



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

procedimento di esecuzione immobiliare N° 565 / 09 - Ruolo Esecuzioni



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Stefano Greco



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ctu: dott. Ing. Giorgio Costa



Sommario

Premessa	4
Quesito n. 1 -	Verifica della completezza della documentazione, predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, acquisizione mappe censuarie, atto di provenienza ultraventennale e segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.	6
Quesito n. 2 -	Descrizione, previo necessario accesso degli immobili pignorati, con indicazione dettagliata di Comune, località, via, numero civico, scala piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in m ² , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatori, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).....	9
Quesito n. 3 -	accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.....	14
Quesito n. 4 -	ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, esecuzione delle necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.....	15
Quesito n. 5 -	utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.	15
Quesito n. 6 -	conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità. Descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e indicazione della sanabilità con quantificazione dei costi di sanatoria; indicazione degli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria.	16
Quesito n. 7 -	possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificazione dei nuovi confini e redazione del frazionamento.	18
Quesito n. 8 -	se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicazione dei nominativi dei comproprietari e misura delle quote ai medesimi spettanti; accertamento della divisibilità in natura dell'immobile.	19
Quesiti n. 9 e 10 -	accertamento dello stato dell'immobile (libero o occupato).	19
Quesito n. 11 -	indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	19
Quesito n. 12 -	indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici con evidenza degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.....	20



Quesito n. 13 - determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.20

Conclusioni 23



Premessa

Il sottoscritto GIORGIO COSTA, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 5397, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 18 giugno 2010 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Stefano Greco, in relazione al procedimento di esecuzione immobiliare n° 565/09 promosso dall'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (I.N.P.D.A.P.) contro la sig. [REDACTED]

Nell'udienza del 15 luglio 2010, dopo il giuramento di rito, mi veniva conferito l'incarico comprendente i quesiti ai quali si è data risposta nei paragrafi in cui è articolata la presente relazione. In base a quanto indicato nella documentazione in atti, le attività peritali svolte hanno riguardato i seguenti immobili:

- 1) immobile in Comune di Serrenti via Romagna sn, distinto al Catasto Terreni Foglio 23, particella 1109 - fabbricato rurale - consistenza: 2 are e 95 centiare;
- 2) Immobile In Comune di Serrenti, distinto al NCEU Foglio 23, particella 2695 (ex F23 particella 1108/c) - abitazione di tipo popolare - consistenza: 4,5 vani.

In data 06/10/2010 invio, a mezzo raccomandata postale con prova di consegna (servizio "raccomandata 1°"), la comunicazione relativa alla data stabilita per lo svolgimento del sopralluogo peritale (19/10/2010) alla sig.ra [REDACTED] via Sassari n. 22, Serrenti (VS). Tale appuntamento veniva comunicato alla parte pignorante tramite nota inviata a mezzo posta elettronica certificata agli indirizzi:

Il giorno 08/10/2010, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio in Cagliari, avvio le operazioni peritali comprendenti la produzione delle necessarie visure catastali ed estratti di mappa; poiché nell'archivio informatico del Catasto non era presente la planimetria del fabbricato sito in vico I Umberto, è stato necessario prendere appuntamento per il 12/10/2010 per eseguire la ricerca in archivio della pratica cartacea.

Il giorno 11/10/2010, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrenti svolgevo un colloquio con l'istruttore tecnico geometra del Comune di Serrenti (geom. Furcas Giovanni) e prendevo visione della documentazione di interesse disponibile. In questa sede rilevavo che:

- per quanto riguarda l'immobile sito in Comune di Serrenti nella via Romagna sn ed individuato al Catasto Terreni - F 23 m 1109, è stato approvato un progetto di ristrutturazione del fabbricato esistente comprendente un ampliamento che interessa anche il lotto attiguo (concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007 nel 2007);
- per quanto concerne l'immobile sito in Comune di Serrenti in vico I Umberto e distinto al NCEU F 23 m 2695, non era possibile individuare la localizzazione dell'immobile così identificato in quanto in Comune di Serrenti non esiste il "vico I Umberto"; si rendevano necessarie nuove ricerche catastali per individuare con esattezza l'ubicazione dell'immobile.

Il giorno 12/10/2010, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio in Cagliari, eseguivo la ricerca in archivio della pratica cartacea relativa all'immobile sito in Comune di Serrenti individuato al NCEU F 23 m 2695 ed indicato nell'atto di pignoramento come "immobile sito in Serrenti al vico I Umberto"; individuavo una

planimetria dell'immobile in oggetto, risalente al 1969, riportante anche l'indicazione "F23 m1108 sub c". La planimetria suddetta veniva da me consegnata per la digitalizzazione.

Il giorno 13/10/2010, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio in Cagliari, effettuavo una ricerca nell'archivio digitale per verificare la corrispondenza tra i lotti del Catasto Urbano e Terreni e ritiravo copia della planimetria dell'immobile sito in Comune di Serrenti ed individuato al NCEU F 23 m 2695 (ex F23 m1108 sub c).

Il giorno 13/10/2010, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrenti, consegnavo la richiesta di rilascio in copia della documentazione di interesse disponibile.

Il giorno 18/10/2010, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrenti, ritiravo la copia della documentazione richiesta. L'istruttore tecnico geometra del Comune di Serrenti (geom Furcas Giovanni) attestava che, in relazione ai lavori di cui alla concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007, non risultava depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale la dichiarazione di chiusura dei lavori, né la richiesta di certificato di abitabilità e le certificazioni previste dalla normativa vigente.

Il giorno 19/10/2010 alle ore 15.00 eseguivo il sopralluogo peritale presso l'immobile in Serrenti, via Romagna n. 31-33, angolo via Sassari. Le attività, condotte in presenza della sig. [REDACTED] con l'ausilio dell'ing. Carla Tedde (il cui intervento è stato da me ritenuto necessario per l'esecuzione delle operazioni di rilievo), si sono concluse alle ore 16.20, come specificato nel verbale di sopralluogo allegato.

Il giorno 16/11/2010, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrenti, ritiravo copia dello stralcio del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico di Serrenti.

Il giorno 22/11/2010, presso la Regione Sardegna - Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica - Ufficio Tutela Paesaggio (resp. di settore P.I. Antonio Vanali), verificavo la quantificazione delle sanzioni legate ai procedimenti di accertamento della conformità paesaggistica per opere realizzate in assenza o difformità da quanto previsto nel titolo autorizzativo.

