dire che le quantità edilizie, utili ai fini peritali, dell'immobile in  
esame risultano le seguenti:-----

- Superficie Area Mq. **351,50** circa ; -----

- *Superficie Passaggio comune 43;* -----

Ai fini peritali e per la determinazione del valore commerciale, si procede mediante stima sul valore di mercato. -----

Svolte indagini di mercato ed assunte informazioni, attraverso anche diretti contatti con studi professionali, ed imprenditori artigiani operanti prevalentemente nel comune di Vallermosa, circa i valori medi di mercato per la zona in esame riferiti al Metro Quadrato di superficie di riferimento applicata ad aree aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché similari a quello qui considerato. Verificato altresì l'esiguità dell'offerta e preso atto dell'altrettanta esiguità della domanda, di immobili aventi caratteristiche similari a quello nella presente trattato. Il sottoscritto perito "ponderando comunque i valori riscontrati ed indicati, in raffronto a siti di simile valenza da lui personalmente conosciuti" considera equo applicare un valore medio commerciale netto di Euro **75,00** (Eurosettantacinque/00) al Metro Quadrato, per l'area edificabile; ed un valore medio commerciale netto di Euro **35,00** (Eurotrentacinque/00) al Metro Quadrato, per il passaggio comune. -----

Si desume quindi che il più probabile valore commerciale dell'immobile in esame al punto **3**, si otterrà dal prodotto della sua Superficie di Riferimento con il valore medio al Metro Quadrato. Ossia

$$[ (\text{Mq. } 351,50 \times \text{Euro } 75,00) + \frac{1}{2} ( 43,00 \times \text{Euro } 35,00) ] \text{ ossia Euro } 26.362,50 + 752,50 = \text{Euro } \underline{27.115,00} \text{ (diconsi Euroventisettemilacentocinquindici/00) .-----}$$

• *1.b) Esistenza di abusi e possibilità di sanarli.*

Sotto l'aspetto della legittimità delle opere, lo scrivente ritiene che l'immobile in analisi possa considerarsi privo di opere abusive, in quanto edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e ad oggi quasi interamente demolito e fatiscente. -----

3) *“Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascuna bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.” -----*

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del territorio di Cagliari, catasto fabbricati del comune di Vallermosa, la situazione dell'immobile in esame è risultata la seguente:

-----**Relativamente all'immobile descritto al mappale 239 sub. 1:** -----

. Dall'impianto meccanografico del **30 giugno 1987**, alla data del **07/09/1990**, l'immobile risulta così intestato e descritto: -----

- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx,  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx  
maritata xxxxxxxxxxx, proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx,  
fu xxxxxxxxxxx, proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx fu xxxxxxxxxxx

Vedova xxxxxxxxxxx, usufruttuaria per 1/3.

-----  
- “Foglio 6, particella 239-929-930, Via Lamarmora n. 56 Piano  
Terra, comune di Vallermosa, Categoria A/6, Classe 1°, Vani 4,5,  
Rendita Lire 189. -----

. Dal **07/09/1990** alla data del **01/01/1992** l’immobile risulta così  
intestato e descritto: -----

- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx proprietà  
1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx, proprietà 1/5;  
xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx,  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx, proprietà  
1/5;

xxxxxxxxxxx fu xxxxxxxxxxx Vedova xxxxxxxxxxx, usufruttuaria per  
1/3. -----

“Foglio 6, particella 239-929-930, Via Lamarmora n. 56 Piano Terra,  
comune di Vallermosa, Categoria A/6, Classe 1°, Vani 4,5, Rendita  
Lire 162.000. <<Variazione del Quadro  
Tariffario>>.-----

. Dal **01/01/1992** alla data del **22/05/2002** l’immobile risulta così  
intestato e descritto: -----

- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx proprietà  
1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx, proprietà 1/5;  
xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx,

proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx, proprietà  
1/5; xxxxxxxxxxx fu xxxxxxxxxxx Vedova xxxxxxxxxxx,  
usufruttuaria per xxxxxxxxxxx 1/3.

-----  
"Foglio 6, particella 239, Via Lamarmora n. 56 Piano Terra,  
comune di Vallermosa, Categoria A/4, Classe 2°, Vani 4,0, Rendita  
Euro 95,03 (Lire 184.000) . <<Variazione 12/C1 del 07/09/1990  
Frazionamento in atti dal 30/03/2001>>.

