

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio esecuzioni immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 156/2013

CREDITORE PROCEDENTE: Banco di Sardegna SPA

DEBITORE:

XXXXXX XXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Enzo Luchi

Il CTU

geom. Pier Paolo Piras



Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it – pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pag. 1/16

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Determinazione del valore commerciale dell'area edificabile con sovrastante complesso immobiliare in corso di costruzione ubicato nel Comune di Iglesias (CA), Loc. "Saramau", prolungamento via Marghine sn, lottizzazione "Quiete Verde" lotto n. 26, costituito da n. 2 corpi di fabbrica con entrambi n. 2 piani fuori terra, suddiviso in n. 15 unità, strutturate come civile abitazione, oltre a n. 4 garage; edificato su lotto di terreno oggetto dell'esecuzione, distinto al Catasto Terreni, foglio 404 mappale 2197 (ex 1486 e 1505).

Attualmente censito al Catasto Fabbricati, sezione D foglio 4 mappale 2197 categoria F/3.

Il sottoscritto Piras Pier Paolo, nato a Quartu Sant'Elena il 02/09/1972, codice fiscale PRSPPL72P02H118L, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Cagliari, al n. 2958, residente in Quartu Sant'Elena nella Via Alghero n. 94, incaricato in data 26/05/2016, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale Ordinario di Cagliari, Dott. Enzo Luchi, al fine di dare risposta, in riferimento all'immobile in appresso descritto, ai seguenti quesiti:

1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it – pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pag. 2/16



caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità; **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi, agli effetti dell'art. 49 D.P.R. 308/2001, se gli interventi abusivi eventualmente realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso riguardino violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione;



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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 e p.c. dall'art. 846 C.C. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1878, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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



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

14) predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati, salvo che l'immobile non rientri tra quelli per cui la legge esclude la necessità dell'attestato;

Pertanto, dalle analisi svolte, è stato possibile integrare, quanto finora mostrato nella documentazione agli atti, oltre che fornire risposta ai quesiti con la presente relazione di consulenza tecnica.

PREMESSA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso i luoghi oggetto di causa nel giorno 29/06/2016 alle ore 9:30 durante il quale si è potuto accedere all'immobile, pur non essendo presente la Parte Debitrice, si è potuto accedere agli immobili, effettuando rilievi planimetrici e fotografici.

In tale data si è potuto inoltre accertare che sul lotto di terreno oggetto di esecuzione, risulta edificato un complesso immobiliare costituito da n. 2 corpi di fabbrica, ancora in corso di costruzione.

Vista l'impossibilità di contattare la Parte Debitrice, oltre al fatto, che degli immobili risultano essere occupati, n. 3 su 15, che costituiscono il complesso immobiliare, le unità a cui si è potuto accedere sono n. 12 oltre a n. 4 garage.

Il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali, con tutti quei rilievi necessari, atti all'espletamento dell'incarico affidatogli; veniva effettuato un secondo sopralluogo in data 15/07/2016 e successivamente nelle date del 22/07/2016, 12/08/2016, 23/08/2016, 24/08/2016, 25/08/2016, 04/10/2016, 05/10/2016 e 10/10/2016 con accesso presso i luoghi oggetto di causa; presso gli Uffici Comunali in data 14/07/2016, 20/09/2016, 14/10/2016 e 18/10/2016, dove sono state effettuate le opportune ricerche e verifiche, previa presentazione della richiesta di accesso agli atti (il 13/06/2016 e 18/10/2016), per il rilascio di copia degli elaborati di progetto e le verifiche sulle pratiche edilizie esistenti; successivamente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Cagliari, per la richiesta degli estratti di mappa, certificati catastali e visure catastali, presso l'Ufficio di Servizio Pubblicità Immobiliare di Cagliari per

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 - e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it - pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pag. 5/16



l'aggiornamento e verifica delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile; ricerche effettuate anche tramite la piattaforma telematica Sister.

