



Dott. Ing. GIUSEPPE PIETRO FLORIS  
STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE ED URBANISTICA  
Via E. Sargiac, 25 - Tel. (070) 493522 - 09129 CAGLIARI



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
**PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 208/95 - 518/95**

**PROMOSSO DA:**

**BANCO DI SARDEGNA**

**CONTRO**



**G.E.: DOTT. GIANNI LA ROCCA**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

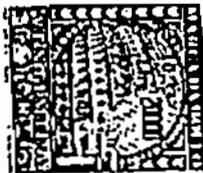
**C.T.: ING. GIUSEPPE PIETRO FLORIS**



**Allegati**

- ALLEGATO 1: attuale pianta N.C.E.U. immobili in Villaputzu Fg. 48 - Mapp. 1749 sub. 1-2;
- ALLEGATO 2: pianta N.C.E.U. immobile ora frazionato in San Vito Fg. 28 mapp 1279 sub. ;
- ALLEGATO 3: piante N.C.E.U. immobili in San Vito, Fg. 28 mapp 1279 sub. 7-8-9;
- ALLEGATO 4: stralcio del solo piano terra del progetto di C.E. in sanatoria del fabbricato in San Vito;
- ALLEGATO 5: copia relazione e progetto della domanda di C.E. in sanatoria del fabbricato in Villaputzu.





## 1. - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Pietro Floris, nato il 28.10.1954 ad Oristano, con studio in Cagliari Vio Sanjust 25, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. in epigrafe veniva invitato a comparire nell'udienza del 30.03.2000 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Gianni La Rocca..

In tale udienza il sottoscritto riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

1.a - se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 765 del 06 Agosto 1967, ma prima dell'entrata in vigore della Legge numero 47 del 28 Febbraio 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati - purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge numero 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23.12.1994 n. 724 (v. art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e 39 I comma legge 23.12.1994 n. 724);

1.b - se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della Legge numero 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario chiedere una concessione in sanatoria ai sensi del

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

disposto dell'articolo 13 della Legge numero 47 del 1985, purchè l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

1.c. se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

1.d. se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale, od acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

1.e. se l'opera abusiva, ultimata entro il 31.12.1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 I comma legge 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4 - Determinazione dei valori iniziali dei beni ai fini del calcolo I.N.V.I.M.

5 - Predisponga la nota di trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento e svolga gli ulteriori adempimenti anche ai fini delle cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudiziali indicate nel decreto stesso.

5 - Predisponga la nota di trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento e svolga gli ulteriori adempimenti anche ai fini delle cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudiziali indicate nel decreto stesso.

*Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva ad eseguire gli accessi occorrenti per l'esame degli immobili pignorati, nonché a recarsi presso i Comuni di San Vito e Villaputzu per la definizione della posizione urbanistica ed edilizia degli immobili.*

*Ulteriori accertamenti sono occorsi presso l'U.T.E. di Cagliari e la Conservatoria RR.II.*

*Integrano la presente relazione i seguenti allegati:*

ALLEGATO 1: attuale pianta N.C.E.U. immobili in Villaputzu Fg. 48 - Mapp. 1749 sub. 1-2;

ALLEGATO 2: pianta N.C.E.U. immobile ora frazionata in San Vito Fg. 29 mapp 1279 sub. ;

ALLEGATO 3: piante N.C.E.U. immobili in San Vito, Fg. 29 mapp 1279 sub. 7-8-9;

ALLEGATO 4: stralcio del solo piano terra del progetto di C.E. in sanatoria del fabbricato in San Vito;

ALLEGATO 5: copia relazione e progetto della domanda di C.E. in sanatoria del fabbricato in Villaputzu.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con atto di pignoramento del 05.04.1995 venivano pignorati in danno di [REDACTED]

[REDACTED] seguenti immobili.

- 1) Per l'intero: Terreno in Villaputzu di mq 226 distinto al N.C.T. al foglio 48 mappale 446 sub. B
- 2) Per l'intero: immobili urbani in Villaputzu distinti al N.C.E.U. al foglio 48 mappale 1749 sub. 1-2-3-4.