Il giorno 24/11/2010 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrenti, ritiravo integrazione dello stralcio del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico di Serrenti e stralcio del precedente Piano Particolareggiato del Centro Storico recante disposizioni e norme relative ai beni oggetto di pignoramento.

Premesso quanto sopra, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, considerate le risultanze del sopralluogo dei beni oggetto del pignoramento, nonché degli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari Servizi Catastali e presso l'Ufficio Tecnico - settore edilizia privata del Comune di Serrenti (CA), il sottoscritto C.T.U. riferisce quanto di seguito esposto in relazione ai quesiti posti dal Giudice per l'Esecuzione.

Quesito n. 1 - Verifica della completezza della documentazione, predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, acquisizione mappe censuarie, atto di provenienza ultraventennale e segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, che risulta completa per la ricostruzione storica dei passaggi di proprietà e per la precisa rilevazione delle annotazioni negative nel ventennio antecedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento di riferimento, si presenta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, in ordine cronologico:

NOTA DI TRASCRIZIONE

del 14/04/1951

ATTO per causa di morte

22/02/1951 - Ufficio del Registro di Sanluri (CERTIFICATO DI DENUNZIATA E PAGATA SUCCESSIONE; data di morte 02/10/1950)

UNITÀ NEGOZIALI: 1) immobile in Comune di Serrenti, CT F 23 m 1109.

A FAVORE:

- 1) [redacted] figlia - per la quota di 2/14 proprietà;
- 2) [redacted] figlia - per la quota di 2/14 proprietà;
- 3) [redacted] figlio - per la quota di 2/14 proprietà;
- 4) [redacted] figlio - per la quota di 2/14 proprietà;
- 5) [redacted] figlia - per la quota di 2/14 proprietà;
- 6) [redacted] figlia - per la quota di 2/14 proprietà;
- 7) [redacted] figlia - per la quota di 2/14 proprietà;
- 8) [redacted] coniuge - per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto.

C

1)

NOTA DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 17668; Registro particolare n. 15060; Presentazione del 17/11/1976

ATTO tra vivi (DONAZIONE)

29/10/1976 - atto pubblico in corso di registrazione a rogito Notaio Clarkson Massimo, Guspini.

UNITÀ NEGOZIALI: 1) immobile in Comune di Serrenti, piccolo fabbricato in via Romagna angolo via Sassari, F 23 m 1108 sub c.

A FAVORE:

- 1) [redacted] piena proprietà
- 2) [redacted] piena proprietà
- 3) [redacted] piena proprietà

NOTE DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 6111; Registro particolare n. 4234; Presentazione n. 11 del 21/02/2001

ATTO NOTARILE PUBBLICO (atto tra vivi - compravendita)

31/01/2001 - Notaio Ibbia dott. Franco, Sanluri - Numero di Repertorio 57421

UNITÀ NEGOZIALI: 1) immobile in Comune di Serrenti via Romagna sn, CT F 23 m 1109 - fabbricato rurale - consistenza: 2 are e 95 centiare.

A FAVORE:

[REDACTED] proprietà per la quota di 7/14 in regime di comunione legale;
[REDACTED] proprietà per la quota di 7/14 in regime di comunione legale.

[REDACTED] per la quota di 2/14 bene personale;
[REDACTED] quota di 2/14 bene personale;
[REDACTED] quota di 2/14 bene personale;
[REDACTED] quota di 2/14 bene personale;
[REDACTED] quota di 2/14 bene personale;
[REDACTED] quota di 2/14 bene personale;
[REDACTED] per la quota di 2/14 bene personale.

NOTE DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 49740; Registro particolare n. 37865; Presentazione n. 161 del 11/12/2001

ATTO per causa di morte

09/12/1999 - Ufficio del Registro - Numero di Repertorio 74/663/1 - CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE (SUCCESSIONE TESTAMENTARIA; data di morte 30/06/1999).

UNITÀ NEGOZIALI: 3, corrispondenti ad Immobile in Comune di Serrenti, NCEU F 23 m 2695 (ex F23 part. 1108/c) - abitazione di tipo popolare - consistenza: 4,5 vani.

A FAVORE:

[REDACTED] to per la quota di 1/2
[REDACTED] usufrutto per la quota di 1/2
[REDACTED] a proprietà per la quota di 1/2
[REDACTED] nuda proprietà per la quota di 1/2

NOTE DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 16954; Registro particolare n. 13510; Presentazione n. 233 del 04/04/2002

ATTO per causa di morte

15/05/2000 - Ufficio del Registro - Numero di Repertorio 74/669/1 - CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE (SUCCESSIONE TESTAMENTARIA; data di morte 23/02/2000).

UNITÀ NEGOZIALI:

1) immobile in Comune di Serrenti, NCEU F 23 m 2695 (ex F23 part. 1108/c) - abitazione di tipo popolare - consistenza: 4,5 vani.

2) n. 3 immobili in Comune di Vallermosa (CA), estranei alla procedura in corso.

A FAVORE:

- 1) [REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/4 relativamente all'unità negoziale n.1;
- 2) [REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/4 relativamente all'unità negoziale n.1;

NOTE DI TRASCRIZIONE

Registro Generale n. 32666; Registro Particolare n. 23123; Presentazione n. 192 del 08/10/2009

ATTO GIUDIZIARIO (atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) del 29/09/2009

Numero di Repertorio 1/2009 (rif. Decreto ingiuntivo n. 976 del 18-05-2009 Tribunale Civile di Cagliari).

UNITÀ NEGOZIALI:

1) Immobile in Comune di Serrenti via Romagna sn, CT F 23 m 1109 - fabbricato rurale - consistenza: 2 are e 95 centiare.

2) Immobile in Comune di Serrenti, NCEU F 23 m 2695 (ex F23 part. 1108/c) - abitazione di tipo popolare - consistenza: 4,5 vani.

A FAVORE:

- 1) [REDACTED] Delitala n. 2 - 09129 Cagliari
 - relativamente all'unità negoziale 1): diritto di proprietà per la quota di 50/100;
 - relativamente all'unità negoziale 2): diritto di nuda proprietà per la quota di 50/100;

CONTRO:

- [REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale 1): diritto di proprietà per la quota di 50/100 in regime di comunione legale;
 - relativamente all'unità negoziale 2): diritto di nuda proprietà per la quota di 50/100 in regime di comunione legale.

