

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica relativa alle esecuzioni

immobiliari n. 18/09 e n. 369/14

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Creditore pignorante per la n.18/09:

Procuratore:

Debitore:

Avvocato:

Creditori intervenuti:

Creditore pignorante per la n.369/14:

Avvocato:

Debitore: ,

Avvocato:

La presente relazione prevede **Parte A RELAZIONE** e **Parte B ALLEGATI**

PARTE A
RELAZIONE

INDICE

PREMESSA	4
1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. – PROCEDURA ESECUTIVA N.18/09	10
2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. - PROCEDURA ESECUTIVA N.369/14	11
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – PROCEDURA ESECUTIVA N.18/09	13
4. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – PROCEDURA ESECUTIVA N.369/14	14
5. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	15
6. SOPRALLUOGHI	16
7. IMMOBILI IN MONSERRATO N.C.T. F.23 MAPP.LI 46, 47, 48 - ESECUZIONE 18/09-	17
7.A1. DATI CATASTALI	18
7.B DESCRIZIONE DEI TERRENI	20
8. IMMOBILI IN MONSERRATO N.C.T. F.23 MAPP.LI 2717, N.C.E.U FG.23 MAPPALE 2844 - ESECUZIONE 369/14 -	21
8.A1. DATI CATASTALI	21
8.B DESCRIZIONE DEI TERRENI E FABBRICATO	23
9. OGGETTO DI PIGNORAMENTO ESECUZIONI IMMOBILIARI N.18/09 E N.369/14 RIUNITE	23
9.A. DATI CATASTALI	23
9.B DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	23



10. VARIAZIONI ALLA CONCESSIONE	40
10.a ABUSI RICONTRATI	42
11. OSSERVAZIONI	44
12. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE	45
13. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI CATASTALI	47
13.1.a Esecuzione n.18/09	47
13.1.b . Esecuzione n.369/14	52
13.2 ULTERIORI ISPEZIONI IPOTECARIE	57
13.2.a Esecuzione n.18/09	57
13.2.b Esecuzione n.369/14	59
14. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE	59
15. VINCOLI	59
16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	59
17. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	59
18. CONCLUSIONI - RISPOSTE AI QUESITI	60



PREMESSA

La sottoscritta Ing.

libero professionista con studio in

iscritta

all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari

ed all'Albo

dei Periti presso Codesto Tribunale, è stata nominata dall'Ill.mo Signor

Giudice Dott. Enzo Luchi, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione

Immobiliare indicata in epigrafe, il giorno 10 maggio 2013. Prestato il

giuramento di rito, la sottoscritta ha accettato l'incarico che qui di

seguito si riporta:

1. **(a) 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 e al creditore pignorante quelli

mancanti e inidonei;

(b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle

iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,

sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

(c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga

indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati

di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30

del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato

rilascio di detta comunicazione da parte dell'amministrazione



competente, della relativa richiesta;

(d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

2. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **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 nel 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 combinato disposto dagli art. 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.

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; alleggi, 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 della quote ai medesimi spettante; **dica** se esso è 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 e 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **(a) accerti** se l'immobile è libero o occupato;

(b) 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 1978, n. 59, convertito il 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. **(a) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
(b) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
12. **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Dispone inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

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

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

- d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti



in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;

- e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

**1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. –
PROCEDURA ESECUTIVA N.18/09**

Creditore pignorante:

Procuratore:

Debitore:

Avvocato:

(Riferimento al punto 1.a e 1.d) Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 17.10.2013 con il reperimento e la verifica della documentazione, di cui all'Art. 567 Comma 2 c.p.c., prodotta dal Creditore Pignorante, già società, , rappresentato e difeso dagli avv.ti , nell'esecuzione promossa contro

, costituita da:

Relazione Notarile del Dottor Carlo Mario De Magistris, Notaio in Cagliari, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Cagliari, Lanusei ed Oristano - depositata presso la Cancelleria Esecuzioni



Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari in data 25.03.2009 -
nella quale, a seguito delle visure eseguite presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Cagliari e dell'Ufficio Tecnico Erariale di
Cagliari **attesta** che in relazione ai beni oggetto di pignoramento,
sino alla data del 27 febbraio 2009 si rilevano le provenienze e
formalità indicate nella presente relazione al paragrafo 13.1.a.

- Visure catastali storiche e planimetrie catastali degli immobili e
terreni da pignorare, con la situazione degli atti informatizzati
dall'impianto meccanografico al 09.02.2009. Depositate presso la
Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari
in data 25.03.2009.

**2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. -
PROCEDURA ESECUTIVA N.369/14**

Creditore pignorante:

Avvocato:

Debitore:

Avvocato:

(Riferimento al punto 1.a e 1.d) Le operazioni peritali hanno avuto inizio
in data 24.07.2014 con il reperimento e la verifica della
documentazione, di cui all'Art. 567 Comma 2 c.p.c., prodotta dal
Creditore Pignorante, rappresentato e difeso dall'avvocato

nell'esecuzione promossa contro

e

costituita da:

- Certificato Ipotecario Speciale protocollo n. Ca 77492 del 08/07/2014



Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare - richiesto dalla _____ per

(Creditore Pignorante). **Soggetti e periodo della richiesta:**

Periodo dal 10/04/1981 al 07/07/2014. Trascrizioni a favore e contro,
per le Iscrizioni contro. Ricerca con esclusione ipoteche cancellate
con procedura ordinaria o semplificata.

Periodo dal 10/04/1981 al 07/07/2014. Trascrizioni a favore e contro, per le
Iscrizioni contro. Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con
procedura ordinaria o semplificata.

Immobili della richiesta:

1) *Comune di Monserrato (CA), Tipo Catasto: Terreno - Foglio: 23,
Particella: 46, Subalterno: A*

2) *Comune di Monserrato (CA), Tipo Catasto: Terreno - Foglio: 23,
Particella: 47, Subalterno: A*

3) *Comune di Monserrato (CA), Tipo Catasto: Terreno - Foglio: 23,
Particella: 48, Subalterno: F*

4) *Comune di Monserrato (CA), Tipo Catasto: Terreno - Foglio: 23,
Particella: 46*

5) *Comune di Monserrato (CA), Tipo Catasto: Terreno - Foglio: 23,
Particella: 47*

6) *Comune di Monserrato (CA), Tipo Catasto: Terreno - Foglio: 23,
Particella: 1586*

7) *Comune di Monserrato (CA), Tipo Catasto: Fabbricato - Foglio:*



23, Particella: 2844

8) *Comune di Monserrato (CA), Tipo Catasto: Terreno - Foglio: 23,*

Particella: 2717

Nel certificato ipotecario si certifica che in base alle risultanze dei registri, nel periodo e per i soggetti e immobili richiesti risultano pubblicate le formalità indicate nella presente relazione al paragrafo

13.1.b.

- Visure catastali storiche e planimetrie catastali degli immobili e terreni da pignorare, con la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01.07.2014. Depositate presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari in data 21.07.2014.
- Nota di trascrizione del 26.06.2014 - Registro Generale n.15267 e Registro Particolare n.12173 - del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cagliari del 11/06/2014, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Depositata presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari in data 21.07.2014.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI - PROCEDURA ESECUTIVA N.18/09

Creditore pignorante:

Procuratore:

Debitore:

Avvocato:

(Riferimento al punto 3)



Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare RE 18/09, gli immobili oggetto del provvedimento risultano così descritti:

per la quota intestata, di proprietà del

- quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero del terreno sito in Monserrato, distinto al N.C.T. Foglio 23, Mappale 46, mq 109;
- quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero del terreno sito in Monserrato, distinto al N.C.T. Foglio 23, Mappale 47, mq 88;
- quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero del terreno sito in Monserrato, distinto al N.C.T. Foglio 23, Mappale 48, mq 49;

Con ogni accessione, costruzione, pertinenza ed i relativi frutti.

4. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – PROCEDURA ESECUTIVA N.369/14

Creditore pignorante:

Avvocato: .

Debitore: .

Avvocato:

(Riferimento al punto 3)

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare RE 369/14, gli immobili oggetto del provvedimento risultano così descritti:

in danno di

e di

, entrambi residenti in via

Attilio Regolo n°30 Monserrato, coniugati, i seguenti cespiti:

- 1) terreno sito nel Comune di Monserrato località " Cortis", distinto al N.C.T. Foglio 23 mappale 2717 Classe Urbano Superficie are 2.46



(già mappale n°95592.1/1982 del 27.12.1982 e originariamente mapp. 46 sub a di are 1.09, mapp. 47 sub a di are 0.88, mapp. 48 sub f di are 0.49);

- 2) Fabbricato costruito sul terreno sopra descritto, sito in Monserrato nella via Augusto n.43 – 45, distinto al N.C.E.U. Fg.23 mappale 2844 Zona Censuaria 4, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 14,5 vani, Rendita € 1.872,16;

il pignoramento si estende ad ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, ed i relativi frutti, nulla escluso od eccettuato.

N.B. il punto 1) indica erroneamente (già mappale n°95592.1/1982 del 27.12.1982.....) che non esiste.

5. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **06.12.2013** è stata inoltrata agli uffici competenti, ovvero all'Ufficio Tecnico del Comune di Monserrato, la richiesta della

documentazione riguardante gli immobili pignorati descritti nel cap.3.

In particolare sono state richieste copie dei seguenti documenti: copia fotostatica di eventuali progetti e concessioni edilizie, copia fotostatica di eventuali domande e concessioni di sanatoria, certificato di abitabilità e quant'altro di utile relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

In data **03.01.2014** è stata inoltrata agli uffici competenti, ovvero all'Ufficio del 6° settore urbanistica - Edilizia Privata - attività produttive e SUAP, la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo ai terreni oggetto di pignoramento.