Con atto di pignoramento del 23.06.1995 venivano pignorati, in danno anche di [REDACTED] oltre ai precedenti, i seguenti immobili:

- 1) Per la quota di 1/2: Immobili urbani in San Vito distinto al N.C.E.U. al fg. 29, mapp. 1279 sub. 1-2;
- 2) Per l'intero: : Immobile urbano in San Vito distinto al N.C.E.U. al fg. 29, mapp. 1279 sub. 7;

Infine, con atto di pignoramento del 13.05.1997 venivano ancora pignorati, per la quota dell'intero ed in danno di [REDACTED] gli immobili urbani in Villaputzu N.C.E.U. Fg. 48 mapp. 1489 sub. 1 e 1489 sub. 2. Quanto a tale ultimo pignoramento, i dati sono inesatti, ma vanno correttamente letti con quanto indicato al quadra D: «immobile sito in Comune di Villaputzu, facente parte del fabbricato avente accesso dalla Via Cairoli n. 23 e precisamente: locale ad uso panificio e panetteria, sito a piana terra, composta da sala lavorazione e magazzino, legnaia, locale vendita, corridoio....insistente su area censita al Catasto Terreni al Fg. 48 Mapp. 466/B, al N.C.E.U. al fg. 48 inapp. 1479 sub 1 e sub. 2».



## DATI CATASTALI

### IMMOBILI IN VILLAPUTZU

Il terreno è in realtà il mapp. 466/B, attualmente portante il numero inappale definitivo 1698, e risulta il sedime delle unità immobiliari urbane anch'esse pignorate. Esso comunque risulta censito alla partita 4506, intestata a [REDACTED] fabbricato rurale con l'annotazione: ex mapp. 466/B.

Gli immobili urbani sono così censiti:

- Foglio 48 inapp. 1749 sub. 1. Partita 1020, ditto [REDACTED], categoria C/1, mq. 13, Via Cairoli piano T.
- Foglio 48 inapp. 1749 sub. 2. Partita 1020 ditto [REDACTED], categoria C/3, mq. 96, Via Cairoli piano T.

Non esistono quindi gli ulteriori subalterni 3 e 4 ubicati al piano 1°. In realtà dall'esame dei luoghi, e come verrà successivamente illustrato, al piano 1° del fabbricato vi insiste un'unica unità immobiliare residenziale da introdurre in catasto.

### IMMOBILI IN SAN VITO

Gli immobili urbani sono così censiti:

- Fg. 29 mapp. 1279 sub. 1. Partita 1000451, ditto [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 proprietari, categoria A/4, vani 4, Via Leonardo da Vinci piano T. Esso risulta da frazionamento con passaggio di due vani al sub. 2 con denuncia di variazione 3/C1 del 04.10.1985.
- Fg. 29 mapp. 1279 sub. 2. L'unità immobiliare non esiste più, in quanto con denuncia di variazione 3/C1 del 30.01.1991 a seguito di frazionamento e ristrutturazione ha dato luogo ai subalterni 7, 8 e 9.

Queste ultime non sono introdotte a terminale presso l'U.T.E., tuttavia dal cartaceo del N.C.E.U. (allegati alla relazione notorie del Dott. E.Q. Bassi) risulta:

- Fg. 29 mapp. 1279 sub. 7, categoria C/1, mq. 107, Via Leonarda da Vinci 16-20, piano T.
- Fg. 29 mapp. 1279 sub. 8, categoria A/2, vani 2,5, Via Leonardo da Vinci 16, piano 1°.
- Fg. 29 mapp. 1279 sub. 9, categoria A/3, vani 8, Via Leonardo da Vinci 16, piano 1°.

#### DATI URBANISTICI

##### IMMOBILI IN VILLAPUTZU

Gli immobili urbani in Villaputzu, insistenti sul mapp. 466/B ricadono in zona B di completamento. Lo stabile originariamente ad unico livello, venne realizzato sulla scorta di L.E. del 09.11.1976 con variante per sopraelevazione n. 34 del 08.09.1978. Risulta quindi domanda di concessione edilizia in sanatoria a nome di [REDACTED] ecante il prot. 82 del 07.01.1986.

