

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastinu Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2013 del R.G.E.

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Con udienza del 17/07/2014, la sottoscritta Ing. Mastinu Roberta, con studio in Via Sant'Angelo, 72 - 09042 - Monserrato (CA), e-mail ingroberta.mastinu@tiscali.it, PEC roberta.mastinu@ingpec.eu, Tel. 329 90 10 808, Fax 070 57 40 090, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguenti immobile:

Immobile sito in Monserrato Via dei Fabi n. 1, piano Terra e Primo distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 Particella 268 - 1284.

L'immobile oggetto di pignoramento (la cui quota pignorata è pari ad 1/2) è stato suddiviso fisicamente in due unità immobiliari.

La porzione di immobile ubicata a sinistra composta da un piano terra con cortile di pertinenza è in possesso della esecutata, mentre la porzione di immobile ubicato sulla destra composto da un piano terra, un piano primo con cortile di pertinenza è in possesso della famiglia [REDACTED] proprietari per 1/2 pro indiviso dell'immobile assieme alla pignorata.

Al fine della descrizione e valutazione si ritiene opportune procedure alla separazione delle le due unità immobiliare, come sotto riportato:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1/b in possesso della [REDACTED] (Esecutata)

- **Rif. 2** - Appartamento ubicato a Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1/a in possesso della [REDACTED]

DESCRIZIONE

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSERRATO (CA) - VIA DEI FABI, 1/B

Immobile oggetto di pignoramento è sito in Monserrato Via dei Fabi n. 1/b, piano Terra distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 Particella 268 e 1284 (parte).

RIF. 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSERRATO (CA) - VIA DEI FABI, 1/A

Immobile sito in Comune di Monserrato Via dei Fabi N° 1/a, Piano Terra e Primo, distinto nel N.C.E.U al Foglio 26, mappale 268 e 1284 (parte).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Rif. 1 - Appartamento ubicato a Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1/b piano Terra distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 Particella 268 e 1284 (parte) in possesso della [REDACTED]

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con stessa proprietà (porzione di immobile in possesso della famiglia [REDACTED]) e con via dei Fabi

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,64 mq	149,41 mq	1,00	149,41 mq	0,00 m	piano terra
Cortile	104,26 mq	111,07 mq	0,18	19,99 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				169,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il cortile considerato come pertinenza, ed individuato catastalmente con il numero di particella 1284 originariamente unico, è stato diviso da una recinzione "a giorno" composta alla base da una muratura in blocchi di calcestruzzo non intonacato e in sommità da una rete metallica sostenuta da elementi in ferro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1991 al 26/09/2014	(500/1000) (250/1000) (250/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 268 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 569,39

Variazione territoriale del 18/11/1991 N° 70/2011 in atti dal 08/07/2011 Legge Regionale 36 proveniente dal comune B354 (Cagliari) trasferito al comune F383 (Monserrato)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	268			A3	2	10,5		569		1284

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Infatti come si può rilevare dalla pianta accatastata allegata alla relazione l'immobile catastalmente è un'unica unità immobiliare composta da piano terra e primo, servita da cortile. Nella realtà, come si può verificare dalla piante dell'immobile risultanti dal sopralluogo effettuato dalla scrivente, lo stesso è stato suddiviso fisicamente in due unità immobiliari. Il piano terra con ingresso su via dei Fabi al n. 1/b è in possesso della pignorata, mentre il piano terra + primo con ingresso su via dei Fabi al n. 1/a è in possesso della famiglia (proprietari per la quota pari a 1/2). Attualmente, i beni oggetto di pignoramento, avrebbero necessità di una variazione in catasto per il frazionamento delle due unità immobiliari con attribuzione ad ogni singolo proprietario della quota parte di proprietà in suo possesso.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Dalla verifica degli atti in causa non si capisce come la proprietà dell'immobile sia pervenuta alla debitrice. Si allega pertanto alla presente relazione il Verbale di separazione coniugale con il quale il [redacted] assegna la casa coniugale alla [redacted]

PATTI

Come già detto in precedenza non esiste alcun atto che sancisca la separazione del bene immobile acquistato in quota pro indivisa tra i [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con la [REDACTED]. Pertanto esclusivamente tramite accordi verbali tra fratelli i beni sono stati suddivisi. Tale suddivisione esiste allo stato attuale anche sul piano fisico tra le due unità immobiliari che risultano fisicamente separate e con ingressi indipendenti.