A seguito della riunione delle due procedure il 03.07.2014, trattandosi



dello stesso immobile, si è ritenuto di non dover richiedere ulteriore documentazione al comune di Monserrato.

6. SOPRALLUOGHI

(Riferimento al punto 2)

Il giorno 19 Dicembre 2013, la scrivente ha inviato una mail pec agli avvocati del _____ e all'avvocato del _____ che risulta occupare l'immobile, per comunicare data e ora per il sopralluogo.

Il giorno 7 Gennaio 2014 è stato effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in Via Augusto n°43 in Monserrato (CA)¹ (**Allegato 11**).

Alla presenza dell'esecutato _____ proprietario dell'immobile, e di un collaboratore della scrivente, sono stati eseguiti rilievi planimetrici (**Allegato 6**) e fotografici (**Allegato 7**). Era inoltre presente il _____

A seguito della riunione delle due procedure, trattandosi dello stesso immobile, si è ritenuto esaustivo il sopralluogo effettuato in precedenza per la sola procedura 18/09, alla presenza dell'esecutato _____

¹ Via Augusto Righi, così come indicato nelle visure catastali e nella relazione notarile della procedura n.18/09, in Monserrato non esiste. Esiste Via Augusto.

7. IMMOBILI IN MONSERRATO N.C.T. F.23 MAPP.LI 46, 47, 48 -

ESECUZIONE 18/09-

Esecuzione 18/09 - Oggetto di pignoramento: per la quota intestata, di proprietà del

- quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero del terreno sito in Monserrato, distinto al N.C.T. Foglio 23, Mappale 46, mq 109;
- quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero del terreno sito in Monserrato, distinto al N.C.T. Foglio 23, Mappale 47, mq 88;
- quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero del terreno sito in Monserrato, distinto al N.C.T. Foglio 23, Mappale 48, mq 49;

In data **03.12.2013** sono state acquisite le visure storiche per immobile per i terreni oggetto di pignoramento (**allegato 2**).

(Riferimento al punto 1.c) In data **03.01.2014**, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, è stato acquisito l'estratto di mappa del terreno (**allegato 3**).

Il giorno **07.02.2014**, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monserrato è stata ritirata la seguente documentazione (**Allegato 4**):

- (Riferimento al punto 1.c) Certificato di destinazione urbanistica n°2352 del 24/01/2014 che attesta che il lotto di terreno distinto al **Nuovo Catasto Terreni**, Comune Censuario di Monserrato, **Fg.23 mappale 2717 ex (46(già 46a); 47 (già 47a); 1586 (già 48f))**;

- Secondo il **Piano Regolatore Generale** vigente ricadono in **zona omogenea B - Completamento**, sottozona **B8**, regolamentata dagli **artt. 22 e 27** delle **Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale**;



- Secondo il **Piano Urbanistico Comunale** adottato ricadono in **Aree urbanizzate di recente formazione, (zone B)**, regolamentate dall'art. 22 delle **Norme Tecniche del Piano Urbanistico Comunale**.

Le norme tecniche di attuazione cui il CDU fa riferimento sono allegate allo stesso certificato (**Allegato 4**)

N.B. Dalle ricerche effettuate presso il catasto, anche nelle bobine, risulta che il Mapp.le 48 non esiste da oltre 30 anni e che comunque aveva una superficie di 3,55 are. Si ritiene pertanto che la quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero del terreno sito in Monserrato, distinto al N.C.T. **Foglio 23, Mappale 48, mq 49** non possa avere una identificazione certa. Potrebbe essere il 48f ma dagli atti non abbiamo alcun riscontro. Per accertare effettivamente la rispondenza tra il 48 e il 48f, la sottoscritta si è recata nuovamente al catasto il 23.05.2014 e ha effettuato una nuova visura storica al catasto terreni per il F.23, Particella 1586, ha inoltre effettuato una ricerca ed estratto copia delle bobine ma non vi è alcuna rispondenza fra il Mapp.le 48 di 0,49 m2 e il mapp.48f (poi 1586) che è quello riunito con il 46 e 47 e che ha dato origine al catasto fabbricati al F. 23 Particella 2844.

7.A1. DATI CATASTALI

(Riferimento al punto 3.c) Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari (**Allegato 2**), in riferimento all'immobile indicato nell'atto di pignoramento, si traggono i seguenti



dati:

7.A1.1 Dati catastali porzione di terreno in Monserrato F.23 – particella

46 di are 1.09)

Comune di Cagliari Sezione di Monserrato (Codice B354C)

Foglio 23 - Particella 46 – Qualità Classe Soppresso Superficie mq 0

Reddito Dominicale 0 Reddito Agrario 0

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE DEL del 27/12/1982

n.95592.1/1982 in atti dal 08/01/2001 (prot. n.4846)

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 03.12.2013.

Annotazioni: Unita al n.2717. La soppressione ha originato e/o variato

i seguenti immobili: Foglio 23 particella 47 - foglio 23 particella 1586 -

Foglio 23 particella 2717

7.A1.2 Dati catastali porzione di terreno in Monserrato (F.23 – particella

47 di are 0.88)

Comune di Cagliari Sezione di Monserrato (Codice B354C)

Foglio 23 - Particella 47 – Qualità Classe Soppresso Superficie mq 0

Reddito Dominicale €0 Reddito Agrario €0

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE DEL del 27/12/1982

n.95592.1/1982 in atti dal 08/01/2001 (prot. n.4846)

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 03.12.2013.

Annotazioni: Unita al n.2717. La soppressione ha originato e/o variato

i seguenti immobili: Foglio 23 particella 46 - foglio 23 particella 1586 -

Foglio 23 particella 2717

7.A1.3 Dati catastali porzione di terreno in Monserrato (F.23 – particella

48 di are 0.49)



La ricerca per il F.23 particella 48 non ha dato risultati sia a Cagliari, sia a Monserrato

Nota: il foglio 23 particella 2717 (emerso durante la ricerca dei Mapp.li 46 e 47 - il 48, come già detto, non ha dato risultati) ha avuto origine in seguito alla fusione delle seguenti particelle: foglio 23 particella 46 di are 1.09 – foglio 23 particella 47 di are 0.88 - foglio 23 particella 1586 (ex 48/f) di are 0.49; a seguito di Tipo Mappale del 27/12/1982 n.95592.1/1982 in atti dal 08/01/2001 (Protocollo 4846), vengono fuse formando la particella distinta al Catasto dei Terreni di Cagliari Sezione Monserrato foglio 23 particella 2717 di are 2.46.

Con Variazione Territoriale del 18/11/1991 n. 13/2011 in atti dal 7/07/2011 (Legge Reg. n. 36), il terreno distinto al Catasto dei Terreni al foglio 23 particella 2717 di are 2.46 passa dal comune di Cagliari al Comune di Monserrato.

7.B DESCRIZIONE DEI TERRENI

(Riferimento al punto 2.a) Sui terreni oggetto di pignoramento relativo all'esecuzione n°18/09, risulta edificata l'unità immobiliare per abitazione in Comune di Monserrato, catastalmente Via Augusto Righi, articolata ai piani seminterrato, terra, primo e mansarda, censita nel catasto fabbricati nella Sezione C del Foglio 23, con la particella numero 2844, categoria A/7, classe 3, vani 14,5, rendita catastale euro 1.872,16. Tale unità verrà descritta al punto 9 e seguenti.



8. IMMOBILI IN MONSERRATO N.C.T. F.23 MAPP.LI 2717, N.C.E.U
FG.23 MAPPALE 2844 - ESECUZIONE 369/14 -

Esecuzione 369/14 - Oggetto di pignoramento: quota intestata al

1) terreno sito nel Comune di Monserrato località "Cortis", distinto al N.C.T. Foglio 23 mappale 2717 Classe Urbano Superficie are 2.46 (già mappale n° 95592.1/1982 del 27.12.1982 e originariamente mapp.46 sub a di are 1.09, mapp. 47 sub a di are 0.88, mapp. 48 sub f di are 0.49);

2) Fabbricato costruito sul terreno sopra descritto, sito in Monserrato nella via Augusto n.43 – 45, distinto al N.C.E.U Fg.23 mappale 2844 Zona Censuaria 4, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 14,5 vani, Rendita € 1.872,16;

1) Per l'esecuzione 369/14 si ritengono esaustive le visure storiche (**Allegato 2**), l'estratto di mappa del terreno (**Allegato 3**) e il Certificato di destinazione urbanistica reperito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monserrato (**Allegato 4**) riportate al paragrafo 7 per la procedura 18/09.

Si precisa che per quanto attiene l'atto di pignoramento della presente procedura 369/14, il mappale 48f è correttamente identificato contrariamente al precedente atto di pignoramento.

8.A1. DATI CATASTALI

(Riferimento al punto 3.c) Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari (**Allegato 2**), in riferimento all'immobile indicato nell'atto di pignoramento, si traggono i seguenti

dati:

8.A1.1 Dati catastali porzione di terreno in Monserrato F.23 – particella

2717 di are 2.46)

Comune di Cagliari Sezione di Monserrato (Codice B354C)

Foglio 23 - Particella 2717 – Qualità Classe Ente Urbano - Superficie

are 2.46 - **Reddito Dominicale 0 - Reddito Agrario 0**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/11/1991 n.