##### IMMOBILI IN SAN VITO

Gli immobili urbani in San Vito sono inseriti nel centro abitato, in zona omogeneo B di completamento. Essi derivano dalla Licenza Edilizio 13.12.1969 con varianti n. 574 del 10.01.1973 e n. 748 del 03.08.1973 e in definitiva dalla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata ai sensi della L.R. 23/85 a favore di [REDACTED] concessione n. 126 del 16.04.1991 per: <<ristrutturazione e variazione d'uso del P.T. e 1° piano, ampliamento del 1° piano ed ampliamento della mansarda.>>

### 3. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### IMMOBILI IN VILLAPUTZU

Sul mappale 466/B vi insiste un edificio fronte-strada disposto su due livelli: piano terra adibito a locale di panetteria con produzione, vendita e relativi servizi,

piano primo ad uso residenziale. L'edificio occupa al piano terra l'intero lotto di appartenenza, avente forma di un trapezio rettangolo e superficie di circa 251 mq.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è realizzato con una struttura portante in cemento armato controventato da due solai latero-cementizi. Le tamponature sono in muratura di laterizio, mentre i divisori sono in forati laterizi. Il solino di copertura è conformato a tetto. Il prospetto esterno si presenta intanacolo e dotato di un rivestimento plastico. Il piano primo, sempre sulla pubblica via, è dotato di un balcone continuo con parapetto in muratura. Gli infissi esterni sono in legno naturale, dotati di avvolgibili in p.u.c. al piano primo e di serrande metalliche nelle vetrate del piano terra. Da un punto di vista distributivo, il fabbricato consta di tre distinte unità inabitabili:

Accessibile dalla scala con ingresso al civico 23 di Via Cairoli, si perviene all'appartamento posto al piano primo. Si tratta di una scala a rampo rettilinea rivestita con granito lucido e dotata di pareti rivestite di perline che conduce ad un corridoio finestrato, dotato delle medesime finiture. Questo funge da disinpegno: sulla sinistra (parte finestrata con infissi in alluminio) vi è la porzione retrostante regolata a terrazza, con pavimento in cotta, muratura di confine in blocchetti intanacoti; sulla destra si trova l'appartamento vero e proprio, accessibile attraverso un portoncino tradizionale in legno. Si accede direttamente al soggiorno, di forma in pianta irregolare. La zona notte è accessibile da questo, e regolata da un disinpegno. Essa comprende due camere da letto singole, una matrimoniale ed un servizio igienico. Completano l'alloggio una cucina ricavata sulla terrazza, ed un cucinotto rustico, realizzato sempre sulla terrazza in in posizione apposta al primo. Le opere di finitura dell'alloggio sono di tipo corrente. Le pareti sono intanacate al fratazzo, i pavimenti sono in monocottura, tranne che nella zona notte, dove è applicata una moquette, e dotati di battiscopa. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il bagno è

accessoriato in modo signorile e dotato di placcaggio. La cucina è adeguatamente accessoriata con un bancone in granito, con pareti parzialmente rivestite e per il resto coperte da un perlinato ligneo. Il cucinotto rustico accessibile dal cortile è dotato di un pavimento in cotto e di un intonacatura rustica sulle pareti. L'altezza netta dell'appartamento varia da 2,75 mt a 3,68 mt; fanno eccezione le due cucine, più basse, evidentemente perché realizzate in un secondo momento con struttura leggera (la copertura di questi ambienti è in eternit), aventi luce interna rispettivamente di 2,20 mt e 2,30 mt. La superficie utile dell'immobile è di 119 mt, la superficie lorda di 129 mt, quello della terrazza a livello e del balcone di 30 e 18 mq.

.....

Il piano terra è occupato dal panificio, corrispondente alle U.I.U. subalterni 1 e 2 tra di loro comunicanti. Più precisamente, il sub. 1 ha destinazione commerciale, ed infatti coincide con l'ambiente rivenduto che si apre con due vetrine sulla pubblica via, mentre il sub.2 è la rimanente parte destinata alla lavorazione. Essa ha accesso dalle ulteriori due vetrine disposte sulla Via Cairoli, ed è composto, oltre che dall'ampia sala lavorazione, dal servizio igienico (a sinistra entrando) che comprende un disimpegno, da un piccolo magazzino per la farina, da un secondo magazzino.