Sono state concluse dette operazioni con la stesura della presente relazione tecnica, opportunamente suddivisa in **quindici parti**:

1) VERIFICA PRELIMINARE DATI CATASTALI ED IPOTECARI

1.1) Dati catastali immobile pignorato

Nuovi identificativi catastali:

- **Catasto Terreni – foglio 404 mappale 2197 – ente urbano;**
- **Catasto Fabbricati – sezione D foglio 4 mappale 2197 – cat. F/3 cl. U;**

1.2) Cronistoria passaggi di proprietà

- I. In data 10/05/2011 atto di conferma (in riferimento all'atto di conferimento società pubblicato in data 22/12/1994 al n. 26827/18081) rep. n. 39144/23236 a rogito Notaio Antonio Galdiero, a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- II. Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha acquisito la piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni foglio 404 mappale 1486 di are 27.64 e mappale 1505 di are 01.14 con decreto di trasferimento immobili del Tribunale Civile di Cagliari, i data 16/01/2006 rep. n. 43964/29285, soggetto contro Sig. xxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- III. Certificato di denuncia di successione, registrata a Cagliari il 14/06/1990, reg. 10315/8077 del 05/03/2003, a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il coniuge superstite xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rinuncia all'eredità con verbale registrato a Cagliari il 07/02/1990 al n. 649, per gli immobili distinti al Catasto Terreni foglio 4 mappali 133 e 136 (da cui hanno avuto origine i mappali 1486 e 1505 oggetto di pignoramento);
- IV. Accettazione tacita di eredità reg. 9405/6412 del 08/04/1999, a favore xxxxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nascente dall'atto a rogito Notaio Fernanda Locci rep. 851582;
- V. A sua volta il Sig. xxxxxxxx nato ad xxxxxxxx ha acquistato la piena proprietà come "Fallimento xxxxxxxxxxxx" con atto pubblico di compravendita del

Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it – pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pag. 6/16

26/11/1997 rep. n. 140243/33193 a rogito Notaio Roberto Vacca, dalla xxxxxxxx
xxxxxxx con sede in Cagliari, cod. fisc. xxxxxxxxx;

1.3) Note servizio pubblicità immobiliare

- I. Verbale di pignoramento immobili, notificato all'UNEP- corte d'Appello di Cagliari, in data 06/03/2013, rep. 1181 a favore Banco di Sardegna Spa contro xxxxxxxxx;
- II. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 22/12/2010, rep. 5470, a favore Banco di Sardegna Spa contro xxxxxxxxx;

2) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

2.1) Ubicazione

Il complesso immobiliare in corso di costruzione è ubicato nel Comune di Iglesias (CI), Loc. "Saramau", prolungamento via Marghine sn, sul lotto n. 26 della Lottizzazione "Quiete Verde". Pur trovandosi al margine del centro abitato, risulta a breve distanza dalla maggior parte dei servizi, quali scuole, ufficio postale, farmacie, fermate dei mezzi pubblici.

In zona di particolare pregio, a carattere prevalentemente residenziale, in una delle parti alte della città.

2.2) Identificazione catastale attuale

Premesso che oggetto di esecuzione era un lotto di terreno sito nel Comune di Iglesias costituito da due particelle, distinte al Catasto Terreni, foglio 404 mappale 1486 consistenza are 27.64 e mappale 1505 consistenza are 01.14, si evidenzia che su detto lotto, alla data del primo sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di un complesso immobiliare di n. 2 piani fuori terra, in corso di costruzione, per tali immobili, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, non è stata presentata nessuna pratica per il censimento al Catasto Fabbricati.

In data 19/10/2016 si è proceduto alla presentazione del tipo mappale per l'aggiornamento al Catasto Terreni con la procedura PREGEO, i mappali 1486 e 1505 sono variati nel mappale 2197 consistenza are 28.78;

Successivamente, in data 24/10/2016 si è proceduto all'accatastamento in corso di costruzione (cat. F/3) dell'intero complesso come unico lotto, con la procedura DOCFA.

Nuovi identificativi catastali:



Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it – pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pag. 7/16



- **Catasto Terreni – foglio 404 mappale 2197 – ente urbano;**
- **Catasto Fabbricati – sezione D foglio 4 mappale 2197 – cat. F3 cl. U;**

2.3) Tipologia

Il complesso immobiliare edificato è del tipo multipiano, distinto in due diversi corpi di fabbrica isolati con area cortilizia circostante, vista la conformazione del lotto, l'affaccio al prolungamento della via Marghine risulta essere il principale.

Il lotto ricade in zona non pianeggiante, pertanto i corpi di fabbrica risultano essere fuori terra.

Le caratteristiche del lotto, oltre alla conformazione delle singole unità immobiliari, rendono il complesso, particolarmente articolato e di rilevante pregio.