13/2011 in atti dal 07/07/2011 LEGGE REG. 36 proveniente dal

comune B354C;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 03.12.2013.

Annotazioni: di immobile: comprende i nr. 46, 47, 1586

8.A1.2 Dati catastali fabbricato sito in Monserrato via Augusto n. 43 –

45 N.C.E.U. F.23 – mappale 2844

Catasto Fabbricati **F.23 Particella: 2844**

Comune di Monserrato Provincia di Cagliari (Codice F383)

Foglio 23 - Particella 2844 – Categoria A/7 – Classe 3 –

Consistenza: 14,5 vani - **Rendita:** € 1872,16

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/11/1991

n.154/2011 in atti dal 08/07/2011 legge reg.36 proveniente dal comune

B354; trasferito al comune F383.

Indirizzo: via Augusto Righi² – piano: S1–T–1-2

Partita:

Intestato:

² Si ricorda che catastalmente l'immobile è in Via Augusto Righi, ma di fatto al Comune di Monserrato esiste solo Via Augusto.



proprietà per 500/1000;

, proprietà per

500/1000.

Annotazioni di stadio: proviene per vct dal foglio c/23 del comune b354

8.B DESCRIZIONE DEI TERRENI E FABBRICATO

(Riferimento al punto 2.a) Sul terreno oggetto di pignoramento (F.23 – particella 2717) risulta edificata l'unità immobiliare per abitazione, anch'essa oggetto di pignoramento, in Comune di Monserrato catastalmente Via Augusto Righi, articolata ai piani seminterrato, terra, primo e mansarda, censita nel catasto fabbricati nella Sezione C del Foglio 23, con la particella numero 2844, categoria A/7, classe 3, vani 14,5, rendita catastale euro 1.872,16. Tale unità verrà descritta al punto 9 e seguenti.

9. OGGETTO DI PIGNORAMENTO ESECUCIONI IMMOBILIARI

N.18/09 E N.369/14 RIUNITE: UNITÀ IMMOBILIARE IN MONSERRATO VIA AUGUSTO RIGHI N°43 INDIVIDUATA AL CATASTO FABBRICATI, N.C.E.U., AL F.23 PARTICELLA 2844, FABBRICATO IL CUI SEDIME E' IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL F.23 MAPP.LE 2717.

L'oggetto di pignoramento è il fabbricato F.23 Mapp.le 2844 del N.C.E.U., il cui sedime è il F.23 Mapp.le 2717 del C.T., sul quale sono state effettuate le opportune verifiche, così come per i terreni sui quali esso sorge.

In data **03.12.2013** sono state acquisite le visure storiche per immobile



per il fabbricato. (**allegato 2**).

Il giorno **13.12.2013**, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monserrato

è stata ritirata la seguente documentazione (**Allegato 1**):

- Copia della richiesta per la concessione edilizia, **prot. gen. n°2934/A del 27/02/1981** e **prot. U.T n°2983 del 02/03/1981**, da parte del _____ per la nuova costruzione di abitazione da edificare in Monserrato, regione "Cortis" (**Allegato da 1A a 1A-3**);
- Copia progetto di un fabbricato per civile abitazione da erigersi a Monserrato in regione "Cortis" **prot. U.T n°2983 del 02/03/1981**, (**Allegato da 1A-4 a 1A-6**);
- Copia istruttoria della commissione edilizia con parere contrario al progetto di un fabbricato per civile abitazione da erigersi a Monserrato in regione "Cortis" in Monserrato del **28/05/1981** (**Allegato 1B**);
- Copia trasmissione tavole riportanti le variazioni proposte dalla commissione edilizia **prot. n°8132 del 4/06/1981** (**Allegato 1C**);
- Copia progetto di un fabbricato per civile abitazione da erigersi a Monserrato in regione "Cortis", riportanti variazioni proposte dalla commissione edilizia, allegato alla nota **prot. n°8132 del 4/06/1981** (**Allegato da 1C-1 a 1C-8**);
- Copia istruttoria della commissione edilizia con parere favorevole condizionato ad ulteriori modifiche al progetto di un fabbricato per civile abitazione da erigersi a Monserrato in regione "Cortis" del **23/07/1981** (**Allegato 1D**);



- Copia della relazione sullo smaltimento delle acque nere e bianche, **Prot. N. 1023 del 08/02/1982 (Allegato da 1E a 1E-1);**
- Copia trasmissione progetti – tra cui Proprietà dalla U.S.L. n° 20 di Cagliari (**Prot. N. 1347 del 9.02.1982**) al Sindaco e all'Ufficio tecnico di Cagliari **Prot. U.T. N. 2502 del 22/02/1982 (Allegato 1F);**
- Copia Nulla Osta del comando provinciale vigili del fuoco di Cagliari **Prot. N. 0466 del 15/03/1982** per la costruzione di un fabbricato in Monserrato fraz. "Cortis" - Richiedente **(Allegato 1G);**
- Copia lettera di trasmissione **Prot. n:8793 del 9/06/1982** da parte di al Sindaco del Comune di Cagliari di documenti richiesti dall'Ufficio Tecnico. **(Allegato 1H);**
- Copia dichiarazione di riferita alla Tabella parametrica acclusa dell'**11.11.1982 (Allegato da 1H_1 a 1H-2);**
- Copia trasmissione "progetto di variante" al progetto originale approvato in data 17/05/1982, **prot. gen. n°11984/A2 del 09/12/1983** e **prot. Dipartimento Tecnico N. 16132 del 12/12/1983, (Allegato 1I);**
- Copia progetto con proposta di variante di una villa unifamiliare, **Prot. N. 16132 dipartimento tecnico del 12/12/1983**, sita in via Augusto a Monserrato **(Allegato da 1I_1 a 1I-12);**
- Copia dichiarazione sostitutiva di atto notorio del che dichiara di avere titolo, quale proprietario, per l'esecuzione dei lavori relativi alla regolarizzazione di un fabbricato per civile



abitazione in un area sita in via Augusto in Monserrato del
27/02/1984 (Allegato 1L);

- Copia dichiarazione sostitutiva di atto notorio della
che dichiara di avere titolo, quale proprietaria, per
l'esecuzione dei lavori relativi alla regolarizzazione di un
fabbricato per civile abitazione in un area sita in via Augusto in
Monserrato del del **27/02/1984 (Allegato 1M);**
- Copia istruttoria su variante in ampliamento a progetto approvato
il 17 Maggio 1982, parere contrario per "eccesso di cubatura
....." del **04/04/1984 (Allegato 1N);**
- Copia "minuta concessione edilizia" relativa alla costruzione di un
fabbricato in regione "Cortis" Monserrato, **Prot. N. 70/167** del
03/05/1984 (Allegato da 1o a 1o 1);
- Copia lettera trasmissione progetto di variante in corso d'opera di
un fabbricato per civile abitazione sito a Monserrato in Regione
Cortis, **Prot. Geberale N. 10227/A2** del **04/07/1984 (Allegato
1P);**
- Copia progetto di variante in corso d'opera di un fabbricato per
civile abitazione, sito a Monserrato nel Reg. Cortis in via Augusto,
proprietà del **04/07/1984
(Allegato 1P_1 a 1P_6);**
- Copia istruttoria della Commissione Edilizia su proposta di
variante di un fabbricato per civile abitazione, sita in via Augusto
a Monserrato, nella quale esprime parere favorevole salvo nulla
osta sanitario, del **13/02/1985 (Allegato 1Q);**



- Parere favorevole del Servizio Sanitario Regione Sardegna, Unità sanitaria locale n°20 Cagliari, Prot. N°1100 del 20.02.1985
(Allegato 1P_1)
- Copia comunicazione del Sindaco su proposta di variante di un fabbricato per civile abitazione, sita in via Augusto a Monserrato, con la quale viene notificato alla Ditta

il parere favorevole espresso dalla commissione edilizia, salvo nulla osta sanitario, **Prot. N. 8928 del 19/07/1985 (Allegato 1R);**

- Copia fascicolo N. 2633/M **(Allegato 1S)** dal quale si evince che il 25/03/85 la concessione per variante è alla firma.

Nota: Fra la documentazione reperita presso il comune non risultano le concessioni rilasciate (solo il riferimento che la concessione era alla firma), non risulta certificato di abitabilità, collaudo statico, Inizio lavori, fine lavori.

(Riferimento al punto 1.c) In data **23.12.2013**, presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio Servizi catastali, sono state acquisite le planimetrie catastali dell'immobile **(allegato 3)**.

9.A. DATI CATASTALI

(Riferimento al punto 3.c) Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali **(allegato 2)**, in riferimento all'immobile indicati nell'atto di pignoramento, si traggono i seguenti dati:



Catasto Fabbricati F.23 Particella: **2844**

Comune di Monserrato Provincia di Cagliari (Codice F383)

Foglio 23 - Particella 2844 – Categoria A/7 – Classe 3 –

Consistenza: 14,5 vani - **Rendita:** € 1872,16

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/11/1991

n.154/2011 in atti dal 08/07/2011 legge reg.36 proveniente dal comune B354; trasferito al comune F383.

Indirizzo: via Augusto Righi³ – piano: S1-T-1-2

Partita:

Intestato: _____, proprietà

per 500/1000;

proprietà per 500/1000.