CONDIZIONI

L'immobile di cui al lotto 1 allo stato attuale risulta abitato dalla pignorata.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale per cui non esistono parti comuni al di fuori dei muri divisorii tra le due unità immobiliari e le proprietà adiacenti.

SERVITÙ

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in via dei Fabi alla quale si accede percorrendo la Via Giulio Cesare in direzione Monserrato-Cagliari. La Via dei Fabi risulta una traversa di Via Giulio Cesare. Il quartiere, nel quale è ubicato l'immobile, di tipo medio-residenziale, è caratterizzato prevalentemente da una tipologia edilizia costituita da edifici mono e bipiano o edifici isolati. Tale quartiere, ricade nella fascia centrale della cittadina di Monserrato e risulta sufficientemente servito dai pubblici servizi quali scuole, chiese, banche, ufficio postale e attività commerciali nel raggio massimo di 500 metri. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via dei Fabi, al numero civico 1, attraverso due cancelli in ferro entrambi carrabili. Dal cancello, sulla sinistra, si accede alla porzione d'immobile in possesso della pignorata mentre dal cancello ubicato sulla destra si accede alla porzione d'immobile in possesso della famiglia [REDACTED]. Entrambi i cancelli si aprono su una corte in parte cementata e in piccola parte piantumata su delle aiuole. Il cortile originariamente unico, è stato diviso da una recinzione "a giorno" composta alla base da una muratura in blocchi di calcestruzzo non intonacato e in sommità da una rete metallica sostenuta da elementi in ferro. Come si può rilevare anche dalla documentazione catastale, fa parte dell'immobile pignorato e da considerare come pertinenza, il cortile, individuato con il numero di particella 1284. La struttura portante dell'edificio è in muratura portante. Gli orizzontamenti sono del tipo misto in travetti in c.a. e laterizi. Il solaio di copertura ha una struttura portante in legno e canne sormontata da tegole, mentre la copertura del loggiato al piano primo risulta essere in Eternit. Nel complesso l'immobile, con linee architettoniche semplici tipiche delle case campidanesi del ceto medio basso, ha bisogno d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È presente un impianto citofonico all'ingresso di ciascuna porzione d'immobile. Poiché l'immobile è pignorato per $\frac{1}{2}$ in quota pro indiviso ma essendo pertinenze distinte e vendibili separatamente si procederà alla descrizione e valutazione di ciascuna porzione d'immobile separatamente.

Immobile sito in Comune di Monserrato Via dei Fabi N° 1/b, Piano Terra, in possesso della [REDACTED] [REDACTED] distinto nel N.C.E.U al Foglio 26, mapp. 268 parte;

La porzione d'immobile in possesso della esecutata, situato al piano terra dell'edificio oggetto di pignoramento, è così articolato: cucina-soggiorno di mq 25,11, bagno 1 di mq 4,83, bagno 2 di mq 4,99,

camera 1 di mq 15,56, camera 2 di mq 19,81, camera 3 di mq 11,92, loggiato di mq 23,32 e ripostiglio di mq 5,10 per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 110,64. A ciò va aggiunta la superficie del cortile di pertinenza di mq 104,26. L'altezza d'interpiano al netto del solaio risulta essere pari a m 3,22 nella zona notte (di vecchia realizzazione) e di m 2,90 nella zona cucina di recente realizzazione (ampliata abusivamente). Essendo l'immobile una tipica casa campidanese, dotata della caratteristica "lolla" che è stata chiusa da una vetrata, le camere che si affacciano sul loggiato, attualmente sono prive delle necessarie aperture finestrate e quindi non rispettano le normative igieniche sanitarie vigenti. Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile:

- struttura portante in muratura;
- Tramezzature in laterizio forato dello spessore di 20 cm;
- Pavimento in grès ceramico;
- Battiscopa in grès ceramico;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile fratazzato;
- Tinteggiatura sulle pareti del tipo semi lavabile;
- Infissi esterni in alluminio;
- Porte interne del tipo tamburato;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato e non a norma del D.M. N° 37/2008;
- Impianto di condizionamento a pompa di calore (split) nella camera 2;