2.4) Stato attuale

Gli immobili risultano in corso di costruzione, da completare nelle finiture e nelle opere di sistemazione esterna, non sono agibili e n. 3 unità su 15, risultano occupate; non sono presenti impianti idrico, elettrico e fognario, l'area cortilizia è priva di opere di sistemazione, mancano gli infissi sia interni che esterni, i pavimenti ed i rivestimenti, oltre alle scale di collegamento tra i piani terra e primo nelle unità che così si distribuiscono.

La struttura dell'intero complesso edilizio è del tipo misto in conglomerato cementizio armato e muratura portante.

Il solaio sono in latero cemento e la copertura è finita con tegole del tipo "coppo".

Le costruzioni parzialmente realizzate manifestano segni di degrado ed evidenti segni di azioni di vandalismo.

Le altezze rilevate allo stato attuale sono le seguenti: il piano terra presenta un'altezza di 2,70 mt., piani primo altezza media di 2,85 mt..

Sono presenti intonaci sia interni che esterni, massetti, soglie e davanzali, controtelai per infissi interni ed esterni, nella quasi totalità delle unità.

Le opere di impermeabilizzazione realizzate sulle terrazze, il manto di tegole dei tetti e alcune parti degli intonaci esterni necessitano di opere di manutenzione, visto lo stato di abbandono con conseguente degrado determinato dall'assenza di tinteggiature ed infissi.

In corso di costruzione risultano essere le opere di urbanizzazione, che allo stato attuale non permettono gli allacciamenti alle reti della lottizzazione.

2.5) Consistenza

Il complesso immobiliare si sviluppa su due corpi di fabbrica, con medesima conformazione, con n. 2 livelli fuori terra per entrambi, costituiti da n. 13 unità multipiano a schiera, n. 2 unità



su di unico livello, oltre a n. 4 garage a livello stradale, nell'area di terreno prospiciente le strade di accesso:

(in difformità rispetto al progetto originario presentato presso l'amministrazione comunale)

Corpo di fabbrica n. 1 – lato sinistro (vista frontale dalla strada di lottizzazione)

Costituito da n. 7 unità immobiliari

- I. **Unità 1 - piano terra** salone, cucina, servizio, disimpegno, camera; **piano primo** n. 3 camere, bagno, disimpegno, veranda;
- II. **Unità 2 - piano terra** salone, cucina, servizio, disimpegno, camera; **piano primo** n. 3 camere, bagno, disimpegno, veranda;
- III. **Unità 3 - piano terra** salone, cucina, servizio, disimpegno, camera; **piano primo** n. 3 camere, bagno, disimpegno, veranda;
- IV. **Unità 4 - piano terra** salone, cucina, servizio, disimpegno, camera; **piano primo** n. 3 camere, bagno, disimpegno, veranda;
- V. **Unità 9 - piano terra** salone/loc. commerciale, servizio, disimpegno; **piano primo** n. 2 camere, bagno, disimpegno, balcone; **piano seminterrato** n. 2 vani;
- VI. **Unità 10 - piano terra** salone/loc. commerciale, servizio, disimpegno; **piano primo** n. 2 camere, bagno, disimpegno, balcone; **piano seminterrato** n. 3 vani;
- VII. **Unità 11 – non si è potuto accedere;**

Corpo di fabbrica n. 2 – lato destro (vista frontale dalla strada di lottizzazione)

Costituito da n. 8 unità immobiliari

- I. **Unità 5 - piano terra** salone, cucina, servizio, disimpegno, camera; **piano primo** n. 3 camere, bagno, disimpegno, veranda;
- II. **Unità 6 - piano terra** salone, cucina, servizio, disimpegno, camera; **piano primo** n. 3 camere, bagno, disimpegno, veranda;
- III. **Unità 7 – non si è potuto accedere;**
- IV. **Unità 8 - piano terra** salone, cucina, servizio, disimpegno, camera; **piano primo** n. 3 camere, bagno, disimpegno, veranda;
- V. **Unità 12 – non si è potuto accedere;**
- VI. **Unità 13 - piano terra** salone/loc. commerciale, servizio, disimpegno; **piano primo** n. 2 camere, bagno, disimpegno, balcone;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it – pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pag. 9/16



VII. **Unità 14 - piano terra** salone, cucina, bagno, disimpegno, camera;

VIII. **Unità 15 - piano primo** salone, bagno, disimpegno, n. 2 camere, ripostiglio;

Superficie calpestabile totale (rilevata in 12 delle 15 unità) Mq. 1.113,87

3) CONFORMITA' DATI DI PIGNORAMENTO – UBICAZIONE E CATASTALI

C'è corrispondenza tra l'immobile in pignoramento, un lotto di terreno edificabile costituito da n. 2 mappali e lo stato attuale del bene, mentre risulta differente la suddivisione del complesso immobiliare in corso di costruzione che su di esso insiste, venivano indicate n. 17 unità immobiliari totali, mentre risulta allo stato attuale suddiviso in n. 15 unità con caratteristiche di civile abitazione e n. 4 garage.