Annotazioni di stadio: proviene per vct dal foglio c/23 del comune b354

9.B DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(Riferimento al punto 2.a) L'immobile in oggetto è un fabbricato che si articola su quattro livelli ed è costituito da seminterrato (**foto da 1 a 28 – allegato 7**), piano terra, compreso cortili e terrazze (**foto da 29 a 69 – allegato 7**), primo piano (**foto da 70 a 100 – allegato 7**), piano mansardato (**foto da 101 a 129 – allegato 7**) e un piccolo giardino (**foto da P-11 a P-14 – allegato 7**). L'edificio è ubicato in Via Augusto n°43 - 45, a Monserrato (Ca) (**foto da P-1 a P-10 – allegato 7**). La zona, situata a nord est del paese, dista dal centro di Cagliari 20 minuti circa ed è adeguatamente attrezzata per la presenza di servizi vari quali

³ Si ricorda che catastalmente l'immobile è in Via Augusto Righi, ma di fatto al Comune di Monserrato esiste solo Via Augusto.

attività commerciali, scuole ecc.

Al fabbricato si accede dalla Via Augusto. Vi sono due ingressi: uno attraverso un portoncino in legno al numero 45 (**foto P-1 e P-2**), dopo aver percorso una scala priva di ringhiera di protezione, l'altro alla fine di una rampa carrabile al numero civico 43 (**foto P-3 e P-4**), che conduce al seminterrato.

L'edificio di tipo "Abitazioni in villini" (categoria catastale A/7), costruito tra il 1983 e il 1986, non si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Al piano seminterrato si accede sia attraverso un vano scala interno, sia da una rampa che dalla Via Augusto conduce al garage. Esso è costituito da un grande ambiente rustico, bagno, cucinotto e corpo scala chiuso, di accesso al piano superiore. *Il piano terra* comprende: ingresso - soggiorno, ufficio e bagno. Sono presenti inoltre un balcone e una terrazza. *Il primo piano* è formato da tre camere letto, ciascuna con bagno, e un disimpegno. Nel *piano mansardato* sono presenti una camera letto, un bagno e due terrazze scoperte.

L'unità immobiliare è comprensiva di posto auto di proprietà, situata nel piano seminterrato. La zona non denota comunque problemi di parcheggio.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato, è costituito da struttura portante e solaio in cemento armato, le tamponature esterne sono in muro blocco pesante tipo "Poroton". I prospetti sono intonacati, fatta eccezione per i parapetti dei balconi, e parzialmente tinteggiati con i colori bianco e bordeaux, completamente sbiaditi. La copertura è



realizzata in parte a falda, in parte con terrazza praticabile. È provvisto di serramenti ed infissi in legno.

Il fabbricato presenta una recinzione costituita da un muro dell'altezza di circa un metro, privo di cancello d'ingresso. Sul fronte strada sono presenti degli spazi destinati al verde, in completo stato di abbandono.

Superfici (allegato 6): sulla base delle misurazioni effettuate risultano le superfici riportate nell'Allegato 6a, 6T_a, 6P_a e 6M_a.

Finiture interne

Piano seminterrato - non abitabile: Si accede dal piano terra attraverso una scala interna e dalla via Augusto Righi, attraverso un portoncino in alluminio bianco, in fondo alla rampa di accesso al posto auto. Il piano seminterrato, avente un dislivello interno di circa 80 cm, è composto da: ingresso - pranzo - salone rustico (**foto da 1 a 12 allegato 7**); cucinotto (**foto 4 e 5 allegato 7**); bagno (**foto da 13 a 16 allegato 7**).

Ingresso - pranzo - salone rustico: Il seminterrato, fatta eccezione per bagno e cucinotto, è composto da un ambiente situato all'ingresso, con accesso dalla rampa, e da un ampio salone rustico il cui piano di calpestio è situato a quota inferiore, tra loro comunicanti e privi di pareti divisorie. L'ingresso e l'area pranzo sono stati realizzati alla quota superiore ed hanno una Superficie complessiva netta di $S=30m^2$ ed Altezza $h=2.20$ m. Il salone rustico, che si trova ad una quota di 80 cm più in basso, si collega all'ambiente ingresso ed area pranzo tramite due scale, ed ha una superficie di $S=57,20m^2$, scale comprese, e altezza minima circa $h=2,10$. Il solaio dell'area situata a quota inferiore

(salone rustico) è ribassato per consentire l'inserimento di due strisce di finestre in legno per aerare i locali, in quanto il seminterrato sporge rispetto alla quota stradale di circa 1,10 m. Queste finestre si affacciano sul cortile situato all'interno (**foto 17, 66 e 67 allegato 7**). L'ambiente salone rustico non ha direttamente finestre ma prende luce da due lucernari circolari (**foto 19, 20, 22, 63 e 68 allegato 7**). Una scala in legno conduce ad un soppalco di altezza circa 1 m (**foto 9 allegato 7**).

Tutti gli ambienti descritti sono pavimentati con piastrelle in cotto formato 30 x 30 cm e sono rifiniti con zocchetto battiscopa di altezza 10 cm dello stesso materiale. Le pareti e il soffitto sono tinteggiati di colore bianco, sono in buono stato di manutenzione e non presentano crepe e segni di umidità. Gli infissi, di modulo 112 cm x 65 cm, sono in legno e sono protetti esternamente da grate in ferro.

Cucinotto: (Superficie S=6.50 m² - Altezza h=2.20 m) è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore bianco formato 30 cm x 15 cm, è rivestito fino al soffitto con piastrelle di ceramica di colore beige e con decori sparsi, formato 20 cm x 20 cm. Il soffitto è tinteggiato di bianco, è in buono stato di manutenzione e non sono presenti infiltrazioni di umidità. L'areazione è garantita da una finestra in legno di dimensioni 112 m x 65 m con grata di protezione esterna in ferro.

Bagno: (Superficie S=5.65 m² - Altezza h=2.20m) è pavimentato con piastrelle di ceramica di colore bianco formato 30 cm x 30 cm e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica formato 20 cm x 20 cm. Il soffitto è tinteggiato di bianco e presenta infiltrazioni di umidità in prossimità dell'infisso esterno (**foto 15 allegato 7**). È dotato di lavabo e

wc. La porta di accesso è di legno dimensioni 80 cm x 210 cm. E' aerato tramite finestra in legno di dimensioni 112 cm x 65 cm. Il bagno è stato pavimentato in fase successiva, creando uno scalino di accesso, **(foto 13)**. A destra della cucina una grande porta in legno separa l'ambiente dal blocco scale che conduce ai piani superiori **(foto 3 allegato 7)**.

Piano terra: Si accede dalla via Augusto attraverso un portoncino in legno, situato alla fine di una rampa di scale **(foto P1, P2 e 50 allegato 7)**, e dal seminterrato attraverso la scala interna **(foto 3 e 49 allegato 7)**. Il piano terra comprende: ingresso - salone - soggiorno **(foto da 29 a 36 e da 50 a 54 allegato 7)**; ufficio - disimpegno **(foto da 37 a 40)**; ripostiglio **(foto 42, 43)**; bagno **(foto 41 e da 44 a 48)**; cortile **(foto da 62 a 69)** balcone **(foto da 55 a 58)** terrazza **(foto da 59 a 62)**.

Ingresso - salone - soggiorno: (Superficie S=43.20 m² Altezza h=2.70 m) unico ambiente pavimentato con piastrelle di ceramica 30 cm x 30 cm, di colore beige, rifinito con zocchetto battiscopa di altezza 10cm di colore marrone. Le pareti e il soffitto sono tinteggiati di colore bianco, presentano in pochi punti segni di umidità, soprattutto in prossimità dell'ingresso **(foto 50 allegato 7)**. L'aerazione del salone è garantita dalla presenza di una porta finestra, con avvolgibili in legno, di dimensioni 200 cm x 220 cm, che si affaccia su un balcone **(foto da 51 a 53 e da 55 a 58 allegato 7)**, mentre quella del soggiorno è garantita da due finestre in legno, fra loro frontali, di dimensioni 140 cm x 120 cm, con avvolgibili in legno, **(foto 33 e 34 allegato 7)** e da una porta-finestra di dimensioni 160 cm x 220 cm **(foto 32 allegato 7)** che si

affaccia su una terrazza (**foto da 59 a 61 allegato 7**), comunicante con il cortile interno (**foto 62 allegato 7**). Il portoncino d'ingresso è in legno di dimensioni (100 cm x 230 cm). Gli ambienti sono separati da un camino aperto sia dal lato del salotto, sia da quello del soggiorno (**foto 31, 36 e 54 allegato 7**)

Ufficio - disimpegno: (Superficie S=10.50m² Altezza h=2.70m)

Ambienti pavimentati con piastrelle di ceramica 30 cm x 30 cm di colore beige (**foto da 37 a 40 allegato 7**). Il disimpegno, sul quale si affaccia bagno e ripostiglio, è rifinito con zocchetto battiscopa di legno di altezza 10 cm, mentre le pareti dell'ufficio (inizialmente destinato a cucina) sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore beige sfumato 20 cm x 25 cm, con decori. Il soffitto è tinteggiato di colore bianco. Gli infissi sono in legno con avvolgibili dello stesso materiale, di dimensioni 220 cm x 124 cm. All'ufficio si accede dal disimpegno fronte scale attraverso un varco privo di porta (**foto 37 e 49 allegato 7**).

Ripostiglio: (Superficie S=3.60 m² Altezza h=2.70 m) è pavimentato con piastrelle di ceramica 30 cm x 30 cm di colore beige. L'aerazione è garantita da una piccola finestrella in legno di dimensioni 60 cm x 65 cm (**foto 42 allegato 7**). Al ripostiglio si accede attraverso una porta in legno tamburato delle dimensioni 80 cm x 210 cm (**foto 43 allegato 7**).