Si specifica che l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita presentata da [redacted] con riferimento alla quota pari a $\frac{1}{2}$ della NUDA PROPRIETÀ dell'immobile sito in Serrenti - F 23 particella 2695 - fabbricato sito in vico I Umberto piano T, oltre alla quota pari a $\frac{1}{2}$ della PIENA PROPRIETÀ dell'immobile in Serrenti al CT - F 23 particella 1109. Tuttavia si vuole evidenziare che il diritto di usufrutto sull'immobile sito in Serrenti - NCEU F 23 particella 2695, a favore della sig. [redacted] ha cessato con il decesso degli usufruttuari, come evidenziato nella visura catastale storica che riporta i dati derivanti dai ricongiungimenti di usufrutto del 17/02/2000 (n. 26465.1/2000 in atti dal 06/09/2006 - protocollo n. CA0057306 - in morte di [redacted] del 23/02/2000 (n. 26467.1/2000 in atti dal 06/09/2006 - protocollo n. CA0057332 - in morte di [redacted]). Ne consegue che la debitrice, sig.ra [redacted] risulta attualmente legittima titolare del diritto di piena proprietà dell'immobile suddetto per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con il coniuge, sig. [redacted].

Quesito n. 2 - Descrizione, previo necessario accesso degli immobili pignorati, con indicazione dettagliata di Comune, località, via, numero civico, scala piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in m², confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatori, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

I beni indicati nell'atto di pignoramento sono:

- 1) immobile in Comune di Serrenti via Romagna sn, distinto al Catasto Terreni Foglio 23, particella 1109 - fabbricato rurale - consistenza: 2 are e 95 centiare;
- 2) immobile in Comune di Serrenti, distinto al NCEU Foglio 23, particella 2695 (ex F23 particella 1108/c) - abitazione di tipo popolare - consistenza: 4,5 vani.

Le ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Servizi Catastali, presso l'ufficio tecnico del Comune di Serrenti (VS) e sulla base della documentazione presente nel fascicolo, hanno permesso di individuare univocamente i beni oggetto di pignoramento, così costituiti:

1. un fabbricato principale, a destinazione residenziale, distribuito su due livelli fuori terra;
2. un piccolo locale ad uso magazzino con accesso indipendente dalla via Sassari angolo via Romagna;
3. un ampio cortile, parzialmente destinato a parcheggio;
4. un corpo di fabbrica indipendente sviluppato su unico livello fuori terra che, nelle intenzioni evidenziate dal progetto autorizzato con concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007 e coerentemente con le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Serrenti all'epoca vigente, doveva essere demolito.

I beni citati sono edificati su un'area, catastalmente suddivisa in due particelle adiacenti, ubicata nel Centro Storico di Serrenti, nella via Romagna n. 31-33 angolo via Sassari, confinante per due lati (a nord e ad est) con la pubblica via (via Romagna e via Sassari), a sud con la particella 1112 (proprietà [redacted] [redacted] salvo altri) ed a ovest con la particella 1878 (proprietà [redacted] [redacted] [redacted]), come risulta dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizi Catastali.

Lo stato attuale dei luoghi risulta profondamente modificato rispetto a quanto descritto nei certificati catastali e dalla documentazione in atti, in ragione dei lavori di ristrutturazione edilizia, previsti nel progetto intitolato "Ampliamento, modifiche e parziale demolizione di un fabbricato residenziale in centro storico", regolarmente autorizzati dal Comune con concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007 rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] il progetto interessava entrambe le particelle adiacenti, prevedendo la modifica e l'ampliamento del fabbricato originariamente insistente sulla sola particella individuata al NCEU Foglio 23 particella 2695 (qui indicato come FABBRICATO A), la sistemazione delle aree cortilizie e la demolizione del corpo di fabbrica che insiste sulla particella individuata al Catasto Terreni Foglio 23 particella 1109 (qui indicato come FABBRICATO B).

Come sarà più dettagliatamente illustrato al Quesito 6, i lavori previsti in progetto (compresa la demolizione del Fabbricato B) non risultavano conclusi alla data del sopralluogo (19/10/2010).

La Concessione per l'esecuzione dei lavori edili rilasciata dal Comune di Serrenti risulta scaduta in data 29 agosto 2010, avendo validità pari a 3 anni dalla data di inizio lavori (29/08/2007), come previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001. A tal proposito, si cita l'art. 27 del Regolamento Edilizio del Comune di Serrenti che riporta:

«La concessione edilizia si intende decaduta qualora i lavori non siano stati iniziati entro un anno dalla data del rilascio. Il concessionario dovrà, in questo caso, presentare una nuova domanda per l'ottenimento di una nuova concessione. Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni, computati dalla data di inizio dei lavori, entro il quale il fabbricato deve essere abitabile o agibile e può essere prorogato con procedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, a causa della mole dell'opera da realizzare ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativamente alla parte non ultimata. Questo fatto comporta il versamento a conguaglio del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione per la parte ancora non realizzata, qualora ci siano state, nel frattempo, variazioni delle tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale».

Si specifica che presso gli uffici del Comune di Serrenti, ad ottobre 2010, non risultava depositata la dichiarazione di chiusura dei lavori né la richiesta di certificato di abitabilità e le certificazioni previste dalla normativa vigente. Alla stessa data non risultava eseguita la modifica dei dati catastali relativi agli Immobili oggetto di intervento.

Descrizione degli Immobili - stato attuale

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona A - Centro Storico del Comune di Serrenti (provincia del Medio Campidano).

Serrenti è un Comune di oltre 5.000 abitanti, ad economia essenzialmente agricola basata sulle coltivazioni tradizionali di grano duro, pomodori e carciofi, situato al confine con il territorio provinciale di Cagliari. Il capoluogo regionale, che, insieme a Sanluri, rappresenta il principale centro di attrazione, dista 38 km ed è raggiungibile percorrendo la strada statale n. 131 Carlo Felice che lambisce il centro abitato, così come i principali nodi di comunicazione extraregionale (porto di Cagliari ed aeroporto di Cagliari-Elmas).

I beni in oggetto, sono ubicati nella via Romagna al civico 31-33, in zona completamente urbanizzata e dotata dei servizi, e sono facilmente raggiungibili a partire dalla via Nazionale, svoltando a destra nella via Umberto e ancora a destra nella via Romagna.