4) AGGIORNAMENTO CATASTALE

Previa autorizzazione del Giudice (29/09/2016), si è provveduto in data 19/10/2016 si è proceduto all'aggiornamento al Catasto Terreni con la procedura PREGEO, i mappali 1486 e 1505 sono variati come 2197 – ente urbano; successivamente si è proceduto all'accatastamento in corso di costruzione (F/3) del complesso immobiliare esistente con la procedura DOCFA in data 24/10/2016.

5) OSSERVAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI

5.1) Identificazione urbanistico comunale

Il complesso immobiliare, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 89/2016 del 13/10/2016, edificato su lotto costituito dal mappale 2197 (ex 1486 ed ex 1505) ricade *“in zona urbanistica omogenea “C” DI ESPANSIONE RESIDENZIALE del vigente Piano Regolatore Generale, nell'ambito del Piano Particolareggiato in zona “C” denominato “Quiete Verde”, approvato con decreto dell'Assessore Regionale EE.LL., finanze e Urbanistica n. 996/u del 06/10/1978”*; nell'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, parte integrante della presente Relazione Peritale, viene indicata la presenza di ulteriori disposizioni nazionali e regionali, in materia edilizia, urbanistica, paesaggistica ed ambientale a cui la lottizzazione *“Quiete Verde”* può essere soggetta.

5.2) Autorizzazioni comunali

I lavori di costruzione del compendio immobiliare, parzialmente realizzati sul lotto n. 26 della lottizzazione *“Quiete Verde”* sono stati eseguiti in ragione delle seguenti concessioni comunali:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it – pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pagina 10/16

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Concessione Edilizia n. 153 del 06/05/1989 rilasciata dal sindaco del Comune di Iglesias al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per “edificare n. 12 unità abitative più 2 di servizio (locale commerciale o artigianale al P.T. e ufficio o studio professionale al piano alto) individuate nel lotto 26 nel piano di lottizzazione “*Quiete Verde*” approvato con decreto Assessoriale della Regione Sarda n. 996/u in data 16/10/1978 e concessione edilizia n. 164 del 16/09/1988 (vedi tavole 6/7/9 della relativa lottizzazione)” – concessione che prevedeva l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

La concessione n. 153 in data 27/07/1989 veniva volturata dal Sig. xxxxxxxx xxxx al Sig. xxxxxxxxxxxxxx.

In data 06/02/2001 veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 017 dal dirigente del Comune di Iglesias alla Società ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ per l’esecuzione delle opere previste nell’allegato progetto relativo alla sistemazione definitiva, per la parte già edificata della lottizzazione “*Quiete Verde*”, riguardante anche il lotto n. 26.

La Concessione n. 017 del 06/02/2001 veniva prorogata in data 15/03/2012 di ulteriori 12 mesi per il completamento definitivo delle opere.

Attualmente, le opere di urbanizzazione risultano solo parzialmente realizzate e la Concessione, relativa all’esecuzione di tali lavori, decaduta, come da proroga del 15/03/2012, pertanto senza valide motivazioni, che possano consentire all’amministrazione un’eventuale ulteriore proroga, risulta terminata la vigenza decennale del piano convenzionato, sarà quindi necessario procedere all’approvazione di un nuovo piano, previa acquisizione dei nulla osta derivanti dai vincoli gravanti sui terreni, parte della lottizzazione, in accordo con gli altri lottizzanti. Tali procedure tecnico-amministrative non sono, alla stato. Perseguibili in tempi certi e, soprattutto, brevi.