La porzione d'immobile al momento del sopralluogo si trovava in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Erano presenti alcune tracce di umidità di risalita capillare nelle murature, in particolare sulla parte originaria della costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata [REDACTED] che vi risiede stabilmente con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1980	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNI FADDA	24/01/1980	18971	9941
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	22/02/1980	3766	3119
		VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE			
Dal 26/09/2007	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale civile di	26/09/2007		

		Cagliari			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	09/11/2007	44692	29512

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Con il verbale di separazione consensuale il [REDACTED] ha trasferito in via definitiva alla [REDACTED] che ha accettato la quota pari ad $\frac{1}{2}$ pro indiviso della proprietà dell'immobile adibito a casa coniugale sita in Monserrato Via dei Fabi, 1 censita nel N.C.E.U. Foglio 26 Sez. C. Particella 268 e 1284

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 09/05/2013

Reg. gen. 11431 - Reg. part. 8898

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in cui è posto l'immobile, o meglio gli immobili, come rilevato in sede di sopralluogo essendo stato suddiviso in due unità abitative in modo abusivo, ricade urbanisticamente nel centro storico del Comune di Monserrato. Attualmente nel centro storico del Comune di Monserrato si è in "regime di salvaguardia", infatti risultano vigenti due strumenti urbanistici, il Piano Regolatore Generale (di seguito P.R.G.), approvato dal Comune di Cagliari nel 1983 quando il Comune di Monserrato era una frazione della città, ed il Piano Particolareggiato del Centro Storico (di seguito P.P.C.S.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 62 del 03/12/2014, pubblicata nell'Albo Pretorio in data 22/12/2014 in attesa di pubblicazione al BURAS che lo rende efficace. All'interno del PRG l'immobile in esame ricade in una zona omogenea "A-A2" - Centro storico delle frazioni, mentre per il P.P.C.S. l'immobile in oggetto ricade all'interno del centro matrice, comparto ISTAT 1475 nella tipologia edilizia di "casa a corte anteriore/posteriore". Nel P.P.C.S. si rileva che sul lotto urbanistico oggetto di pignoramento sono indicate due unità immobiliari individuate con il N° 17 e 18. Ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. (Norme tecniche di attuazione) del P.P.C.S. gli interventi su lotti catastali e/o unità edilizie storiche possono riguardare sia singole strutture che singoli corpi di fabbrica o sistemazioni interne di

singoli alloggi o parti di essi. Per gli interventi su parti di lotti catastali e/o unità edilizie storiche individuati all'interno di un lotto catastale inalterato, non classificabili come interventi di manutenzione ordinaria e/o come opere interne è obbligatorio elaborare un progetto preliminare complessivo riferito all'intero lotto (riguardante i corpi di fabbrica, le eventuali parti comuni, le costanti tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento strutturale, gli spazi aperti dell'intera unità), al fine di dimostrare che l'intervento sulla singola parte non pregiudichi le costanti storiche riferibili all'intero lotto. In ogni caso non è obbligatorio che il "progetto preliminare" sia sottoscritto dagli altri eventuali condomini non interessati ai lavori.

Gli interventi ammessi all'interno del perimetro del centro storico sono stabiliti dall'art. 6 delle N.T.A.. L'ultimo comma dell'art. 6 della suddette norme recita "è sempre possibile, ai sensi dell'art 16 della L.R. 23/1985, richiedere l'accertamento di conformità per opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione per l'ottenimento della concessione o autorizzazione in sanatoria, quando tali interventi siano conformi agli strumenti urbanistici ed attuativi vigenti e non in contrasto con quelli adottati".