Sulla parte interna sinistra è alloggiato l'imponente forno elettrico. L'altezza interna è di 3,70 mt. La superficie della porzione commerciale è di netti 13 mq e lordi 15 mq, mentre quella della porzione artigianale, compresi i servizi di netti 154 mq e lordi 167 mq. Le opere di finitura interne del piano terra sono estremamente semplici: pavimenti in marmette, intonaci rustici, placcaggi con numerosi rappezzi lungo tutto il perimetro. Essenziale anche la dotazione impiantistica, limitato all'impianto idrico-fognone ed all'impianto elettrico di tipo industriale con linee trifase fuori traccia entro dielettrico rigido. Le condizioni dell'interno piano terra possono definirsi come mediocri, a causa in particolare delle finiture della parte artigianale sub. 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



✓  
IMMOBILI IN SAN VITO

Gli immobili in San Vito sono le unità immobiliari urbane appartenenti allo stabile edificato all'interno del mappale 1279 del fg 29. Si tratta di un fabbricato disposto su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo, disposto fronte strada lungo la Via Leonardo da Vinci. Esattamente, al piano terra sono presenti: il subalterno 3 (che è un passo carraio al civico 20, costituente unità non censibile comune alle altre), il subalterno 1 (piccola unità residenziale collocato all'interno con annessa pertinenza cortilizia sub. 4), il subalterno 7 (un locale commerciale che dispone di due vetrine sulla pubblica via: civici 18-16 della Via Leonardo da Vinci). Al piano primo sono ubicate le unità immobiliari urbane subalterno 8 e 9, delle quali la prima costituita da una piccola unità residenziale, la seconda da un'unità residenziale di maggiori dimensioni. Al piano terzo si trova il subalterno 5, una ampia unità residenziale con onnessa terrazza di pertinenza: il subalterno 6.

Nell'illustrare gli identificativi catastali, si è chiarito che il subalterno 2 non esiste più, in quanto sostituito, a seguito di frazionamento ed ampliamento, con i subalterni 7, 8 e 9. Le unità immobiliari pignorate risultano i subalterni 1, 2 e 7, dove peraltro il sub. 7 è una parte dell'ex sub. 2.

Orbene, come verrà meglio illustrato nella risposta ai quesiti, l'ex sub. 2 comprende anche gran parte degli attuali sub. 8 e 9, ma dalla lettura dell'atto con il quale il sub. 2 è pervenuto in ragione della quota ideale di  $\frac{1}{2}$  all'esecutato

sembrebbe trattarsi della sola parte al piano terra, non già anche della parte al piano primo. In realtà, la lettura si presta a qualche dubbio, per cui, essendo pignorato l'interno sub. 2 per la quota di  $\frac{1}{2}$ , i presenti accertamenti sono stati estesi alle seguenti unità immobiliari:

- subalterno 1 e relativa corte di pertinenza sub. 4; al piano terra
- subalterno 7, al piano terra derivante dall'ex sub. 2

subaltemi 8 e 9 al piano primo derivanti dall'ex sub. 2

Tutte le predette unità immobiliari comprendono la quota parte ideale del bene comune subaltemo 3.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è realizzato con una struttura portante mista in murature e cemento armato, controventata da tre solai latero-cementizi. Le tamponature sono in muratura di laterizio, mentre i divisori sono in forati laterizi. Il solaio di copertura è conformato a tetto. Il prospetto esterno si presenta intonacato e dotato di una semplice pittura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, dotati di avvolgibili in p.v.c. ai piani alti e di serrande metalliche nelle vetrate del piano terra.

Si accede allo stabile attraverso il passo carraio che costituisce il richiamato sub. 3, regolato da un cancello metallico al civico 20,. Esso non è dotato di opere di finitura, in quanto le pareti non sono intonacate, ed il pavimento è un semplice battuto di cemento. Sulla parte più interna è organizzata una scala in cemento armata da quale si accede ai due piani superiori.

Dal cortile comune sub. 3 si può accedere sul fondo all'unità immobiliare subaltemo 1. Questa è costituito da un piccolo appartamento comprendente: ingresso con cortiletto, gabinetto, cucinotta, con annesso ripostiglio ed un ampio locale unico. La superficie lorda di 87 mq. Le opere di finitura ed impiantistiche sono di tipo economico: intonaci, pavimenti in marmette di cemento e graniglia, rivestimenti. Le dotazioni impiantistiche essenziali: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-fognante. Le condizioni manutentive sono buone.

Completa il piano terra della stabile il locale commerciale subaltemo 7. Esso ha forma irregolare, allungata secondo la direzione perpendicolare alla pubblica via. Sono presenti due aperture vetrate sulla Via Leonarda da Vinci, ed un accesso sul passo carraio comune sub. 3. Modeste le opere di finitura: intonaci, pavimenti in

monocultura, infissi in alluminio con serrande avvolgibili in doghe di acciaio zincato. Vi sono alcuni rivestimenti in compensato, controsoffitti, pareti posacco in cartongesso, il tutto facilmente amovibile e presumibilmente utilizzati per qualche attività commerciale che vi si è svolta. La superficie netta è di 112 mq, quella lorda di 137 mq, l'altezza interna 3,00 mt.