. Dal **22/05/2002** alla data odierna l'immobile risulta così intestato e  
descritto: -----

- xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, proprietà 1/1 in  
comunione dei beni. -----

"Foglio 6, particella 239, Via Lamarmora n. 56 Piano Terra, comune  
di Vallermosa, Categoria A/4, Classe 2°, Vani 4,0, Rendita Euro 95,03  
(Lire 184.000) . <<Variazione 12/C1 del 07/09/1990 Frazionamento  
in atti dal 30/03/2001>>.Istrumento Atto pubblico di compravendita a  
Rogito Notaio Dolia Marcello- rep. 12024 del 22/05/2002.-----

**Relativamente all'immobile descritto al mappale 239 sub. 4:**

----- . Dall'impianto meccanografico del **30 giugno 1987**, alla data  
del **07/09/1990**, l'immobile risulta così intestato e descritto:

-----  
- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx proprietà

1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx, proprietà 1/5;  
xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx,

proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx, proprietà

1/5; xxxxxxxxxxx fu xxxxxxxxxxx Vedova xxxxxxxxxxx,  
usufruttuaria per 1/3.



- "Foglio 6, particella 239-929-930, Via Lamarmora n. 56 Piano

Terra, comune di Vallermosa, Categoria A/6, Classe 1°, Vani 4,5,  
Rendita Lire 189. -----



. Dal **07/09/1990** alla data del **01/01/1992** l'immobile risulta così  
intestato e descritto: -----

- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx proprietà  
1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx, proprietà 1/5;  
xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx,  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx, proprietà  
1/5; xxxxxxxxxxx fu xxxxxxxxxxx Vedova xxxxxxxxxxx,  
usufruttuaria per 1/3.



"Foglio 6, particella 239-929-930, Via Lamarmora n. 56 Piano Terra,  
comune di Vallermosa, Categoria A/6, Classe 1°, Vani 4,5, Rendita

Lire 162.000. <<Variazione del Quadro  
Tariffario>>.-----, Dal **01/01/1992** alla data del



**22/05/2002** l'immobile risulta così

intestato e descritto: -----



- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx proprietà

1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx, proprietà 1/5;  
xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx,  
proprietà 1/5; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx, proprietà  
1/5; xxxxxxxxxxx fu xxxxxxxxxxx Vedova xxxxxxxxxxx,  
usufruttuaria per 1/3.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-----  
"Foglio 6, particella 239, Via Lamarmora n. 56 Piano Terra,  
comune di Vallermosa, Categoria A/4, Classe 2°, Vani 4,0, Rendita  
Euro 95,03 (Lire 184.000) . <<Variazione 12/C1 del 07/09/1990  
Frazionamento in atti dal 30/03/2001>>-----

. Dal **22/05/2002** alla data odierna l'immobile risulta così intestato e  
descritto: -----

- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx;  
xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxx, fu xxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu  
xxxxxxxxxxx maritata xxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, fu  
xxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxx fu xxxxxxxxxxx Vedova xxxxxxxxxxx;  
xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, proprietà 1/2 in  
comunione dei beni. -----

"Foglio 6, particella 239, Via Lamarmora n. 56 Piano Terra, comune  
di Vallermosa, Categoria A/4, Classe 2°, Vani 4,0, Rendita Euro 95,03  
(Lire 184.000). <<Variazione 12/C1 del 07/09/1990 Frazionamento in  
atti dal 30/03/2001 >>. Istrumento Atto pubblico di compravendita a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rogito Notaio Dolia Marcello- rep. 12024 del 22/05/2002.

-----Si vuole in merito evidenziare, che oltre ai passaggi

intermedi sopra elencati e presenti agli atti catastali, con riferimento specifico agli immobili sopra individuati con i subalterni *1* e *4* del mappale *239*, risulta non introdotta in atti catastali la voltura dell'atto pubblico di compravendita a rogito dott. Antonio Saba notaio, del 6 settembre 1995 repertorio 147347, portante vendita a favore di  
XXXXXXXXXX.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-----  
Da ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, relativamente agli immobili in esame << sub. *1* e *4* del mappale *239*, si è accertato per l'ultimo ventennio, quanto in appresso: -----

. *Trascrizioni a favore*; Compravendita a rogito dott. Antonio Saba notaio, del 06 settembre 1995, repertorio 147347, trascritto a Cagliari in data 18 settembre 1995, reg. part. 15498 reg. gen. 22760. -----

. *Trascrizioni a favore*; Atto per causa di morte, certificato di denuncia di Successione, Ufficio del Registro del 23 ottobre 1991 n. 32 volume 1109, trascritto a Cagliari in data 26 ottobre 2002, reg. part. 38492 reg. gen. 48812. -----