Bagno: (Superficie S=9.40m² Altezza h=2.70 m) formato da muri irregolari, è pavimentato con piastrelle di ceramica 30 cm x 30 cm di colore beige. Le pareti nel primo tratto sono tinteggiate di colore bianco (**foto 41 e 48 allegato 7**), mentre nella parte restante sono rivestite sino alla quota di 225 cm con piastrelle di gres porcellanato formato 20 cm x

25 cm di colore beige (**foto da 44 a 47 allegato 7**). Il soffitto e parte della parete non piastrellata sono tinteggiate di bianco. E' dotato di lavabo, bidet, vasca e wc. La porta di accesso è di legno tamburato di dimensioni 80 cm x 210 cm. E' aerato tramite finestra in legno di dimensioni 80 cm x 145 cm (**foto 46 allegato 7**) e porta finestra di dimensioni 60 cm x 220 cm (**foto 45 e P1 allegato 7**) che si affaccia sul vuoto ed è priva di protezione.

Cortile e giardino: (Superficie complessiva S=106 m²) Il cortile (**foto da 63 a 69 allegato 7**) costituisce parte del solaio del piano interrato è pavimentato con piastrelle in cotto. In esso sono evidenti i due lucernari che illuminano il l'ambiente rustico del piano seminterrato. La villetta ha intorno aree a verde, non curate, nelle quali è presente un vialetto in cotto che unisce il cortile interno alla rampa del garage che sbuca nel laterale Vico Augusto (**foto da P11 a P14 allegato 7**).

Balcone: (Superficie S=4.45 m²) pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, (**foto 55 e 58 allegato 7**) è delimitato da un muretto in mattoni alto circa 40 cm, non completamente intonacato. Al balcone si accede dal salone, attraverso una porta finestra di legno già descritta in precedenza (**foto 57 e 58 e da 51 a 53 allegato 7**).

Terrazza: (Superficie S=12.60 m²) pavimentata con piastrelle di gres porcellanato è delimitata da un muretto in mattoni alto circa 70 cm, non intonacato (**foto da 59 a 61 allegato 7**). Alla terrazza si accede sia dalla porta finestra del soggiorno (**foto da 32 a 34 allegato 7**), sia da una scala esterna che conduce al cortile (**foto 62 allegato 7**).

Piano primo: Si accede dal piano terra attraverso una scala interna

(foto 49 allegato 7). Nel pianerottolo di sbarco è situata una scala in legno che conduce al piano mansardato (foto 96 allegato 7). Il primo piano ha tre camere da letto, ciascuna progettata con bagno proprio, un disimpegno centrale e un balcone.

1° Camera da letto con bagno (foto da 70 a 78): (Superficie S=13.80 m² - Altezza h= 2.90 m), pavimentata con piastrelle di ceramica beige 30 cm x 30 cm, è rifinita con zocchetto battiscopa di legno di altezza 10 cm. Le pareti e il soffitto sono tinteggiati di colore bianco, sono in buono stato di manutenzione e non presentano crepe e segni di umidità. L'aerazione è garantita da una finestra in legno, di dimensione 160 cm x 124 cm, con tapparella in legno. La porta d'accesso di dimensioni 80 cm x 210 cm è in legno tamburato. **Il bagno** (Superficie S=3.50m². Altezza h=2.90 m) è pavimentato e rivestito con piastrelle di colore beige sfumato delle dimensioni 20 cm x 25 cm. Il soffitto è tinteggiato di bianco. E' dotato di lavabo, bidet, doccia e wc. La porta di accesso è di legno tamburato di dimensioni (80 cm x 210 cm). E' aerato tramite finestra in legno di dimensioni (67 cm x 124 cm).

2° Camera da letto con bagno (foto da 79 a 84): (Superficie S=15.50m² - Altezza h=2.90m) pavimentata con piastrelle di ceramica bianca 30 cm x 30 cm, è rifinita con zocchetto battiscopa di legno di altezza 10 cm. Le pareti e il soffitto sono tinteggiati di colore bianco, e presentano segni di umidità. L'aerazione è garantita da una finestra in legno di dimensione 110 cm x 124 cm, corredata da tapparella dello stesso materiale. La porta d'accesso, di dimensioni 80 cm x 210 cm, è in legno tamburato. **Il bagno** (Superficie S=4.40 m² - Altezza h=2.90m),

è pavimentato, non è stato completato ed è utilizzato come ripostiglio. La porta di accesso è di legno di dimensioni 80 cm x 210 cm. E' aerato tramite finestra in legno dimensioni 67 cm x 124 cm.

3° Camera da letto con bagno (foto da 91 a 95): (Superficie S=14.70 m² Altezza h= 2.90m), pavimentata con piastrelle di ceramica bianca 30 cm x 30 cm, è rifinita con zocchetto battiscopa di legno di altezza 10 cm. Le pareti e il soffitto tinteggiati di colore bianco, sono in buono stato di manutenzione e non presentano crepe e segni di umidità. L'areazione è garantita da una porta-finestra in legno di dimensione 70 cm x 220 cm e da una finestra in legno 200 cm x 120 cm, entrambe dotate di tapparella. La porta d'accesso, di dimensioni 80 cm x 210 cm, è in legno tamburato. Dalla stanza si accede al bagno cieco attraverso un disimpegno (**foto 89 e 90 allegato 7**), aerato tramite una finestra di dimensioni 90 cm x 124 cm (**foto 86 e 87 allegato 7**). **Il bagno** (Superficie S=3.10 m² - Altezza h=2.90 m) è pavimentato e rivestito con piastrelle di colore blu (**foto 85 allegato 7**) ma, non essendo stato completato, è privo di sanitari ed è utilizzato come magazzino, Il soffitto è tinteggiato di bianco. La finestra del bagno si apre sul disimpegno precedentemente descritto (**foto 88 allegato 7**). La porta di accesso è di legno tamburato di dimensioni 80 cm x 210 cm.

Balcone: (Superficie S=7.00m²) pavimentato con piastrelle di gres porcellanato (**foto 99 e 100 allegato 7**), è delimitato da un muretto in mattoni alto circa 40 cm, privo di intonaco. Al balcone si accede dalla porta finestra della 3° camera già descritta in precedenza (**foto 91 e 92 allegato 7**).

Andito (foto 70 e da 96 a 98 allegato 7): (Superficie $S=8.00m^2$) è il punto di accesso dal piano sottostante e funge da disimpegno centrale tra le camere. E' pavimentato con piastrelle di ceramica beige con triangoli marroni in prossimità degli spigoli di ciascuna mattonella che, uniti con la posa in opera, generano piccoli rombi (**foto 70 allegato 7**). Collocata nell'andito vi è una scala che permette l'accesso al piano mansarda. La scala ha struttura in ferro e pedate e corrimano in legno (**foto 96 allegato 7**).

Piano Mansarda - non abitabile: Si accede dal primo piano attraverso una scala in ferro con pedate e corrimano in legno (**foto da 112 a 115 allegato 7**). E' composta da una camera da letto (**foto da 101 a 106 allegato 7**), da un bagno (**foto 107 e 111 allegato 7**) e da due ampie terrazze: una si affaccia sulla Via Augusto (**foto da 116 a 123 allegato 7**), l'altra sul retro dell'edificio (**foto da 124 a 129 allegato 7**).

Salone principale (foto da 101 a 106 allegato 7). (Superficie $S=19.70m^2$ - Altezza $h=2.30m$) è pavimentato con piastrelle di ceramica color mattone formato 30 x 30 cm. Le pareti e il soffitto sono tinteggiati di colore bianco, sono in pessimo stato di manutenzione e presentano crepe e segni di umidità. L'areazione è garantita da una finestra in legno di dimensione 110 cm x 100 cm con tapparella. La porta d'accesso di dimensioni 80 cm x 210 cm è in legno tamburato.

Bagno: Ha una superficie $S= 4.70m^2$, calpestabile solo per una piccola parte. L'altezza è variabile da 2.30 m a 0 m (**foto 108 e 109 allegato 7**). E' pavimentato con piastrelle di ceramica color mattone formato 20 cm x 20 cm e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore

beige, solo in prossimità dei sanitari. Il soffitto è tinteggiato di bianco e presenta infiltrazioni di umidità. E' dotato di lavabo, bidet, doccia e wc. E' areato tramite due finestre in legno, ricavate nella copertura inclinata, di dimensioni 50 cm x 50 cm **(foto 108 e 119 allegato 7)**.

Terrazza lato Via Augusto: (Superficie S=21.10 m²) Ha forma triangolare e costituisce parte del solaio del primo piano. Ad essa si accede attraverso una delle porte finestra situate nel salone principale del piano mansardato. Il piano di calpestio è rivestito con una guaina di impermeabilizzazione. La terrazza è delimitata da un muretto in mattoni intonacato alto circa 90 cm **(foto da 116 e 123 allegato 7)**.

Terrazza retro edificio: (Superficie S=17.80 m²) Ha forma rettangolare unita ad un quarto di cerchio e costituisce parte del solaio del primo piano. Ad essa si accede attraverso una delle porte finestra situate nel salone principale del piano mansardato. Il piano di calpestio è rivestito con una guaina di impermeabilizzazione. La terrazza è delimitata da un muretto in mattoni intonacato alto circa 90 cm **(foto da 124 e 129 allegato 7)**. La parte curva è l'unica area coperta della terrazza.

Impianti: L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Da un esame superficiale sembra opportuna una revisione. Non è presente impianto di riscaldamento. E' presente impianto idrico e fognario.

Stato d'uso e manutenzione: l'immobile strutturalmente parrebbe in ottimo stato ma esternamente le condizioni di manutenzione non sono buone.