Le due unità immobiliari sub. 8 e 9 occupano il piano primo. Quella sub. 8 è costituita da un piccolo bivano con disinpezzo e w.c. cieco. L'altra sub. 8 ha maggiori dimensioni e comprende: un soggiorno ingresso, zona notte con disinpezzo e tre camere oltre al bagno, zona pranzo con tinella, cucina e ripostiglio con un secondo servizio. Aderente alla cucina vi è di pertinenza una terrazza a livello corrispondente al sottostante alloggio sub. 1. Le condizioni esterne sono corrispondenti a quelle del livello inferiore, quindi connotate dalla presenza di opere non finite, quali intonaci, pitture, parapetti, rivestimenti di scole e di terrazze; al contrario, le due unità all'interno si presentano ben rifinite anche se con connotati signorili. Le opere di finitura ed impiantistiche comprendano l'intera dotazione standard, quindi con intonaci, pavimenti, pitturazioni, zoccolini, rivestimenti, accessori. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'altezza interna è di circa 3,00 mt con l'eccezione del bagnetto del sub. 9 alto 2,20 mt. La superficie lorda del subalterno 8 è di 42 mq, quella del subalterno 9 è di 146 mq.

#### **4. - RISPOSTA AI QUESITI**

**1 : DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI SINGOLI BENI, DELL'ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI E DELLA POSSIBILITÀ DI SANARLI TENUTO CONTO DEL FATTO CHE:.....**

In base agli accertamenti svolti presso il Comune di Villaputzu, il fabbricato insistente sul mapp. 466/B del foglio 48 è stato edificato sulla scorta di Licenza Edilizia rilasciata in data 09.11.1976, e successiva variante n. 34 del 08.09.1978.

Come verrà specificato di seguito, vi è stata una richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 82 del 07.01.1986.

In base agli onaloghi accertamenti svolti presso il Comune di San Vito, il fabbricato insistente sul mappale 1279 del foglio 29 è stato, in definitiva oggetto della Concessione Edilizia in sanatoria n. 126 del 16.04.1991 per ristrutturazione e variazione d'uso del piano terra e piano 1°, ampliamento piano 1° ed ampliamento mansarda, rilasciata a favore di [REDACTED]

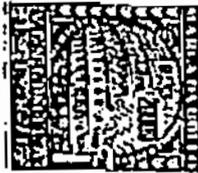
#### ESISTENZA DI ABUSI

Le unità immobiliari pignorate in VILLAPUTZU non sono conformi alle concessioni rilasciate. Risulta in buona sostanza ampliata sia il locale artigianale al piano terra, che l'alloggio al piano primo (vedi ALLEGATO 5). Lo stato attuale dei luoghi è perfettamente rappresentato nella richiesta di C.E. in Sanatoria, la quale non si è concretizzata con l'atto amministrativo finale in quanto il richiedente [REDACTED] non ha integrato i documenti, mancano infatti i pagamenti a saldo dell'ablazione e degli oneri di concessione, oltre all'accatastamento.

Invece, le unità immobiliari in SAN VITO risultano conformi alla concessione Edilizia in sanatorio rilasciata. Per queste ultime perde pertanto di significato la parte del quesito attinente agli eventuali abusi, poiché questi risultano definitivamente sanati.

.....

Per quanto riguarda il fabbricato in VILLAPUTZU, esso risulta modificato dopo l'entrata in vigore della legge numero 765 del 06 Agosto 1967, ma prima dell'entrata in vigore della Legge numero 47 del 28 Febbraio 1985. Inoltre, le ragioni del credito per cui si procede e si interviene sono certamente di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23.12.1994 n. 724. Infatti, dai documenti ipotecari prodotti risulta:



- > che l'iscrizione ipotecaria della Gabetti S.p.A. (limitatamente al sola piano terra) è del 13.07.1990;
- > che l'iscrizione di ipoteca giudiziale del Banco di Sardegna S.p.A. (estesa a tutto il lotto mapp 466/B del Fg. 48) è del 10.03.1993.