Dalla verifica della planimetria di inquadramento dell'isolato si può notare come all'interno del lotto catastale oggetto di pignoramento individuato con i numeri 17 e 18 vi è una parte dell'immobile con colorazione rossa e parte dell'immobile con colorazione verde. La porzione di immobile con colorazione rossa individua la casa a "corte tradizionale conservata", che conserva i caratteri tipologici e costruttivi locali riconosciuti. Per tale tipologia di immobile gli interventi ammessi sono: la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, il restauro e risanamento conservativo. Per la porzione di immobile con colorazione in verde individua la porzione "nuova compatibile". Per tale tipologia di immobile gli interventi ammessi sono: la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione parziale e/o totale senza ricostruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monserrato non è stato possibile reperire alcun fascicolo relativamente all'immobile sito in Via dei Fabi di proprietà dei signori [REDACTED], come risulta dalla Determinazione N° 22670 del 23/10/2014 resa dal Responsabile del Settore Edilizia Privata Ing. [REDACTED]. L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 17 marzo del 1985. La parte storica infatti risulta accatastata nell'anno 1977 e nell'atto di compravendita del 24.01.1980 Rep. N° 18971/9941 l'immobile venduto risulta un rudere in completo stato di abbandono. I proprietari degli immobili hanno dichiarato che gli ampliamenti sono stati realizzati negli anni 80 appena acquistata l'abitazione e comunque prima dell'anno 84. La costruzione è stata modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, in particolare l'unità immobiliare che inizialmente era unica è stata suddivisa abusivamente in due unità immobiliari. Inoltre in entrambe le unità immobiliare vi è stato un ampliamento. Per la porzione di immobile in possesso della pignorata l'ampliamento ha riguardato parte della cucina, il bagno 1 e il ripostiglio per un totale di superficie coperta di circa 28,50 mq oltre alla chiusura del loggiato. L'illecito edilizio non è mai stato sanato ma essendo stato realizzato prima del 17 marzo del 1985 l'illecito è sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 successive modificazioni. Infatti sulla base delle previsioni dell'art. 6 delle N.T.A. del P.P.C.S. del Comune di Monserrato le opere realizzate abusivamente sono sanabili presentando una richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art 16 della LR 23/1985, per l'ottenimento della concessione in sanatoria, in quanto tali interventi sono conformi con il P.P.C.S. che individua all'interno dello stesso lotto urbanistico due unità immobiliari separate così come sono attualmente.

La quantificazione degli oneri di sanatoria per la porzione di immobile in possesso della sig. [REDACTED] (esecutata) sono pari a:

- Presentazione pratica di sanatoria compreso accatastamento	€3.000,00;
- Pagamento oneri per il rilascio della concessione in sanatoria	€3.400,00
Totale oneri di sanatoria dell'opera abusiva che devono essere detratti	€ 6.400,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Rif. 2 - Appartamento ubicato a Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1/a distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 Particella 268 e 1284 (parte) in possesso della famiglia [REDACTED]

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina stessa proprietà (porzione di immobile in possesso dell'esecutata) con proprietà con proprietà e con via dei Fabi

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,49 mq	57,06 mq	1,00	57,06 mq	3,17 m	Piano Terra
Abitazione	94,40 mq	100,60 mq	1,00	100,60 mq	3,00 m	Piano Primo
Cortile	102,53 mq	108,05 mq	0,18	19,45 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				177,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,11 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il cortile da considerare come pertinenza di questa porzione di fabbricato ha una superficie netta di mq 102,53. Tale cortile è pertinenza esclusiva di questa porzione di immobile seppur catastalmente è individuato con un unico numero di particella il 1284.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1991 al 26/09/2014	(500/1000) (250/1000) (250/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 268 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 569,39

Variazione territoriale del 18/11/1991 N° 70/2011 in atti dal 08/07/2011 Legge Regionale 36 proveniente dal comune B354 (Cagliari) trasferito al comune F383 (Monserrato)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	268			A3	2	10,5		569			

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per le motivazioni già precedentemente espresse. Sarebbe necessario procedere al frazionamento dell'unità immobiliare e al successivo accatastamento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. e non risulta completa. Come già precedentemente detto dagli atti in causa non si comprende come la proprietà dell'immobile sia pervenuta alla esecutata.

PATTI

Come già detto in precedenza non esiste alcun atto che sancisca la separazione del bene immobile acquistato in quota pro indivisa tra i sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con la [REDACTED]. Pertanto esclusivamente tramite accordi verbali tra fratelli il bene è stato suddiviso in due unità immobiliari con ingressi indipendenti.