Il fabbricato principale (Fabbricato A) si è sviluppato su un impianto preesistente a seguito dell'ampliamento e delle modifiche eseguite nel corso degli interventi di cui alla concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007; si presenta attualmente elevato due piani fuori terra e composto di:

- un ingresso-soggiorno-cottura, un andito, un bagno e due camere al piano terra;
- un salone, un disimpegno, un bagno, due camere ed un ripostiglio al piano primo.

La disposizione e la conformazione degli ambienti differisce da quella autorizzata.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche: di tipo tradizionale con struttura in muratura portante e solaio interpiano di tipo misto c.a. e laterizio, copertura a doppia falda in tegole laterizie e struttura di sostegno in legno, rifinitura delle facciate ad intonaco civile, canali di gronda e discendenti pluviali in rame o alluminio ramato. Gli infissi interni sono in legno ciechi o con vetro. Gli infissi esterni sono in PVC, colore legno, con vetrocamera a doppio vetro ed oscuramento realizzato mediante persiana in PVC con alette regolabili, ad eccezione di quelli al piano terra nel lato con affaccio sulla via Sassari che sono in legno con vetro singolo ed oscuramento realizzato mediante persiana in PVC con alette regolabili. L'ingresso principale presenta un infisso ad anta unica in PVC e vetro, colore legno, con persiana in PVC dotata di alette regolabili e serratura; l'ingresso secondario è realizzato con una porta in alluminio e vetro. Soglie e davanzali sono realizzati in pietra.

Al piano terra, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti con intonaco civile non rasato e tinteggiate con colore rosa nel locale ingresso-soggiorno-cottura e bianco negli altri ambienti; nel bagno e nell'angolo cottura le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica. Il bagno, dotato di aerazione naturale, comprende apparecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno) e rubinetteria di tipo normale. L'impianto elettrico si presenta sottotraccia con placchette in resina. È presente l'impianto TV. Al momento del sopralluogo, l'abitazione risultava priva di impianto citofonico e di impianto di riscaldamento, eccezion fatta per una delle due camere al piano terra dove risultava installato un climatizzatore a parete con unità esterna posizionata nella facciata interna - lato sud - dell'edificio.

Il piano superiore è raggiungibile attraverso una scala con accesso dal corridoio. Al momento del sopralluogo questa parte dello stabile si presentava al rustico, in quanto gli interventi previsti in progetto non erano stati completati ed in particolare risultavano mancanti tutte le opere impiantistiche, la pavimentazione, i placcaggi, gli infissi interni, gli intonaci e le tinteggiature.

Gli esterni dell'edificio risultano completati con finitura ad intonaco e tinteggiatura in colore bianco in tutte le pareti, eccettuata la muratura in pietra nella parete adiacente all'ingresso principale e quella sulla via Sassari.

Nel complesso, il fabbricato presenta un aspetto architettonico sobrio, con materiali e finiture normali. La distribuzione planimetrica degli ambienti mostra alcune difformità rispetto al progetto approvato, come descritto al successivo Quesito 6 ma si mostra sufficientemente razionale e adatta ad una eventuale

suddivisione in due unità abitative indipendenti. Le dimensioni delle camere rispettano i minimi previsti dalla normativa vigente in materia di requisiti igienico sanitari degli ambienti di abitazione¹.

Lo stato di manutenzione si può considerare pari al nuovo per quanto riguarda i prospetti ed il piano terra, mentre il piano superiore è allo stato di rustico. L'immobile è dotato di allaccio alla rete idrica e fognaria comunale.

Nel cortile, finito con una pavimentazione in battuto di cemento, sono presenti un posto auto scoperto e due ampie aiuole; esso è, inoltre, parzialmente occupato da una rampa, necessaria per colmare il dislivello di circa 1,65 m dal piano stradale della via Romagna.

È presente un piccolo locale, indicato in progetto come "magazzino", con ingresso diretto ed indipendente dalla via Sassari tramite una serranda metallica, ed una piccola terrazza pavimentata sovrastante.

Nel cortile è presente un fabbricato indipendente (Fabbricato B), suddiviso in tre ambienti destinati, in base a quanto indicato nella planimetria dello stato di fatto allegata al progetto approvato, a locali di sgombero e servizio. Tale fabbricato presenta una piccola loggia ed una terrazza pavimentata a livello prospiciente l'ingresso; la copertura è rivestita in lastre di cemento amianto (tipo *eternit*). Il progetto approvato, recependo le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Serrenti, prevedeva la demolizione di questo fabbricato.

Alla proprietà si accede mediante due differenti ingressi, uno pedonale e l'altro carrabile, oltre alla serranda sulla via Sassari che consente l'accesso al locale magazzino. L'accesso pedonale, al civico n. 31 della via Romagna, attualmente protetto da una serranda metallica, immette in una scala che consente di colmare il dislivello tra il piano stradale della via Romagna ed il piano terra dell'edificio principale. L'accesso carrabile, al civico n. 33 della via Romagna, immette su un'area in piano attualmente destinata a posto auto scoperto e sulla rampa che porta al livello del piano terra dei due fabbricati.

Risultano ancora incomplete la sistemazione dell'accesso pedonale (con sostituzione della serranda metallica con un cancelletto in ferro battuto) e del cortile (in particolare per quanto riguarda l'area destinata a parcheggio); come già evidenziato, risulta non eseguita la demolizione del Fabbricato B.

Calcolo delle superfici

Ai fini della determinazione delle superfici utili alla stima dei beni, si farà riferimento alle seguenti definizioni:

- **Superficie Utile Abitabile:** superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi;
- **Superficie Lorda:** superficie dei locali e degli accessori valutata comprendendo la parte calpestabile e quella relativa alle murature (considerando al 50% i muri perimetrali con diversa proprietà).

Allo stato attuale, la superficie lorda del corpo di fabbrica principale non differisce da quella prevista in progetto. Per quanto concerne la distribuzione interna e le dimensioni dei singoli ambienti, variate rispetto alle previsioni di progetto, ci si atterrà a quanto rilevato in fase di sopralluogo, eseguito in data 19/10/2010, a cui le tabelle che seguono fanno riferimento.

¹ Si veda il Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975, "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione" e succ. mod. e integrazioni.