. *Trascrizioni contro*; Compravendita a rogito dott. Marcello Dolia notaio, del 22 maggio 2002, repertorio 12024, trascritto a Cagliari in data 30 maggio 2002, reg. part. 21035 reg. gen. 26351. -----

. *Trascrizioni contro*; Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario presso Tribunale di Cagliari, in data 31/01/2003 repertorio 118/2003, nota di trascrizione del 13/02/2003, reg. part. 5702 reg. gen. 7249; soggetto a favore

<<BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA>>, soggetto contro  
<<XXXXXXXXXX>>. -----

. *Iscrizioni*; Ipoteca giudiziale, sentenza di condanna, decreto  
ingiuntivo del Pretore di Cagliari in data 20/10/1997 rep. 4188/97. Nota  
del 20/11/1997 reg. part. 3963- reg. gen. 27643; soggetto a favore

<<BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.>>, soggetto contro  
<<XXXXXXXXXX>>. -----

. *Iscrizioni*; Ipoteca giudiziale, sentenza di condanna, decreto  
ingiuntivo del Pretore di Cagliari in data 20/10/1997 rep. 4189/97. Nota  
del 20/11/1997 reg. part. 3964- reg. gen. 27644; soggetto a favore

<<BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.>>, soggetto contro  
<< XXXXXXXXXXXX >>. -----

In merito a quanto finora argomentato circa i passaggi legali dell'ultimo  
ventennio, si vuole evidenziare che, l'immobile qui esaminato, risulta  
alienato da xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, in data 22/05/2002 "Trascrizione  
del 30/05/2002". E che, in data 13/02/2003, venne trascritto l'atto di  
pignoramento immobiliare, facente esplicito riferimento ai beni in  
esame ed alle ipoteche giudiziali, trascritte in data 20/11/1997 ,  
invalidando così l'ultimo atto che trasferì la proprietà al xxxxxxxxxxxx.

-----  
**3) Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale  
trascrizione in catasto, la quale consenta di identificare con precisione  
ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.** -----

Da scrupolose ricerche presso l'ufficio del territorio di Cagliari il  
sottoscritto ha verificato che, per l'immobile in questione risulta presentata

in data 07/09/1990 con protocollo 12/C1, pratica catastale di accertamento urbano per frazionamento di unità immobiliari, perciò in tale pratica risultano presenti anche le planimetrie in scala 1:200, riproducenti l'allora situazione degli immobili. Tali planimetrie, si allegano in copia fotostatica alla presente unitamente a quelle redatte dallo scrivente in pari scala, ai fini della trascrizione in catasto.-----

4) “ Accertare che l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza , sulla base di quale titolo.”;-----

Alla data del sopraluogo il sottoscritto a trovato l'immobile in esame libero, incustodito ed in evidente stato di abbandono. Da notizie avute nel vicinato, l'immobile in analisi è oggi condotto dal Signor xxxxxxxxxx, di cui lo scrivente non ha però avuto modo di conoscerne l'attuale residenza.

#### **4. CONCLUSIONI**

Accertata la commerciabilità degli immobili in esame, previo adempimento di quanto sopra argomentato per rendere gli stessi alienabili nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti. Nonché previa presentazione presso l'ufficio del territorio di Cagliari delle necessarie ed opportune pratiche di accertamento catastale di unità immobiliare urbana. In applicazione del metodo di stima sul valore di mercato si è determinato il Valore commerciale del bene immobile descritto al **punto 1** “fabbricato uso Circolo Ricreativo” in Euro **146.916,00** (diconsi Eurocentoquarantaseimilanovecentosedici/00); Il Valore commerciale del bene immobile descritto al **punto 2** “Alloggio uso residenziale” in Euro **55.920,00** (diconsi Eurocinquantacinquemilanovecentoventi/00) e il Valore commerciale del bene immobile descritto al **punto 3** “Fabbricato

*fatiscente e passaggio comune*” in Euro **27.115,00** (diconsi Euroventisettemilacentoquindi/00)



-----  
----- Redatto io **C.T.U.** la presente relazione su incarico ricevuto nell'udienza del **25 marzo 2004** presso il Tribunale Ordinario di Cagliari nanti il Giudice della esecuzione Dott.ssa **Claudia Beelli**, al solo scopo di far conoscere la verità sottoscrivo, a margine e in calce la presente composta da trentatre pagine più sei righe della trentaquattresima sin qui di numero nove fogli protocollo.



-----  
San Gavino Monreale, 22 luglio 2004

Il C.T.U.



(Geometra Gian Paolo Serra)