Gli abusi riscontrati rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge numero 47 del 1985, tanto è vero che la pratica di sanatoria tempestivamente inoltrata dall'esecutato [redacted] è stata favorevolmente esaminata dal Comune di Villaputzu; non è seguita l'emissione della Concessione Edilizia in sanatorio in quanto non risultano pagati a saldo gli oneri di concessione e l'oblazione, e non risultano introdotte in catasto le unità immobiliari così come modificate.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN SAN VITO

Occorre rimarcare quanto riferito precedentemente, e cioè che gli immobili pignorati per quota all'esecutato [redacted] sono o questi pervenuti con atto di donazione del padre [redacted] n. 31925 del notaio Dott. Ernesto Q. Bassi. Oggetto della donazione era: «<fabbricato per civile abitazione composto da solo piano terreno, avente accesso dalla Via Leonardo da Vinci, costituito da due vani, servizio, loggiato e tratto di cortile pertinenziale, nonché annesso locale magazzino della superficie di circa 78 mq, il tutto confinante con la Via Leonardo da Vinci, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted]. Detto immobile è censito al Fg. 29 mapp. 1279 sub. 1 Via Leonardo da Vinci P.T. categ. A/4 cl. 2 vani 4 R.C. 329, e Fg. 29 mapp. 1279 sub. 2 Via Leonardo da Vinci P.T. categ. C/1 cl. 2. mq 78 R.C. 713.>> Ancora al riguardo, nello stesso atto è scritto che quanto donato deriva dagli atti 07.01.50 a rogito De Murtas e 25.08.71 a rogito Gialanella (si veda la risposta al quesito 2).

Come verrà spiegato meglio di seguito, all'epoca del rogito notarile, il sub. 2 (vedi ALLEGATO 2) costituiva una U.I.U. comprendente sia la porzione al piano terra (attualmente occupata dal sub. 7), che la porzione al piano primo (attualmente occupata dai sub. 8 e 9). Il frazionamento che ha generato i subaltemi 7, 8 e 9 dal subaltemo 2 (quindi con la conseguente eliminazione di quest'ultima), è del 30.01.1991, come ben illustrato nella relazione notarile in atti.

Pertanto, considerando il predetto atto di donazione, non appare completamente chiaro se risultano pignorati il solo subaltemo 7, ovvero i tre subaltemi 7, 8 e 9 derivanti dal frazionamento del subaltemo 2, in quanto:

- > nell'atto di donazione è si tratta l'unità negoziale subaltemo 2
- > ma viene detto che tale unità negoziale è al piano terra ed ha estensione di 78 mq, quando invece il solo sub. 7 ha superficie di 107 mq.

In definitiva, non appare del tutto chiaro se con tale atto sia pervenuto all'esecutato Fonni Fabrizio pro quota, oltre l'attuale subaltemo 1, del solo subaltemo 7 ovvero anche dei subaltemi 8 e 9 posti al piano 1\* (nel pignoramento sono indicate le quote di 1/2 per i sub. 1 e 7, l'intero per il sub. 2).

Ad ogni buon conto, le operazioni peritoli sono state svolte anche per i sub. 8 e 9, e si procederà anche alla loro stima.

.....

Lo stabile di appartenenza è localizzato in posizione semicentrale rispetto all'abitato di San Vito. Esso risulta di mediocri caratteristiche architettoniche, con ampie porzioni esterne, non visibili dalla pubblica via, prive delle opere di finitura. A tali condizioni intrinseche ed estrinseche, occorre aggiungere che le singole unità immobiliari sono in condizioni costruttive e manutentive definitive come buone, ma sono tutte dotate di irrazionali soluzioni dispositive, dovute specialmente alla forma del lotto. Il terreno è l'unica ad avere una dimensione apprezzabile. Le caratteristiche



**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELLE UNITA'  
IMMOBILIARI IN VILLAPUTZU**

Anche nel caso di Villaputzu, lo stabile di appartenenza è localizzato in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di San Vito, e di altrettante mediocri caratteristiche architettoniche certamente quasi imposte dall'ampio esercizio di fornaio esistente al piano terra.

Il locale commerciale sub. 1 ed il locale artigianale sub. 2 sono intercomunicanti, e si completano per la piena funzionalità dell'esercizio di fornaio, in quanto, oltre alla produzione, nella parte artigianale è possibile esercitare la vendita. Il locale nel complesso, si presenta quindi interessante, e passibile di trasformazioni atte a soddisfare una pluralità di destinazioni commerciali-artigianali. Tuttavia, se le condizioni costruttive del locale sono definibili come buone, le opere di futura sono in mediocri condizioni, e meriterebbero ampi rifacimenti.