Divisibilità dell'immobile: *(Riferimento al punto. 7 e 8)* L'immobile risulta divisibile creando un accesso diretto al primo piano.

Stato di occupazione dell'immobile: (Riferimento ai punti 9 e 10) La ricerca effettuata presso l'**Agenzia delle Entrate**, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, ha dato esito negativo in merito alla registrazione di atti pubblici o atti privati contratti di locazione posti in atto riguardante l'immobile sito in via Augusto Righi n.43/45 in Monserrato **(Allegati 10 a - 10 a1)**.

Il : ha prodotto una scrittura privata del 1984 **(Allegato 9b)** stipulata tra il e la dall'altra, a per la cessione dell'immobile al a fronte dell'estinzione dei debiti contratti e della cessione di un appartamento di proprietà del con l'impegno di stipulare regolare rogito non appena l'immobile sarebbe stato sistemato sotto il profilo tecnico-amministrativo. Tale atto non è mai stato stipulato e la scrittura privata non è registrata.

Da un'ulteriore ricerca effettuata presso la **Questura di Cagliari**, relativamente all'immobile sito in Monserrato nella via Augusto Righi n. 43/45, sezione C, foglio 23, particella 2844, non risulta che il abbia presentato Comunicazione di Cessione di fabbricato ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n.191 **(Allegati 10 b - 10 b1)**.

La scrivente ha esteso le proprie ricerche presso la **Camera di Commercio** di Cagliari, dalla quale ha riscontrato che nell'immobile sito a Monserrato in via Augusto n. 43 ha sede legale la impresa individuale **(Allegato 10c - 10 c1 - 10 c2)**.

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monserrato è emerso che nella Via Augusto snc o forse 43 non risiede alcuna famiglia (**Allegato 10d- 10d1**). Alle successive richieste inoltrate all'Ufficio Anagrafe (**Allegato 10d2 - 10d3 - 10d4 - 10d5 - 10d6 - 10d7**), a seguito della riunione delle esecuzioni, nella quale la

iene indicata come residente, non si è ricevuta risposta.

Perciò si può affermare che nell'immobile non risiede alcuno.

Accatastamento: (*Riferimento al punto 4*) l'unità immobiliare è accatastata conformemente a quanto realizzato.

10. VARIAZIONI ALLA CONCESSIONE

(*Riferimento al punto 6.a*) Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monserrato (**Allegato 1**), si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ha come autorizzazione la C.E. **70/167** del **13.05.1984** (**Allegato 9c**). La concessione edilizia di cui sopra riporta i dati superficie del lotto m2 **252** - Superficie coperta m2 **81** - cubatura da realizzare m3 **578** indicati nel timbro apposto sugli elaborati dall'Ufficio Tecnico riferiti al Prot. N°**7566** del **17.05.1982** (**Allegato da 1c1 a 1c8**). Si evidenzia che tali dati sono diversi da quelli riportati dal tecnico progettista nelle tavole del progetto approvato. La stessa concessione si riferisce al progetto Prot.N°**2172** del **05.03.1985**, variante al progetto approvato il **17.05.1982**, Prot. N°**7566** (**Allegato da 1P1 a 1P6**) che riporta superfici, calcolate dal tecnico comunale, leggermente diverse da quelle del precedente progetto.

Nel retro della concessione edilizia è infatti apposto un timbro del Comune di Cagliari Divisione Tecnica che riporta la seguente dicitura

*“Al progetto cui si riferisce la presente concessione edilizia è stata apportata una variante approvata in data **05.03.1985** prot. n°**2172**”.*

Poiché dagli atti si evince che il proprietario ha pagato alla tesoreria municipale di Cagliari (**Allegato 1o 2**) l'importo riportato nella minuta di concessione edilizia di cui sopra (**Allegato 1o e 1o 1**), per il calcolo dei volumi in eccesso si considerano i volumi per i quali effettivamente sono stati pagati gli oneri concessori ossia tutto ciò che supera i 578 m3.

Si evidenzia che l'edificio è stato costruito difformemente dal progetto approvato ma conformemente ad una variante presentata al comune il 12.12.1983 Prot. N°16132, bocciata per *eccesso di volumetria, per i distacchi e per piano mansardato di altezza insufficiente per l'abitabilità* (**Allegato da 1i a 1i 12**).

Poiché l'edificio è stato accatastato il 23.12.1982 (**Allegato 3a**), conformemente agli elaborati riportati nella variante non approvata, si desume che sia stato costruito prima che venisse inoltrata richiesta di variante.

Le modifiche più rilevanti consistono in un aumento di volumetria e cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato previsto in progetto come cantina, nel quale è stato però realizzato un bagno ed una cucina, e del piano mansardato, destinato a sottotetto, dove è stato ricavato un bagno. Si rimarca che le altezze di questi locali sono nettamente inferiori a quelle indicate dalla normativa per l'abitabilità.

Le superfici ed i volumi di base che verranno considerate per gli abusi sono quelle riportate nell'ultimo progetto approvato, secondo i calcoli



del tecnico comunale:

Pianta piano seminterrato m² 56,46 x m 1,20 = m³ 67,75

Pianta piano rialzato m² 74,70 x m 2,95 = m³ 220,36

Pianta piano primo m² 75,74 x m 2,95 = m³ 223,43

Pianta del sottotetto m² 21,45 x m 2,50 = m³ 53,62 + m³ 20,96 = m³
74,58

Totale volumi m³ **586,12**

Poiché la cubatura massima realizzabile è di m² 252 x 3 m³/m² = 756
m³ e ne sono stati autorizzati 578 si ha disponibilità di 178 m³.

Si ricorda che il ha versato oneri per 578 m³ (Allegato 1o
e 1o 1).

10.a ABUSI RISCONTRATI

Le irregolarità riscontrate sono di tre tipi:

a.1) L'aumento di volumetria **può essere sanato in accertamento di conformità** ai sensi dell'art.16 della L.R. 23/85 che stabilisce al comma 1 che *“Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda”* in quanto abbiamo volumetria residua.

Gli oneri da versare sono quelli indicati nel comma 4 della stessa legge: *“Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al*



*pagamento degli **oneri di concessione dovuti** in conformità alla normativa vigente, in **misura doppia.**”*

a.2) Il cambio di destinazione d'uso dei locali Seminterrato e Sottotetto **può essere sanato** in quanto trattasi di abuso di Tipologia 2 così come riportato nella tabella C allegata alla L.36/2003 *“Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento”*. Dalla Tabella C si evince che la misura dell'oblazione per immobili residenziali è pari a **€80,00/m2**.

a.3) Il distacco non regolamentare da confini non può essere sanato in quanto deve rispettare i dettami del c.c. che fissa in 5 m la distanza minima dai confini del lotto. Il nostro edificio ha distacchi minimi di 3 m.

Calcolo oblazioni:

a.1) Calcolo volumi complessivamente realizzati:

Pianta piano seminterrato m² 120,00 x m 1,10 = m³ 132,00

Pianta piano rialzato m² 90,00 x m 2,95 = m³ 265,50

Pianta piano primo m² 87,70 x m 3,15 = m³ 276,25

Pianta del sottotetto (come da progetto) = m³ 74,58

Totale volumi realizzati m³ **748,33**

Volumi realizzati in eccesso m³ 748,33 - m³ 578 = **m³ 170,33**

Poiché la cubatura realizzata è di **748,33 m³** < **756 m³** l'abuso è sanabile.



Calcolo superfici in eccesso:

Pianta piano seminterrato m² (120,00-56,46) = m² 63,54

Pianta piano rialzato m² (90,00-75,74) = m² 14,26

Pianta piano primo m² (87,70-75,74) = m² 11,96

Totale superfici realizzate in eccesso = m² 89,76

Poiché la Deliberazione del Consiglio Comunale di Monserrato

N.2 del 13.01.2004 fissa il costo di costruzione in **€ 183,30/m²** si

applica il seguente calcolo:

Oblazione per incremento di superficie

m² 89,76 x 183,30 €/m² x 2 = **€ 32.906**

Oneri Urbanizzazione il doppio degli oneri fissati in **€ 2,96/m³**

così come indicato dal comune di Monserrato

Oblazione per Oneri di urbanizzazione

m³ 170,33 x 2,96 €/m³ x 2 = **€ 1.008**

a.2) Oblazione per cambio di destinazione d'uso

Scantina x € 80,00/m² = 120 m² x € 80,00/m² = **€ 9.600**

a.3) abuso non sanabile allo stato attuale. Costo non quantificabile

in quanto andrebbe fatto un progetto per demolire le parti che non rispettano i distacchi.

Totale oblazioni per abusi

€ 32.906 + € 1.008 + € 9.600 = **€ 43.514**

(salvo Deliberazioni successive per adeguamento del costo di costruzione)

11. OSSERVAZIONI

(Riferimento al punto 6.a) A seguito del sopralluogo effettuato e



dall'analisi della documentazione reperita all'Ufficio Tecnico del Comune di Monserrato (**allegato 1**), si evince che la costruzione non è conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate.

Allo stato attuale la struttura può essere sanata per le volumetrie in eccesso ma non può essere sanata per la parte dei distacchi dai confini.

Per l'edificio non è stata inoltrata comunicazione di inizio lavori né di fine lavori. Non esiste collaudo statico delle strutture, certificato di conformità dell'impianto elettrico e non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte dell'Ufficio Preposto.

12. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

(riferimento al punto 13) Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare sulla base di un'indagine utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²).

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. A tale scopo, trattandosi di un'unità immobiliare tipo villini classe A/7, sono stati presi in considerazione valori di immobili con analoghe caratteristiche e in medie condizioni.