CONDIZIONI

L'immobile di cui al lotto 2 allo stato attuale risulta abitato dalla famiglia [REDACTED] con ingresso da via dei Fabi 1/a ingresso a destra.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale per cui non esistono parti comuni al di fuori dei muri divisorii tra le due unità immobiliari e le proprietà adiacenti.

SERVITÙ

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla porzione d'immobile in possesso della famiglia [REDACTED] si accede dalla Via dei Fabi attraverso il cancello carrabile ubicato sulla destra che consente d'immettersi nella porzione di cortile, da considerare come pertinenza, che risulta in parte cementato ed in parte piantumato su aiuole. Originariamente, l'immobile in loro possesso, era ubicato al piano primo. Successivamente, come

riferito dai proprietari, intorno al 1980, hanno abusivamente demolito il locale magazzino ubicato in prossimità dell'ingresso e realizzato la porzione d'immobile al piano terra, come risulta attualmente. Pertanto l'immobile risulta articolato su due livelli fuori terra, la cui distribuzione interna risulta:
Piano Terra: ingresso di mq 3,21, bagno di mq 4,91, cucina - soggiorno di mq 21,57, ingresso 1 di mq 13,80 per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 43,49;

Piano Primo: soggiorno di mq 17,73, ripostiglio 2 di mq 8,32, loggiato di mq 29,23, camera 1 di mq 18,08, camera 2 di mq 15,72 e ripostiglio 1 di mq 5,32 per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 94,40. A ciò va aggiunta la superficie del cortile di mq 102,53. L'altezza d'interpiano al netto del solaio risulta essere pari a m 3,17 al piano terra (zona realizzata abusivamente) e m 3,00 al piano primo. Anche per tale porzione d'immobile occorre mettere in evidenza che, essendo una tipica casa campidanese, le camere al piano primo che si affacciano sul loggiato chiuso da vetrata, sono prive di aperture finestrate e quindi non rispettano la normativa igienica sanitaria.

Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile

- struttura portante in muratura;
- Tramezzature in laterizio forato dello spessore di 20 cm al piano primo (di vecchia edificazione) e dello spessore di 10 cm (di recente realizzazione) al piano terra;
- Pavimento in grès ceramico al piano terra e in marmettoni e gres differente tra le varie stanze al piano primo;
- Battiscopa in grès ceramico;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile fratazzato;
- Tinteggiatura sulle pareti del tipo lavabile al piano terra;
- Infissi esterni in alluminio;
- Porte interne del tipo tamburato in pessimo stato di manutenzione;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese non a norma del D.M. N° 37/2008;

La porzione d'immobile ubicata al piano primo al momento del sopralluogo necessitava di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione di immobile al momento del sopralluogo risultava occupata dalla famiglia [REDACTED] che vi risiede stabilmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1980	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNI FADDA	24/01/1980	18971	9941
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	22/02/1980	3766	3119

Dal 26/09/2007		VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale civile di Cagliari	26/09/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	09/11/2007	44692	29512

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto :

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 09/05/2013

Reg. gen. 11431 - Reg. part. 8898

Quota: 1/2

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in cui è posto l'immobile, o meglio gli immobili, come rilevato in sede di sopralluogo essendo stato suddiviso in due unità abitative in modo abusivo, ricade urbanisticamente nel centro storico del Comune di Monserrato. Attualmente nel centro storico del Comune di Monserrato si è in "regime di salvaguardia", infatti risultano vigenti due strumenti urbanistici, il Piano Regolatore Generale (di seguito P.R.G.), approvato dal Comune di Cagliari nel 1983 quando il Comune di Monserrato era una frazione della città, ed il Piano Particolareggiato del Centro Storico (di seguito P.P.C.S.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 62 del 03/12/2014, pubblicata nell'Albo Pretorio in data 22/12/2014 in attesa di pubblicazione al BURAS che lo rende efficace. All'interno del PRG l'immobile in esame ricade in una zona omogenea "A-A2" - Centro storico delle frazioni, mentre per il P.P.C.S. l'immobile in oggetto ricade all'interno del centro matrice, comparto ISTAT 1475 nella tipologia edilizia di "casa a corte anteriore/posteriore". Nel P.P.C.S. si rileva che sul lotto urbanistico oggetto di pignoramento sono indicati due unità immobiliari indicate con il N° 17 e 18. Ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. (Norme tecniche di attuazione) del P.P.C.S. gli interventi su lotti catastali e/o unità edilizie storiche possono riguardare sia singole strutture che singoli corpi di fabbrica o sistemazioni interne di singoli alloggi o parti di essi. Per gli interventi su parti di lotti catastali e/o unità edilizie storiche individuati all'interno di un lotto catastale inalterato, non classificabili come interventi di