L'unica unità residenziale al piano primo si presenta senza dubbio in migliori condizioni manutentive. Esso è caratterizzata da una disposizione planimetrica abbastanza razionale, ma appesantita dalle salite "aggiunte", quali: chiusura dei loggiati, con conseguente mancanza di riscontro d'aria nei locali che vi si affacciano, la costruzione di ambienti (le cucine) di mediocri caratteristiche costruttive (murature sottili, coperture in fibrocemento, altezze insufficienti).

L'apetibilità dei due immobili è limitata all'ambito locale. In base agli accertamenti svolti, si è pervenuti ai seguenti valori commerciali unitari:

- unità immobiliare commerciale-artigianale Fg. 48, Mapp. 1719 subalterno 1-2 al piano terra: £ 1.000.000 per metro quadrato di superficie commerciale lorda



- unità immobiliare residenziale non censita al N.C.E.U. piano PRIMO £ 1.100.000 per metro quadrato di superficie commerciale lorda
- I predetti valori possono considerarsi al netto di quanto occorrente per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, cifra questa modesta.

Le superfici commerciali lorde sono le seguenti:

- subalterno 1: mq 15
- subalterno 2: mq 167:
- U.I.U. residenziale al piano prima:  $129 + 0,20 \times (30 + 18) = \text{mq } 139$

I valori commerciali attuali riferiti all'intero, risultano pertanto i seguenti:

- U.I.U. Fg. 48 mapp. 1749 subalterno 1  
Mq 15 x £/mq 1.000.000 = £ 15.000.000
  - U.I.U. Fg. 48 mapp 1749 subalterno 2  
Mq 167 x £/mq 1.000.000 = £ 167.000.000
  - U.I.U. Fg. 48 mapp. 1749 piana 1° non censita  
Mq 139 x £/mq 1.100.000 = £ 152.900.000
- In totale : £ 334.900.000

**2 : PREDISPOSIZIONE DI UN PROSPETTO RIASSUNTIVO IN CUI SIANO SINTETIZZATI, IN CORRISPONDENZA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DI CIASCUN BENE AD ALLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULLO STESSO, SINO AL PASSAGGIO DI PROPRIETÀ IMMEDIATAMENTE ANTECEDENTE IL COMPIMENTO DEL VENTESIMO ANNO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, TUTTI I MUTAMENTI DELLA SITUAZIONE CATASTALE, IN MODO CHE RISULTI CHIARAMENTE L'IDENTITÀ DEL BENE PIGNORATO CON QUELLI OGGETTO DELLE PRECEDENTI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.**

**IMMOBILI IN VILLAPUTZU**

## PASSAGGI DI PROPRIETA' E ISCRIZIONI

*Il prospetto contiene un unico periodo.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### \*PERIODO DAL 18.09.1968 AD OGGI

: Oggetto: L'area edificabile distinta con il mappale 166/B del fg. 48, sulla quale insistono tutti gli immobili urbani pignorati, pervenute all'attuale esecutato con atto 18.09.1968 rep. 7016 del Notaio Dott. Giovanni Giagheddu.

: Titolo: compravendita.

: Dante Causa: [REDACTED]

: Quota: intero.

Ipoteche: Sono state nel periodo iscritte le seguenti ipoteche.

- 1) Ipoteca volontaria di £ 30.000.000 a garanzia di mutuo fondiario - atto Dott. Sechi Gianmazzino Notaio, rep. 1007 del 06.05.1980, sull'intero lotto mapp. 466/B, a favore di Istituto Bancario San Paolo.
- 2) Ipoteca convenzionale di £ 87.480.000 a garanzia di mutuo fondiario - atto Dott. Loriga Vittorio Notaio, rep. 232263 del 09.07.1990, sugli immobili urbani Fg. 48 mappale 1749 subalterni 1 e 2, a favore di Gabetti S.p.A.
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta il 10.03.1993 n. reg. 5494 e rettificata con iscrizione del 04.11.1994 n. reg. 22062 a favore di Banco di Sardegna S.p.A. a garanzia della somma di £ 30.000.000 sull'area Fg. 48 mapp. 466/B (in realtà 166/B) e sui soprstanti immobili urbani mapp. 1749 subalterni 1, 2, 3 e 4. del Comune di Villaputzu (estesa anche agli immobili urbani Fg. 29 mapp. 1279 subalterni 1, 2 e 7 del Comune di San Vito).