Le ricerche effettuate in merito agli immobili in vendita in Monserrato, in

prossimità di Via Augusto (**Allegato 8b**) hanno consentito di individuare prezzi variabili tra € 1.528,00, 2.375,00 e € 2.571,00 €/m². Tali immobili sono però dotati di riscaldamento autonomo. Il valore medio che si ottiene è **2.158 €/m²**.

L'agenzia delle Entrate – **OMI** - per ville e villini, in zona B, in stato conservativo normale, stima invece valori a metro quadro di superficie lorda compresi tra € 1.300 e € 1.900 €/m² (**Allegato 8a**).

Si ritiene congruo adottare il valore unitario di **1.600 €/m²**, calcolato applicando al valore medio di mercato una decurtazione del 25% per spese di manutenzione. Il valore individuato è in linea con quanto indicato dall'agenzia delle Entrate anche perché strutturalmente l'immobile è in buono stato.

Per il calcolo superficie convenzionale dell'immobile consideriamo le superfici indicate negli **Allegati 6a, 6Pa, 6Ta e 6Ma**.

Si riporta di seguito il calcolo adottato per ricavare il valore dell'appartamento:

a) *Superficie netta unità immobiliare* = St + S1° = 71,50 + 71,50 = 143 m²

b) *Superficie autorimessa* = Sg = 24,80 m²

c) *Balconi, terrazze, cantine e sottotetto* = PS (104,35) + PT (4,45 + 12,60) + P1° (7,00) + PM (28,15 + 17,80 + 21,10) = PS (104,35) + PT (17,05) + P1° (7,00) + PM (67,05) = 195,45 m²

d) *Superficie di pertinenza dell'immobile (cortile + giardino + rampe + ingresso pedonale)* = 39,50 m² + 66,50 m² + 27,40 m² + 9,70 m² = 143,10 m²



Dal calcolo in allegato si ottiene la seguente superficie convenzionale:

Sconv (100% di **a** + 50% di **b** + 25% di **c** + 15% di **d**) = 143 m² + 12,50

m² + 49,00 m² + 21,50 m² = **226,00 m²**

Valore immobile: m² 226,00 x 1.600,00 €/m² = **€ 361.600,00**

Il **valore commerciale del villino e delle sue pertinenze** diventa

quindi **€361.600,00**

Cui va detratto l'importo degli oneri per gli abusi di **€43.514**

Valore effettivo dell'immobile arrotondato

€361.600,00 - €43.514 = **€318.000**

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI,

ISCRIZIONI E MUTAMENTI CATASTALI

13.1.a Esecuzione n.18/09

Sulla base della relazione notarile del 27.02.2009, depositata in cancelleria il 25/03/2009, a firma del Notaio Dott. Carlo Mario De

Magistris, relativa alle Trascrizioni ed Iscrizioni riferite agli immobili siti in Comune di Monserrato Provincia di Cagliari, risulta, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, quanto di seguito si elenca:

GENERALITÀ DELLA DITTA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

in Comune di Monserrato:

- quota pari a ½ dell'intero del terreno sito in Monserrato, distinto al N.C.T. Foglio 23, Mappale 46, mq 109;



- quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero del terreno sito in Monserrato, distinto al N.C.T. Foglio 23, Mappale 47, mq 88;
- quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero del terreno sito in Monserrato, distinto al N.C.T. Foglio 23, Mappale 48, mq 49;

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

- Al ventennio, l'area fabbricabile in Comune di Cagliari – Monserrato censita al N.C.T. col Foglio 23, mappali 46/a di are 1.09, 47/a di ca. 88 e 48/f di ca. 49, era di proprietà di:

-
-

Coniugi in regime di comunione legale dei beni

In virtù di atti di vendita ricevuti in data 10 aprile 1981 repertorio n°2281 dal Dott. Luigi Polli, notaio in Cagliari, ivi trascritti il 15 aprile 1981 col n°8315 del registro generale e col n°6896 del registro particolare;

- In seguito a variazione dell'Ute per denuncia di nuova costruzione del 27 dicembre 1982 protocollo n°5 in atti dal 30 giugno 1987, sull'area già censita nel catasto dei terreni del Comune di Cagliari, Sezione Monserrato, col foglio 23, particelle numero 46 (ex 46/a) di are 1.09, 47 (ex 47/a) di ca. 88 e 1586 (ex 48/f) di ca. 49 (tipo mappale del 27 dicembre 1982 n°95592) veniva edificato il fabbricato per abitazione articolato ai piani seminterrato, terra, primo e mansarda, individuato nel catasto urbano col protocollo n°5759 del 1982;

- In seguito a variazione dell'Ute per attribuzione identificativi catastali e variazione di classamento in atti dal 24 ottobre 2005, il fabbricato già individuato nel catasto urbano di Cagliari, Sezione Monserrato, col



protocollo n°5759 del 1982, veniva censito nella Sezione C del Foglio 23, con la particella numero 2844, zona censuaria 4, categoria A/7, classe 3, vani 14,5, rendita catastale euro 1.872,16.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (rif. al punto 1.a)

PREGIUDIZIEVOLI - TRASCRIZIONI CONTRO

- risulta **trascritto** in data 3 dicembre 1982 col n°**25830** del registro generale e col n°**21013** del registro particolare, il **pignoramento immobiliare** per il credito di £2.025.510 oltre interessi e successive spese, notificato dall'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte d' Appello di Cagliari in data 29 ottobre 1982

a favore:

contro:

Gravante su Cagliari, frazione Monserrato, regione Cortis: per una quota pari alla metà dei seguenti immobili:

- a) area fabbricabile della superficie di mq 197 circa distinta nel N.C.T. col Foglio 23, mappali 46/a di are 1.09 e 47/a di are 0.88;
- b) area fabbricabile della superficie di mq 49 distinta nel N.C.T. col foglio 23, mappale 48/f di are 0.49.

- risulta **trascritto** in data 28 luglio 1984 col n°**17717** del registro generale e col n°**14256** del registro particolare, il **sequestro conservativo** fino alla concorrenza di £.25.000.000 in base ad ordinanza emessa in data 30 giugno 1984 dal G.I. del Tribunale di Cagliari.

a favore:

contro:

Gravante su Monserrato: Appartamento, Via Augusto s.n., località reg.

Cortis, che consta di: piano seminterrato costituito da loggiato

d'ingresso, cantina, cucina e sala da pranzo; piano rialzato costituito da

ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, bagno e vano scala; piano primo

costituito da tre camere con bagni e vano scala; piano sottotetto

costituito da una camera con bagno. Detto immobile risulta distinto in

catasto al Foglio 23, mappali 46 - 47 - 48 sub. a – af.

- risulta **trascritto** in data **21 gennaio 1988** col n°**1610** del registro

generale e col n°**1123** del registro particolare e in data **8 giugno 1988**

col n°**13989** del registro generale e col n°**9652** del registro particolare, il

pignoramento immobiliare a garanzia della somma di £. 35.000.000

per capitale, interessi e spese dovuta in forza del decreto ingiuntivo di

pagamento provveduto dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 8

settembre 1987 n°**789/87**, nonché del successivo atto di precetto

a favore:

contro:

Gravante su Monserrato: area fabbricabile in regione Cortis, distinta in

catasto al foglio 23, mappali 48/f, 47/a, 46/a, con tutti gli annessi e

connessi, pertinenze e dipendenze, quote comuni e condominiali, con

quanto vi sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di

legge, nulla escluso.

- risulta **trascritto** in data 15 luglio 1988 col n°**17504** del registro

generale e col n°**11966** del registro particolare, il **pignoramento**

immobiliare a garanzia del credito di £. 3.597.000 per capitale, oltre

interessi e spese in forza del decreto ingiuntivo del Pretore di Cagliari

n°157 dell' 8 febbraio 1988 e relativo precetto

a favore: _____, in persona dell'omonimo titolare,

nato a _____, con sede in _____

contro:

Gravante su Monserrato: area fabbricabile reg. Cortis, distinta in catasto al foglio 23 con i mappali 46/a di are 1.09, 47/a di are 0.88 e 48/f di are 0.49, con tutti gli annessi e connessi, pertinenze e dipendenze, quote comuni e condominiali, con quanto vi sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge, nulla escluso.

- risulta **trascritto** in data 9 febbraio 2009 col n°**3798** del registro generale e col n°**2713** del registro particolare, il **pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Cagliari in data 18 dicembre 2008 col repertorio n°**1979/2008**, a garanzia di un credito pari ad euro

3.747,56 oltre accessori

a favore:

contro:

Gravante su Monserrato: quota di 1/2 di piena proprietà del lotto edificabile censito nel N.C.T. col foglio 23, mappali 46, 47 e 48.

ISCRIZIONI CONTRO

Nessuna

Risultanze catastali:

Sui terreni oggetto di pignoramento risulta edificata l'unità immobiliare

per abitazione in Comune di Assemini⁴, Via Augusto Righi, articolata ai piani seminterrato, terra, primo e mansarda, censita nel catasto fabbricati nella Sezione C del Foglio 23, con la particella numero 2844, categoria A/7, classe 3, vani 14,5, rendita catastale euro 1.872,16.

13.1.b . Esecuzione n.369/14 .