FABBRICATO A			
	Ambiente	Superficie utile abitabile [m ²]	Superficie lorda [m ²]
piano terra	1 - ingresso-soggiorno - cottura	29,70	
	2 - corridoio	20,12	
	3 - camera	15,73	
	4 - bagno	7,74	
	5 - camera	15,83	
parziale PT		89,11	114,24
piano primo	6 - soggiorno	31,69	
	7 - disimpegno	5,68	
	8 - sgombero	2,52	
	9 - camera	14,99	
	10 - bagno	11,22	
	11 - camera	18,04	
parziale P1		87,17	114,24
TOTALE		176,29	228,48

FABBRICATO B			
	Ambiente	Superficie utile abitabile [m ²]	Superficie lorda [m ²]
piano terra	13 - servizio	3,30	
	14 - sgombero	11,97	
	15 - sgombero	15,42	
TOTALE		30,68	38,21

PERTINENZE	
Ambiente	Superficie lorda [m ²]
Magazzino	13,79
Loggiato Fabbricato B	5,67

L'area attualmente destinata a parcheggio coincide con quella, di circa 18 m², indicata come "scavo" nella Tav. C del progetto approvato, riportata in allegato 7 alla presente relazione.

Volumi realizzabili

In base a quanto riportato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti, attualmente in fase di verifica di conformità al PPR presso gli uffici della Regione Sardegna, al complesso delle particelle interessate dalla procedura di pignoramento (che costituiscono un'unica *Unità di intervento* di superficie complessiva pari a 355,42 m²) corrisponde un indice di fabbricabilità fondiaria di 2,54 m³/m²; ne consegue un volume edificabile complessivo pari a: 355,42 m² x 2,54 m³/m² = 902,77 m³ (il Piano Particolareggiato del Centro Storico indica 904 m³). Il volume regolarmente realizzato ammonta a 680,28 m³, dati dai 705,66 m³ previsti in progetto decurtati dei 25,38 m³ relativi alla loggia² che non è stata realizzata. Ne consegue un volume disponibile pari a 902,77-680,28=222,49 m³.

Tale volumetria risulta attualmente occupata, in parte, dal volume complessivo del Fabbricato B, del quale era prevista la demolizione, che, secondo quanto riportato nel progetto approvato, ammonta a 107,39 m³.

Quesito n. 3 - accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Il verbale di pignoramento è riferito ai seguenti beni:

- 1) quota pari ad ½ della proprietà dell'immobile sito in Serrenti (CA) alla Via Romagna sn, distinto al Catasto Terreni del Comune di Serrenti al foglio 23, mappale 1109, della superficie 2 are e 95 centiare;*
- 2) quota pari ad ½ della nuda proprietà dell'immobile sito in Serrenti (CA) al Vico I Umberto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Serrenti al foglio 23, mappale 2695 categoria A/4, classe 2, vani 4,5.*

I dati indicati in pignoramento, pur differendo dallo stato attuale dei beni per le considerazioni espresse ai Quesiti 2 e 4, corrispondono alla attuale identificazione risultante in catasto e consentono di individuare univocamente i beni in oggetto, costituiti da due particelle adiacenti ubicate nel centro storico di Serrenti con accesso dalla via Romagna n. 31-33.

Si evidenziano tuttavia le seguenti precisazioni riguardo alla descrizione dei beni in oggetto:

- nel Comune di Serrenti non esiste il “vico I Umberto” (né si è trovata evidenza, presso l'ufficio tecnico del Comune di Serrenti, di una precedente esistenza di tale indicazione toponomastica); l'indirizzo corretto dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Serrenti al foglio 23, particella 2695 (ex F23 particella 1108/c) è: via Romagna n. 31;
- l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Serrenti al foglio 23, particella 1109, corrisponde al civico 33 della via Romagna;
- il Comune di Serrenti non risulta, attualmente, compreso nel perimetro del territorio della provincia di Cagliari ma ricade in provincia del Medio Campidano (VS).

² Alla Tav. C “Situazione in progetto” allegata al progetto approvato e riportata in allegato 7 alla presente relazione, la loggia antistante l'ingresso principale del Fabbricato A (non realizzata) era stata considerata ai fini del calcolo dei volumi.

Quesito n. 4 - ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, esecuzione delle necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Come descritto nella risposta al Quesito 2, lo stato attuale dei luoghi risulta profondamente modificato rispetto a quanto risulta dalla descrizione catastale (aggiornata ad ottobre 2010) e dalla documentazione in atti, in ragione dei lavori di ristrutturazione edilizia, previsti nel progetto intitolato "Ampliamento, modifiche e parziale demolizione di un fabbricato residenziale in centro storico", regolarmente autorizzati dal Comune di Serrenti (concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007 rilasciata al sig. ~~Durante Salvatore~~).

In particolare si evidenzia che:

- in relazione all'immobile in Comune di Serrenti individuato al NCEU al Foglio 23 particella 2695 (ex F23 part. 1108/c), intestato a [REDACTED] quota di 1/2 cadauno, i dati di classamento si riferiscono ancora allo stato antecedente all'esecuzione dei lavori di cui alla concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007. Inoltre viene indicato l'indirizzo "Vico I Umberto", non corrispondente all'indirizzo reale (via Romagna n. 31);
- in relazione all'immobile in Comune di Serrenti individuato al Catasto Terreni al Foglio 23 particella 1109, intestato a [REDACTED] quota di 1/2 cadauno, i dati di classamento riportano, alla sezione Qualità Classe, la dicitura "fabbricato rurale", non conforme all'attuale stato dei luoghi. Il civico corrispondente a tale immobile è il n. 33 della via Romagna.

Si ravvisa l'opportunità di verificare la conformità delle opere abusive, dettagliatamente descritte al successivo Quesito n. 6, ottenendo il titolo autorizzativo in sanatoria, e di procedere con l'aggiornamento dei dati catastali.

Quesito n. 5 - utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in *zona omogenea A - Centro Storico*, così come definita dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serrenti (revisione marzo 2004), e risultano compresi entro il perimetro del *Centro di antica e prima formazione* così come definito all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PPR prevedono quanto segue:

"Fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, (...), sono consentiti:

- a. per i Comuni non dotati di Piano Particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n. 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna;
- b. per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi lvi consentiti, previa verifica di conformità (...)"³.

³ Si veda l'art. 52 delle NTA del PPR, "Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni".