manutenzione ordinaria e/o come opere interne è obbligatorio elaborare un progetto preliminare complessivo riferito all'intero lotto (riguardante i corpi di fabbrica, le eventuali parti comuni, le costanti tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento strutturale, gli spazi aperti dell'intera unità), al fine di dimostrare che l'intervento sulla singola parte non pregiudichi le costanti storiche riferibili all'intero lotto. In ogni caso non è obbligatorio che il "progetto preliminare" sia sottoscritto dagli altri eventuali condomini non interessati ai lavori.

Gli interventi ammessi all'interno del perimetro del centro storico sono stabiliti nell'art. 6 delle norme che all'ultimo comma stabilisce che "è sempre possibile, ai sensi dell'art 16 della LR 23/1985, richiedere l'accertamento di conformità per opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione per l'ottenimento della concessione o autorizzazione in sanatoria, quando tali interventi siano conformi agli strumenti urbanistici ed attuativi vigenti e non in contrasto con quelli adottati".

Dalla verifica della planimetria di inquadramento dell'isolato si può notare come all'interno del lotto catastale oggetto di pignoramento individuato con i numeri 17 e 18 vi è una parte dell'immobile con colorazione rossa e parte dell'immobile con colorazione verde. La porzione di immobile con colorazione rossa individua la casa a "corte tradizionale conservata", che conserva i caratteri tipologici e costruttivi locali riconosciuti. Per tale tipologia di immobile gli interventi ammessi sono: la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, il restauro e risanamento conservativo. Per la porzione di immobile con colorazione in verde individua la porzione "nuova compatibile". Per tale tipologia di immobile gli interventi ammessi sono: la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione parziale e/o totale senza ricostruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monserrato non è stato possibile reperire alcun fascicolo relativamente all'immobile sito in Via dei Fabi di proprietà dei signori [REDACTED] come risulta dalla Determinazione N° 22670 del 23/10/2014 resa dal Responsabile del Settore Edilizia Privata Ing. [REDACTED]. L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 17 marzo del 1985. La parte storica infatti risulta accatastata nell'anno 1977. L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 17 marzo del 1985. La parte storica infatti risulta accatastata nell'anno 1977 e nell'atto di compravendita del 24.01.1980 Rep. 18971/9941 l'immobile venduto risulta un rudere in completo stato di abbandono. La costruzione è stata modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, in particolare l'unità immobiliare che inizialmente era unica è stata suddivisa abusivamente in due unità immobiliari. Inoltre in entrambe le unità immobiliare vi è stato un ampliamento. Per quanto riguarda la porzione di immobile in possesso della [REDACTED] la parte realizzata abusivamente riguarda parte dell'ingresso posteriore, la cucina, l'ingresso anteriore e il bagno al piano terra per un totale di superficie coperta di mq 41,73. E' stato inoltre chiuso il loggiato al piano primo. L'illecito edilizio non è mai stato sanato ma essendo stato realizzato prima del 17 marzo del 1985 l'illecito è sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 successive modificazioni. Infatti sulla base delle previsioni dell'art. 6 delle N.T.A. del P.P.C.S. del Comune di Monserrato le opere realizzate abusivamente sono sanabili presentando una richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art 16 della L.R. 23/1985, per l'ottenimento della concessione in sanatoria, in quando tali interventi sono conformi con il P.P.C.S. che individua all'interno dello stesso lotto urbanistico due unità immobiliari separate così come sono attualmente.