Premesso che successivamente all’acquisizione del Complesso Immobiliare in corso di costruzione, il Sig. xxxxxxxxxxxx, ha eseguito dei lavori di completamento e rifacimento delle opere già realizzate, modificando lo stato dei luoghi, effettuando un diverso frazionamento delle unità immobiliari rispetto a come acquisito dal Tribunale Civile di Cagliari, non si è trovato riscontro in una eventuale pratica edilizia presentata, si è accertata presso il protocollo generale del Comune, di una pratica edilizia, con protocollo in entrata, n. 4329 del 03/02/2006 che poneva come oggetto la “Realizzazione di fabbricati residenziali, lotti 25-26 nell’ambito “*Quiete Verde*”, ma nessun elaborato relativo a tale pratica è stato possibile visionare durante i vari accessi effettuati.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant’Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it – pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pag. 11/16

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Nessun progetto di variante in corso d'opera risulta essere stato presentato, quantomeno richiesta di voltura di precedenti concessioni a nome di xxxxxxxxx, pertanto in base all'attuale stato dei luoghi, in difformità rispetto al progetto originario, si dovrà procedere a conformizzare le opere finora realizzate.

La situazione attuale non corrisponde con quanto previsto nel progetto presentato.

Si rendono necessarie le seguenti attività:

- a) predisporre un progetto di conformità e manutenzione delle opere realizzate;
- b) demolizione delle parti non conformizzabili;

Oltre al completamento delle opere di urbanizzazione, subordinate all'ottenimento di un valido titolo edilizio, nel rispetto dei vincoli esistenti, derivanti dalla legislazione sopravvenuta, in considerazione delle ormai scadute Concessioni, rilasciate rispetto alla convenzione stipulata in data 17/08/1988 rep. 6532 ed al D.A. di N.O. n. 996/u del 06/10/1978.

6) VENDIBILITA' BENE PIGNORATO IN UNO O PIU' LOTTI

Il complesso immobiliare risulta vendibile in un unico lotto vista l'attuale conformazione, che implica un riesame progettuale che consenta di conformizzare le opere finora realizzate, rispetto agli strumenti urbanistici esistenti, nonché rispetto ai parametri della lottizzazione convenzionata "Quiete Verde", di cui è parte, in eventuale accordo con gli altri comproprietari.

7) PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PER INTERO O PRO QUOTA

Il complesso immobiliare risulta di esclusiva proprietà del pignorato. Come da atto di trasferimento del Tribunale di Cagliari del 16/01/2006.

8) UNITA' IMMOBILIARI LIBERE O OCCUPATE

Durante i sopralluoghi effettuati è stata verificato che n. 3 unità immobiliari sono occupate illegittimamente senza titolo, all'interno delle quali non si è potuto accedere per la verifica interna, pertanto le unità 7, 11 e 12 sono state verificate solo nelle parti esterne.

9) NESSUNA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA OCCUPATA DAL CONIUGE DELL'ESECUTATO



10) VINCOLI ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO

Sul lotto dove è stato edificato il complesso immobiliare non risulta di interesse, artistico, storico o archeologico, tale da imporre vincolo.

**11) EVENTUALI GRAVAMI PRESENTI**

La proprietà del bene pignorato, parte di una lottizzazione convenzionata, non deriva da titoli, quali censo, livello o uso civico, è registrata convenzione edilizia a rogito del Segretario Comunale del 18/07/1988 rep. 6352.

**12) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****12.1) Superficie di costruzione realizzata**

Superficie lorda unità abitative		mq. 1.692,09
Superficie lorda garage (mq. 83,29 x 0,60)		mq. 49,97
Superficie verande (mq. 204,60 x 0,60)		mq. 122,76
Superficie lorda cantine (mq. 98,65 x 0,60)		mq. 59,19
Superficie area cortilizia (mq. 1920,62 x 0,10)		mq. 192,06
SOMMANO		mq. 2.116,07

12.2) Prezzo Unitario

Da quanto suesposto, effettuati i dovuti accertamenti, si è verificato che allo stato attuale il valore di mercato del complesso immobiliare, oscilla tra un minimo di €. 800,00 ed un massimo di €. 1.200,00 al mq.

**12.3) Valore del complesso immobiliare**

Considerato lo stato di conservazione e gli adeguamenti necessari, il valore totale viene determinato come di seguito descritto. Complesso immobiliare composto da n. 15 unità oltre n. 4 garage di mq. 2.116,07 x € 900,00 al mq. = €. 1.904.463,00 – al netto degli oneri derivanti dalla regolarizzazione urbanistica ed i relativi oneri, messa in demolizione della parte non conformizzabile, la mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione, di cui è parte.



Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it – pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pag. 13/16

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Area edificabile con sovrastante complesso immobiliare composto da n. 15 unità con predisposizione residenziale e da n. 4 garage, sito nel Comune di Iglesias (CI), loc. “Saramau” prolungamento della via Marghine sn, lottizzazione “Quiete Verde”, lotto n. 26, identificato al Catasto Fabbricati - Sezione D Foglio 4 Mappale 2197 categoria F/3 classe U

Valore totale Euro 1.904.463,00 (unmilionenovecentoquattromilaquattrocentosessantatre/00)

Dati Tecnici :

Superficie lotto	Mq. 2878,00
Superficie coperta massima	Mq. 959,00
Volume edificabile previsto dal piano	Mc. 4.523,00
Altezza edifici prevista dal piano	Mt. 6,90

12.4) CRITERIO DI STIMA

Per l’elaborazione della stima dell’unità immobiliare in oggetto, la scelta del criterio è legata agli obiettivi specifici che la stessa si prefigge; nel caso in esame, lo scopo è quello di determinarne il valore venale. Diversi metodi di stima usati per i fabbricati, pur se formalmente differenti, hanno un obiettivo comune, in quanto, ogni giudizio di valutazione deve esprimere in modo attendibile il più probabile valore di mercato.

Attraverso opportune indagini di mercato, si è ricercato il valore medio della zona, tramite la consultazione, della banca dati dell’Agenzia delle Entrate e di imprese edili operanti sul territorio, al fine di ricavare il costo di costruzione dei fabbricati ancora in corso di edificazione. Nel caso in esame, il metodo più attendibile per determinare il valore dell’immobile è quello comparativo.

Tale criterio, operando con metodo sintetico comparativo, consente di accertare l’andamento del mercato immobiliare, sulla base di una comparazione dei beni oggetto di stima, con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, dei quali si conoscono i prezzi di mercato.

Il valore corrispondente al più probabile prezzo di mercato, tenuto conto delle caratteristiche tecniche dell’immobile, nonché dai coefficienti di completamento dei lavori già eseguiti, deriva

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant’Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it – pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pag. 14/16



dall'utilizzo del metodo comparativo, riferito al prezzo unitario, per tale motivo si è reso necessario calcolare la superficie lorda.

La valutazione, tiene in considerazione anche di altri fattori, dalla tipologia degli immobili stessi, alla classe demografica del Comune, nonché ubicazione rispetto al Piano Urbanistico Comunale, oltre a vetustà e reale stato di conservazione.

In base a tale valutazione, si è ricavato un valore riferibile al costo di costruzione, che allo stato attuale è pari a 750,00 euro al mq. per le opere finora realizzate, che moltiplicato per i mq. di costruzione, ha portato all'individuazione del costo totale di costruzione, a corpo per tutto il complesso immobiliare.

All'importo ottenuto per il costo di costruzione, si aggiunge il valore dell'area edificabile, considerata come da lottizzare, desunto dal più probabile valore di mercato e degli oneri di progettazione ed accessori.

13) SPESE CONDOMINIALI

Non è stata riscontata nessuna procedura di costituzione di un Condominio di cui il complesso immobiliare sia parte.

14) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari del complesso immobiliare non rientrano nelle categorie di edifici, individuate dal DPR 412/1993, in quanto ancora in corso di costruzione, pertanto non necessitano di attestazione.

15) CONSIDERAZIONI FINALI

Il complesso immobiliare in questione, benché ancora in corso di costruzione, risulta non conforme al progetto originario, presentato presso l'amministrazione comunale.

Gli immobili risultano vendibili in un unico lotto, vista l'attuale conformazione, che implica un riesame progettuale, che consenta di essere conformizzato rispetto agli strumenti urbanistici esistenti.

Nella valutazione globale del compendio, non meno importante risulta essere la mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, previste nel piano di lottizzazione, vincolo all'agibilità delle singole unità immobiliari, quando ultimate.

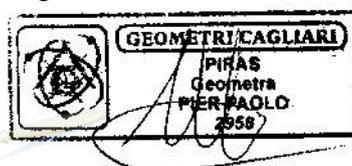


Avendo assolto il mandato conferitomi dall'Ill.mo Giudice, previa trasmissione alle parti, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica di n. 16 pagine, completata dai seguenti allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Ispezione ipotecaria;
- 4) Elaborato grafico;
- 5) Verbali di accesso e/o comunicazioni alle parti;
- 6) Documentazione comunale;
- 7) Parcella – onorari e spese.

Cagliari, lì 25/10/2016

Il CTU
geom. Pier Paolo Piras



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: pierpaolopiras@virgilio.it – pec: pierpaolo.piras2@geopec.it

Pag. 16/16

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