Per quanto riguarda il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serrenti, l'art. 9, in riferimento agli interventi sugli immobili ubicati nel centro storico, rimanda ai dettami del Piano Particolareggiato del Centro Storico. La versione vigente al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia era la 2ª variante allegata alla Delibera del Consiglio comunale n. 35 del 03/08/2005; con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 30/07/2010 è stato approvato in via definitiva il nuovo Piano Particolareggiato, attualmente in attesa di verifica di conformità al PPR da parte della Regione e successiva pubblicazione sul BURAS.

Come evidenziato nella documentazione riportata in allegato 6, il vecchio Piano Particolareggiato riconosceva le due particelle oggetto di pignoramento come un'unica *Unità di Intervento*, compresa negli isolati in zona L. La tavola *L-prog. "Interventi edificatori negli isolati in zona L"* prevedeva la possibilità di realizzare nuovi volumi a seguito della demolizione di volumi esistenti specificamente individuati; nel caso in esame, l'ampliamento del Fabbricato A, poi realizzato in virtù della concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007, era consentito solo a seguito della demolizione del corpo di fabbrica corrispondente al Fabbricato B.

Il nuovo Piano Particolareggiato individua l'*Unità di Intervento* di interesse con il numero 15 all'interno dell'isolato n. 31; il fabbricato A è classificato come organismo ad alta o media trasformabilità (in riferimento rispettivamente alla parte corrispondente al recente ampliamento ed alla parte corrispondente all'impianto preesistente), mentre il Fabbricato B, la cui demolizione era prevista nel progetto approvato, non è presente nella descrizione della situazione attuale illustrata dalla tavola n. 31 "*Rilievo e analisi delle unità di intervento: isolato 31*".

In attesa del completamento dell'iter di verifica di conformità al PPR presso la Regione, restano in vigore le disposizioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale che prevedono *unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna.*

Quesito n. 6 - conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità. Descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e indicazione della sanabilità con quantificazione dei costi di sanatoria; indicazione degli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato con la concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007:

- al piano terra dell'edificio principale (Fabbricato A) non è presente la loggia prevista negli elaborati progetto, da realizzarsi in corrispondenza dell'ingresso principale, l'ingresso principale è in posizione diversa da quella prevista, la disposizione degli ambienti interni non corrisponde a quella indicata in progetto e nello specifico:
 - > in corrispondenza degli ambienti con affaccio sul cortile, indicati in progetto come camera e wc, risulta realizzato l'ingresso-soggiorno-cottura;

> in corrispondenza della cucina risulta realizzata una camera da letto e un bagno, oltre ad un corridoio che consente l'accesso a tali locali;

> non risultano realizzati il ripostiglio, il disimpegno e il caminetto previsti in progetto.

– al piano superiore dell'edificio principale (Fabbricato A) si è riscontrata la diversa ubicazione di una finestra, con affaccio sul cortile, rispetto a quanto previsto dal progetto approvato; il piano di calpestio è su due quote che differiscono di 50 cm, dislivello superato attraverso due gradini non previsti in progetto; il disimpegno risulta più ampio rispetto a quanto previsto in progetto; nel salone è stato realizzato un piccolo locale (presumibilmente da adibire ad angolo cottura), dotato di finestra, non risultante nella planimetria di progetto. È stata riscontrata la presenza di un varco, non previsto in progetto, tra la camera con affaccio sul cortile ed il bagno. Si evidenzia inoltre una difformità nei particolari costruttivi della sezione della copertura in quanto le linee di colmo delle due falde del tetto risultano sfalsate, il che comporta una difformità rispetto al prospetto ed alla sezione X-X presentata nel progetto approvato.

– nel cortile non è stato realizzato il muro di separazione tra la "rampa" e lo "scavo" indicato nella planimetria del progetto approvato; l'area indicata come "scavo" risulta attualmente destinata a posto auto. Al posto del previsto "cancelletto d'ingresso in ferro battuto", a chiusura dell'ingresso pedonale sulla via Romagna è presente una serranda in metallo. Come già detto, il Fabbricato B non risulta ancora demolito e presenta una copertura in lastre di cemento-amianto (tipo *eternit*).

Non si sono riscontrati abusi corrispondenti alla creazione di nuovi volumi non autorizzati, se si esclude la mancata demolizione del fabbricato B, prevista dal progetto approvato in accordo con i dettami del Piano Particolareggiato del Centro Storico (sia nella versione vigente al momento della domanda di concessione sia nella versione approvata nel 30/07/2010). Tutte le altre difformità descritte possono essere ritenute *variazioni non essenziali* ai sensi della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative".

Alla data del 18/10/2010 non risultava essere stata presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Serrenti alcuna richiesta di avvio del procedimento di accertamento di conformità relativo alle opere sopra descritte realizzate in difformità dalla concessione edilizia. Si ravvisa pertanto la necessità di procedere alla presentazione dell'istanza di sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Serrenti⁴ ed ottenere quindi il permesso in sanatoria per le opere in oggetto, una volta verificato che esse risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

La procedura applicata dal Comune di Serrenti per la sanatoria delle difformità riscontrate prevede il pagamento di una sanzione forfettaria pari a 350,00 Euro.

Gli abusi generati dalla mancata realizzazione della loggia all'ingresso del Fabbricato A, dallo sfalsamento delle falde del tetto e dal diverso posizionamento della porta d'ingresso al piano terra e della finestra al piano primo nel fabbricato principale hanno comportato una modifica dei prospetti rispetto al progetto approvato e pertanto richiedono il rilascio della autorizzazione in sanatoria che presuppone il positivo parere di accertamento di compatibilità paesaggistica. L'art. 167 del Codice dei beni culturali e del

⁴ rif. art. 36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico dell'edilizia

paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni), nel comma 5 conferma che, nel caso sia accertata la compatibilità paesaggistica, la sanzione pecuniaria è equivalente al maggiore importo tra il *danno arrecato* e il *profitto conseguito* mediante la trasgressione.

Per quanto riguarda il Fabbricato B, alla luce di quanto previsto dal Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente al momento della presentazione del progetto che ne stabiliva la demolizione, sia di quanto assunto nel nuovo Piano Particolareggiato, così come descritto al precedente Quesito 5, ed in virtù di quanto disposto dall'art. 36 "Accertamento di Conformità", comma 1, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) così come modificato dal D.L. 27 dicembre 2002 n. 301, la demolizione di tale fabbricato è, allo stato attuale, da considerarsi inderogabile.