Sulla base del certificato ipotecario speciale del 08.07.2014, depositato in cancelleria il 21/03/2014, richiesto dalla _____ per conto di _____ (creditore pignorante) relativa alle Trascrizioni ed Iscrizioni riferite agli immobili siti in Comune di Monserrato Provincia di Cagliari, Tipo Catasto: Terreno. Foglio 23; particella 46 sub. A; 47 sub A; 48 Sub F. Tipo Catasto: Terreno. Foglio 23; particella 46; 47 Tipo Catasto: Terreno. Foglio 23; particella 1586 Tipo Catasto: Fabbricato. Foglio 23, Particella: 2844; Tipo Catasto: Terreno Foglio 23, Particella: 2717. risulta, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento,

quanto di seguito si elenca:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1.

10/04/1981 al 07/07/2014

NOTA: Trascrizione.

FAVORE:

CONTRO:

⁴ Nella relazione notarile su riportata viene scritto erroneamente "Comune di Assemini" mentre l'immobile è in Comune di Monserrato, Via Augusto Righi, F.23, particella 2844

DATA PRESENTAZIONE 15/04/1981.

REG. GENERALE 8315 –

REG. PARTICOLARE 6896

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (rif. al punto 1.a)

1. PERIODO DAL

10/04/1981 AL 07/07/2014

1.a) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 03/12/1982.

REG. GENERALE 25830 –

REG. PARTICOLARE 21013

1.b) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 28/07/1984

REG. GENERALE 17717–

REG. PARTICOLARE 14256

1c) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 21/01/1988.

REG. GENERALE 1610 –

REG. PARTICOLARE 1123

1d) NOTA: Trascrizione.



CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 08/06/1988.

REG. GENERALE 13989 –

REG.PARTICOLARE 9652

1f) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 15/07/1988.

REG. GENERALE 17504 –

REG.PARTICOLARE 11966

1g) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 09/02/2009

REG. GENERALE 3798–

REG.PARTICOLARE 2713

1h) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 30/06/2010

REG. GENERALE 22426 –

REG.PARTICOLARE 14203

1i) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:



A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 14/03/2011

REG. GENERALE 7356-

REG.PARTICOLARE 1183

1l) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 08/08/2012

REG. GENERALE 21661-

REG.PARTICOLARE 2456

1m) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 26/06/2014

REG. GENERALE 15267-

REG.PARTICOLARE 12173

2.

: PERIODO DAL

10/04/1981 AL 07/07/2014

2a) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 21/01/1988.

REG. GENERALE 1610-

REG. PARTICOLARE 1123

2b) NOTA: Trascrizione.



CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 08/06/1988.

REG. GENERALE 13989 –

REG.PARTICOLARE 9652

2c) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 30/06/2010

REG. GENERALE 22426 –

REG.PARTICOLARE 14203

2d) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 08/08/2012

REG. GENERALE 21661 –

REG. PARTICOLARE 2456

2e) NOTA: Trascrizione.

CONTRO:

A FAVORE:

DATA PRESENTAZIONE 26/06/2014

REG. GENERALE 15267 –

REG.PARTICOLARE 12173



13.2 ULTERIORI ISPEZIONI IPOTECARIE

13.2. a - Esecuzione n.18/09

(Riferimento al punto 1.b) Nei giorni **13.12.2013 e 19.12.2013**, presso l'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di Cagliari", la scrivente ha effettuato una ispezione ipotecaria ordinaria sugli immobili oggetto di pignoramento, dalla quale si evince la presenza di **ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riportate nella Relazione Notarile** del Dottor Carlo Mario De Magistris allegata agli atti (si veda il paragrafo precedente). E' emerso quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

1) Verbale di Pignoramento Immobili in Rinnovazione emesso dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 2 giugno 1988, rep.9652/1988, trascritto nella Conservatoria dei RR.II di Cagliari in data 30 giugno 2010 ai numeri **22426** di Registro Generale e **14203**

di Registro Particolare;

A favore di:

(Proprietà)

A favore di:

Cagliari sede Cagliari, per la quota 1/1 (Proprietà)

Contro:

quota di 1/2;

la quota di 1/2.

In Monserrato, unità in via Augusto Righi sn (piano S1/T/1) distinta al catasto dei Fabbricati alla Sez.C, foglio 23 particella 2844; edificata su area distinta al Catasto dei Terreni al foglio 23 particella 46/A, particella



47/A, particella 48/F.

ISCRIZIONI CONTRO

2) Ipoteca Legale – Ipoteca Esattoriale emessa da Equitalia Sardegna S.P.A., Agente Riscossione – Cagliari, in data 8 marzo 2011, repertorio 2011/150, iscritta nell'Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 marzo 2011 ai numeri 7356 di Registro Generale e 1183 di Registro Particolare.

A favore: *Equitalia Sardegna S.P.A.* Sede Sassari

Contro:

Per la quota di 1/2 (Proprietà). In Cagliari, unità distinta al Catasto dei Fabbricati alla Sez C, foglio 23 particella 2844 (A/7 - Abitazione in villini).

3) Ipoteca Giudiziale – Sentenza di Condanna, emessa dal Tribunale di Cagliari in data 8 marzo 2012, repertorio 3383/11, iscritta nell'Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 agosto 2012 ai numeri **21661** di Registro Generale e **2456** di Registro Particolare. Capitale di €96.693,12 fino alla concorrenza di € 112.903,12.

A favore:

Contro:

quota di ½ (Proprietà);

, per la quota di ½ (Proprietà).

In Cagliari, unità in via Augusto Righi n. 43 distinta al Catasto dei Fabbricati alla Sez. C, foglio 23 particella 2844 (A/7 - Abitazioni in villini



di 14,5 vani).

13.2. b Esecuzione n.369/14

(Riferimento al punto 1.b) Il giorno **12.11.2014**, presso l'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di Cagliari", la scrivente ha effettuato una ulteriore ispezione ipotecaria ordinaria sugli immobili oggetto di pignoramento, dalla quale si evince che non risultano a nome di

ulteriori ipoteche oltre a quelle riportate nel certificato ipotecario speciale.

14 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

(Riferimento al punto 8) L'immobile oggetto di pignoramento, sito nella via Augusto Righi n°43/45 in Monserrato (CA) è proprietà per ½ del

e per ½ della

15 VINCOLI

(riferimento al punto 11a) Sull'immobile pignorato non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità.

16 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

(Riferimento al punto 11b) sull'immobile pignorato non gravano oneri di natura condominiale.

17 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

(Riferimento al punto 12) Sull'immobile pignorato non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



18 CONCLUSIONI - RISPOSTE AI QUESITI

1 (a) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa.

1 (b) L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è riportato nel paragrafo **13**:

13.1.a Esecuzione 18/09

13.1.b Esecuzione 369/14

1 (c) Le mappe censuarie relative all'immobile sono riportate nell'**Allegato 3**. Mentre il certificato di destinazione dei terreni è riportato nell'**Allegato 4**.

1 (d) Risulta la continuità ventennale delle trascrizioni dell'immobile.

2 L'immobile pignorato è descritto nel punto **7.B** per la 18/09; **8.B** per la 369/14 e **9.B** per le procedure riunite.

3 Per la **18/09** la descrizione attuale del bene non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento in quanto non veniva menzionato il fabbricato e il Mapp.le 48 f citato nell'atto non è di fatto mai esistito (tuttavia il bene può essere individuato). Per la **369/14** la descrizione è conforme con una imprecisione in quanto viene pignorato anche il Mapp.le 2717 del catasto Terreni che di fatto è inglobato nel Mapp.le 2884 del catasto Fabbricati. Il bene è identificato.

4 L'immobile è accatastato così come è realmente.

5 Lo strumento urbanistico comunale individua l'area in zona B di completamento.



6 L'immobile allo stato attuale non è conforme all'ultimo progetto autorizzato (concessione n.70/167 del 03/05/1984). Gli abusi riscontrati sono di tre tipi: a1) **aumento di volumetria** - va in accertamento di conformità; a2) **cambio di destinazione d'uso** dei locali Seminterrato e Sottotetto - sanabile; a3) **distacco dai confini che non può essere sanato** in quanto non rispetta il codice civile

Si vedano le osservazioni al punto **10; 10a e 11**.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte dell'Ufficio preposto.

Totale oblazioni per gli abusi di cui ai punti a1) e a2) **€ 43.514** (per i calcoli si veda il punto 10a)

7 L'immobile si può frazionare.

8 L'immobile è per ½ di proprietà del

(**Procedura esecutiva n.18/09** e procedura esecutiva **n.369/14**) e per ½ di proprietà della (**Procedura esecutiva n.369/14**).

9 (a) Nell'immobile non risultano persone residenti ma è sede di una società intestata a

(b) Dal momento in cui ha costruito il bene il debitore ha titolo legittimo sullo stesso. Tale titolo è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Non ci sono atti privati/contratti di locazione presso l'ufficio del registro. Esiste però una scrittura privata, **non registrata**, fra il



da una parte e il _____ e la

(Allegato 9b).

Da un'ulteriore ricerca effettuata presso la Questura di Cagliari, non risulta che il _____ e la _____, abbiano presentato Comunicazione di Cessione di fabbricato ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191.

Dalla Camera di Commercio di Cagliari, risulta che nell'immobile sito a Monserrato in via Augusto Righi n. 43 ha sede legale la Ditta _____, impresa individuale.

- 10 Non esiste provvedimento di assegnazione della casa.
- 11(a) Sull'immobile non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità.
- (b) Sull'immobile non gravano oneri di natura condominiale.
- 12 Sull'immobile non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- 13 Il valore del villino è di € 361.600,00 - € 43.514 = **€ 318.000**

I criteri adottati sono riportati nel paragrafo 12.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'III.mo Sig. Giudice Delegato, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 05 Maggio 2015

IL CONSULENTE TECNICO