La quantificazione degli oneri di sanatoria sono pari a:

- Presentazione pratica di sanatoria compreso accatastamento	€3.000,00;
<u>- Pagamento oneri per il rilascio della concessione in sanatoria</u>	<u>€4.700,00</u>
Totale oneri di sanatoria dell'opera abusiva che devono essere detratti	€ 7.700,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'oggetto del pignoramento è la quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'immobile sito in Monserrato Via dei Fabi n. 1, piano T-1 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 268 - 1284, zona Cens. 4, Cat A/3, Classe 2, Consistenza vani 10,5, rendita € 569,39.

Come già ampiamente evidenziato in fase di sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile è stato suddiviso fisicamente in due unità immobiliari alle quali si accede direttamente dalla Via dei Fabi, al numero civico 1, attraverso due cancelli in ferro entrambi carrabili. Dal cancello, sulla sinistra, si accede alla porzione d'immobile in possesso della pignorata (Lotto 1) mentre dal cancello ubicato sulla destra si accede alla porzione d'immobile in possesso della [REDACTED] (Lotto 2). Anche il cortile, originariamente unico, è stato diviso da una recinzione che separa le due unità immobiliari. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di seguito indicate.

La stima del valore degli immobili è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti: - ubicazione della proprietà nel centro storico della cittadina di Monserrato, nella quale si registra una discreta concentrazione della domanda di alloggi, fattore che influenza i prezzi di mercato, - caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene; - funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso; - andamento del mercato immobiliare della zona. Nel caso specifico si ritiene adeguato, il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile "Valore di mercato" dell'immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell'estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Considerando pertanto tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, si è proceduto alla stima dei beni, determinando il valore unitario che di seguito verrà applicato alle rispettive consistenze.

LOTTO 1

- Rif. 1** - Appartamento ubicato a Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1/b - Possesso [REDACTED] (Esecutata) distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 268 - 1284 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 268, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima della porzione pari a ½ del bene: € 84.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Appartamento Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1/b	169,40 mq	1000,00 €/mq	€ 169.400,00	50,00	€ 84.700,00
Totale lotto:					€ 84.700,00

Il valore a mq di Euro 1.000,00 tiene conto: dell'esistenza del cortile di pertinenza, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, delle rifiniture, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Monserrato, del mercato immobiliare della zona in recessione economica.

LOTTO 2

- Rif. 2** - Appartamento ubicato a Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1/a Possesso [REDACTED] distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26, mappale 268 e 1284. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 268, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima della porzione pari a ½ del bene: € 75.271,75

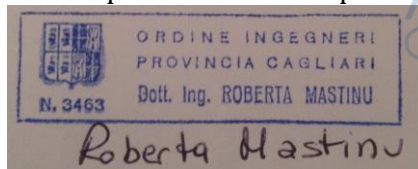
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 2 - Appartamento Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1/a	177,11 mq	850,00 €/mq	€ 150.543,50	50,00	€ 75.271,75
Totale lotto:					€ 75.271,75

Il valore a mq di Euro 850,00 tiene conto: dell'esistenza del cortile di pertinenza, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, delle rifiniture, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Monserrato, del mercato immobiliare della zona in recessione economica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monsserrato, li 24/02/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Verbale di Separazione Consensuale.
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura F. 26 Part. 268 - Estratto di Mappa
- ✓ N° 1 Pianta accatastata dell'immobile distinto nel N.C.E.U al Foglio 26, mappale 268.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Determina N° 22670 del 23/10/2014 del Responsabile di Settore di Monsserrato con la dichiarazione che non risulta alcun fascicolo presso gli archivi relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.
- ✓ N° 3 Altri allegati - Scheda di rilevamento delle unità edilizie comparto 1475 del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Monsserrato. Analisi delle unità Edilizie N° 17 - 18.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione del Corpo di Polizia Locale del Comune di Monsserrato.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Pianta dell'immobile come da sopralluogo in scala 1:100.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica.
- ✓ APE - Appartamento Via dei Fabi, 1/b (possesso [REDACTED]).
- ✓ APE - Appartamento Via dei Fabi, 1/a (possesso [REDACTED]).
- ✓ N° 1 Altri allegati - Onorario CTU.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giustifica spese sostenute.