A parere dello scrivente CTU, una volta completata la demolizione del Fabbricato B, le altre difformità riscontrate e precedentemente descritte non arrecano danno al paesaggio, né comportano alcun apprezzabile incremento di valore dell'immobile. Pertanto, la sanzione dovuta è stimata pari al 10% del costo necessario alla rimozione delle opere abusive ed al ripristino della situazione autorizzata, secondo la prassi amministrativa dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, confermata allo scrivente CTU nel corso delle attività peritali svolte.

Considerando anche le spese tecniche connesse alla presentazione della richiesta di accertamento di conformità, la cifra che dovrà essere complessivamente destinata alla procedura di sanatoria degli abusi riscontrati può essere stimata in € 6500,00.

Quesito n. 7 - possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificazione dei nuovi confini e redazione del frazionamento.

Si evidenzia che, a seguito degli interventi previsti dal progetto "Ampliamento, modifiche e parziale demolizione di un fabbricato residenziale in centro storico" di cui alla concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007 rilasciata dal Comune di Serrenti al sig. [REDACTED] parzialmente realizzati, il fabbricato principale (Fabbricato A), originariamente insistente sulla sola particella 2695 (NCEU), è stato ampliato occupando parte dell'adiacente particella 1109 (CT); tale situazione rende, a parere dello scrivente CTU, le due particelle oggetto di pignoramento, nel loro stato attuale, non vendibili separatamente.

Si specifica inoltre che, in base a quanto previsto nel Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti, le due particelle oggetto di pignoramento non sono frazionabili in quanto di superficie inferiore a 600 m².

Il frazionamento dell'unità immobiliare è consentito, previo ottenimento del titolo autorizzativo previsto per la realizzazione delle opere necessarie e nel rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito n. 8 - se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicazione dei nominativi dei comproprietari e misura delle quote ai medesimi spettanti; accertamento della divisibilità in natura dell'immobile.

La proprietà degli immobili oggetto di pignoramento risulta in capo ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente per la quota di $\frac{1}{2}$.

Sebbene l'istanza di vendita dell'immobile [REDACTED] faccia riferimento alla quota pari a $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà dell'immobile sito in [REDACTED] iscritto al NCEU al Foglio 23 particella 2695, con riferimento alle considerazioni riportate al quesito 1, si considerano in questa sede le quote pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di entrambi gli immobili oggetto di pignoramento.

Tali beni, nel loro stato attuale così come modificato in seguito agli interventi - realizzati solo in parte - previsti dal progetto "Ampliamento, modifiche e parziale demolizione di un fabbricato residenziale in centro storico" di cui alla concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007 rilasciata dal Comune di Serrenti al s. [REDACTED] presentano una strutturazione che consente un'agevole suddivisione in due unità immobiliari distinte ed indipendenti (una al piano terra ed una al piano primo dell'edificio principale) con la realizzazione di opere di lieve entità e con la ripartizione delle pertinenze e dei posti auto in modo da soddisfare gli standard urbanistici previsti.

Tuttavia, si ritiene che, data l'incompiutezza degli interventi di manutenzione eseguiti al piano superiore, tale suddivisione non consentirebbe di ottenere, allo stato attuale, due unità immobiliari di pari valore, tali da rispettare quanto previsto dall'art. 1114 C.C. che stabilisce: "La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti".

Peraltro, si evidenzia che l'ipotizzata divisione del bene comune non comporterebbe, a giudizio dello scrivente CTU, una diminuzione del valore delle cose singole divise rispetto alla cosa comune né spese di adattamento eccessive.

Quesiti n. 9 e 10 - accertamento dello stato dell'immobile (libero o occupato).

Il C.T.U. ha accertato che, al momento del sopralluogo effettuato in data 19/10/2010, i beni oggetto di pignoramento risultavano occupati dai coniugi [REDACTED] proprietari dei suddetti beni rispettivamente per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno.

Quesito n. 11 - Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

In base alle informazioni reperibili dal fascicolo e dalle ricerche svolte dallo scrivente CTU, sui beni oggetto di pignoramento non sussistono vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

Sussistono i vincoli previsti dalle disposizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna per quanto concerne gli interventi in aree ricomprese nel perimetro del *centro di antica e prima formazione*.

Quesito n. 12 - indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici con evidenza degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

In base alle informazioni reperibili dal fascicolo e dalle ricerche svolte dallo scrivente CTU, sui beni oggetto di pignoramento non sussistono diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

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

Considerato che la determinazione del valore del bene deve coincidere sostanzialmente con quello di scambio del bene stesso ossia con il prezzo che questo avrebbe in una libera contrattazione di mercato ed in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima, il procedimento seguito per la stima del più probabile valore venale dei beni oggetto di pignoramento farà riferimento al criterio di stima comparativo noto come "metodo diretto o sintetico"; tale criterio è basato sul confronto tra i beni oggetto di stima, dei quali sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte ai punti precedenti, e altri beni simili per caratteristiche di ubicazione, tipologiche, di consistenza, finiture, ecc., di cui è conosciuto il valore di mercato. La situazione del mercato immobiliare è desunta dalla letteratura specifica (*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio, pubblicazione del primo semestre dell'anno 2010 riferita al Comune di Serrenti - zona centro storico) e da indagini appositamente svolte dallo scrivente CTU attraverso informazioni assunte in loco, agenzie immobiliari operanti nel territorio di interesse e siti specializzati nei servizi immobiliari.

In considerazione delle condizioni rilevate del complesso dei beni oggetto di stima, parzialmente assimilabili al nuovo e per altra parte caratterizzate dallo stato di incompletezza degli interventi di ristrutturazione di cui alla concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007, nell'applicazione della procedura comparativa si assume di riferirsi ai valori massimi ricavati dalla letteratura specialistica di settore assunta come riferimento (OMI) ed a quelli desunti dalle indagini sul mercato locale riferiti "al nuovo", salvo scomputare successivamente dal valore così determinato il costo corrispondente all'esecuzione delle opere necessarie al completamento della ristrutturazione, tenendo conto anche delle difformità riscontrate rispetto a quanto previsto in progetto e della conseguente necessità di intervento di sanatoria.

In virtù delle considerazioni effettuate, si assume di considerare un valore unitario medio pari a 1125,00 €/m², dove il parametro tecnico adottato per l'analisi comparativa è la *superficie commerciale*, così definita:

Superficie Commerciale: somma della superficie calpestabile dei locali, di quella dei muri (a metà di quelli divisorii con diversa proprietà), più la superficie delle pertinenze, valutata secondo una percentuale specifica in funzione della relativa tipologia.

In particolare si assumono i seguenti coefficienti correttivi:

- 0,40 per il locale magazzino con ingresso indipendente dalla via Sassari;
- 0,30 per l'area destinata a parcheggio scoperto;
- 0,10 per l'area destinata a cortile.

Per tenere conto delle peculiarità del complesso dei beni oggetto di stima, il valore unitario medio viene corretto attraverso l'utilizzo di coefficienti in grado di render conto delle caratteristiche di posizione, di funzionalità, estetiche e di conservazione dell'immobile oggetto di stima; nella tabella seguente vengono riassunti i coefficienti risultanti dall'analisi svolta ed il valore dell'immobile risultante dalla loro applicazione.

COEFFICIENTE	VALORE
- CARATTERISTICHE POSIZIONALI DELLA ZONA	1,071 ⁵
- CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELLA ZONA	1,00
- CARATTERISTICHE ESTETICHE DELLA ZONA	1,02
- CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'EDIFICIO	0,97
- CARATTERISTICHE ESTETICHE DELL'EDIFICIO	0,98
- CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO	0,98
- CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ ABITATIVA	0,79
coefficiente correttivo	0,80
valore medio [€/mq]	1.125,00
valore unitario [€/mq]	904,62

Calcolo del valore dell'immobile

Destinazione	Superficie commerciale [m ²]	Valore unitario [euro/m ²]	Valore [Euro]
Fabbricato A - piano terra	114,24 x 1 = 114,24	904,62	€ 103.343,65
Fabbricato A - piano primo	114,24 x 1 = 114,24	904,62	€ 103.343,65
Totale Fabbricato A	228,48	904,62	€ 206.687,30
Magazzino	0,40 x 13,80 = 5,52	904,62	€ 4.992,41
Parcheggio scoperto ⁵	0,30 x 18,07 = 5,42	904,62	€ 4.904,43
Cortile ⁶	0,10 x 209,31 = 20,93	904,62	€ 18.934,91
TOTALE	260,35		€ 235.514,52

⁵ Si è considerata la superficie dell'area effettivamente destinata a parcheggio al momento del sopralluogo.

⁶ La superficie dell'area destinata a cortile è stata valutata a partire dalla superficie dell'intera Unità di intervento così come riportata nel progetto approvato, decurtata della superficie corrispondente all'area di sedime dell'Edificio A, a quella del magazzino ed all'area destinata a parcheggio.



Il valore calcolato del complesso dei beni interessati dal pignoramento, nella loro interezza, approssimato per difetto, è pari a € 235.500,00.

Stima del costo delle opere necessarie al completamento della ristrutturazione

Nella stima del valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento si tiene conto dei costi corrispondenti all'esecuzione delle opere necessarie al completamento della ristrutturazione prevista nel progetto approvato con la concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007, compresi i costi connessi con la demolizione del Fabbricato B; l'area su cui attualmente insiste il Fabbricato B è accorpata, nei conteggi effettuati, a quella del cortile.

In base allo stato rilevato in sede di sopralluogo ed alle valutazioni fondate su prezzi medi correnti applicati per l'esecuzione di opere edili, si stima che il costo per il completamento della ristrutturazione ammonti a circa € 47.500,00.

Stima del valore aggiuntivo legato alla volumetria edificatoria disponibile

Come descritto al Quesito n. 2, al punto "Volumi realizzabili", in accordo con le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti, all'Unità di intervento corrispondente al complesso delle due particelle interessate dalla procedura di pignoramento è attribuita una volumetria edificabile complessiva pari a 902,77 m³; la volumetria ancora disponibile, una volta completata la demolizione del fabbricato B, risulterà pari a 222,49 m³.

Il valore aggiuntivo corrispondente alla disponibilità di tale volumetria edificatoria è stimato in € 8.500,00.

Stima del costo delle opere necessarie per la procedura di sanatoria delle opere abusive

Con riferimento alle considerazioni presentate al Quesito n. 6, dal valore dei beni oggetto di pignoramento deve essere scomputata la quota corrispondente alle spese necessarie per la sanatoria degli abusi riscontrati, stimata pari a € 6.500,00.

Valore dei beni oggetto di pignoramento

valore calcolato	€ 235.500,00	
costo opere edili	€ 47.500,00	a dedurre
valore volumetria disponibile	€ 8.500,00	a sommare
costo sanatoria	€ 6.500,00	a dedurre
<hr/>		
	Valore risultante	€ 190.000,00
<hr/>		
quota pignoramento		½
<hr/>		
valore di stima dei beni pignorati:		€ 95.000,00



Conclusioni

Sulla base delle risultanze del procedimento di stima descritto, il sottoscritto CTU assume come più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, siti nel Comune di Serrenti, di proprietà della [REDACTED] somma di € 95.000,00, con riferimento alla data attuale ed alle attuali condizioni del mercato immobiliare della località.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine e n. 7 allegati per complessive 65 pagine aggiuntive, fornita su supporto cartaceo e digitale, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Cagliari, il 06/12/2010



Il CTU

Dott. Ing. Giorgio Costa



Elenco allegati:

- All. 1) Atlante fotografico costituito da n. 18 fotografie realizzate in fase di sopralluogo - 4 pagine;
- All. 2) Elaborati grafici di rilievo alla data del 19/10/2010 in scala 1:100 - 3 pagine;
- All. 3) Copia del verbale di sopralluogo - 3 pagine;
- All. 4) Copia documentazione catastale - 8 pagine;
- All. 5) Copia stralcio zonizzazione PUC di Serrenti - 4 pagine;
- All. 6) Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Serrenti - 13 pagine:
Stralcio della seconda variante del marzo 2005;
Stralcio del nuovo Piano Particolareggiato allegato alla Delib C.C. n. 31 del 30-07- 2010;
- All. 7) Copia stralcio concessione edilizia Comune di Serrenti n. 2/2007 del 18-01-2007 con planimetria situazione esistente (tav. B) e situazione di progetto (tav. C)- 30 pagine.

CD-ROM