*[Handwritten signature]*

## MUTAMENTI DEI DATI CATASTALI E FRAZIONAMENTI

CATASTO URBANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La particella Fg. 48 mapp. 466/B ha preso il numero definitivo del N.C.T. mapp. 1698, ed è alla partita 4506 del N.C.T. giusta la nota di voltura 235 de 1976 a seguito della citata compravendita o rogito Giagheddu del 18.09.1968..

Quanto al N.C.E.U., le due U.I.U. censite portanti i subalterni 1-2 del mapp. 719 fg. 48, sono alla partita 1020, a seguito di volture 107/79 e 136/79 e non sono occorse variazioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IMMOBILI IN SAN VITO**

**PASSAGGI DI PROPRIETA' E ISCRIZIONI**

Il prospetto contiene 3 periodi.

**\*PERIODO DAL 07.01.1950 AL 25.08.1971**

:  **Oggetto:** Il mappale originario 637 di are 6.95 del foglio 29 pervenne al dante causa dell'esecutato [REDACTED] con atto 07.01.1950 Dott. [REDACTED]

:  **Titolo:** compravendita.

:  **Dante Causa:** [REDACTED]

:  **Quota:** intero.

**Ipoteche:** nessuna.

**\*PERIODO DAL 25.08.1971 AL 27.09.1985**

:  **Oggetto:** Il mappale sul quale insistono gli immobili urbani pignorati, proveniente dal mappale originario 637 e distinto con il numero 953 di are 2,80, pervenne al dante causa dell'esecutato [REDACTED] con atto di divisione 25.08.1971 n. 22071 Dott. Mario Gialanella nataio.

:  **Titolo:** divisione.

:  **Dante Causa:** [REDACTED]

:  **Quota:** intero.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ipotecche: nessuna.

PERIODO DAL 27.09.1985 AD OGGI

Oggetto: Le unità immobiliari urbane Fg. 29 mapp. 1279 sub. 1 e 2 edificate dal dante causo dell'esecutato [redacted] sul lotto Fg. 29 mappale 953, pervenuta all'esecutato [redacted] suo fratello, da padre [redacted] con atto di donazione 27.09.1985 n. 31925 Dott. Ernesto Quinto Bassi Notaia. A tale riguardo, nella presente relazione sono state evidenziate alcune incongruenze sulla consistenza del subalterno 2 da cui sono derivati i sub. 7, 8 e 9.

Titolo: donazione.

Dante Causa: [redacted]

Quota: 1/2

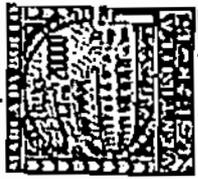
Ipotecche: Sono state nel periodo iscritte le seguenti ipoteche.

- 1) *Ipoteca volontaria di £ 285.000.000 a garanzia di mutuo fondiario - atto Dott. Contu Felice Notaia, rep. 318068 del 13.02.1992 sulla sola unità negoziale fg. 29 mapp. 1279 sub. 7*
- 2) *Ipoteca giudiziale di £ 95.000.000 a seguito di Decreto Ingiuntivo emessa dal Presidente del Tribunale di Cagliari, iscritta il 25.02.1993 a favore di Monte dei Paschi di Siena. Detta ipoteca è estesa [redacted] e riguarda la proprie quote di fg. 29 Mapp. 1279 sub. 1 e 2.*
- 3) *Ipoteca giudiziale di £ 30.000.000 a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari, iscritta il 23.02.1993 e rettificata il 04.11.1994, a favore di Banco di Sardegna S.p.A., quota di 1/2 su Fg. 29 mapp. 1279 Sub. 1 e 2, per l'intero fg. 29 mapp. 1279 sub. 7. Detta ipoteca è la stessa citata per gli immobili di Villaputzu a riguarda di [redacted]*

#### MUTAMENTI DEI DATI CATASTALI E FRAZIONAMENTI

##### CATASTO TERRENI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il subalterno 1 non ha subito mutamenti di dati catastali, ma una riduzione di consistenza sino agli attuali 4 vani e cessione di 2 vani al subalterno 2, come da denuncia di variazione n. 3/C1 del 04.10.1985 (vedasi relazione del dott. E.O. Bassi).

Con denuncia di variazione 3/C1 del 30.01.91 è cessato il subalterno 2 che ha generato i subalterni 7, 8 e 9 (vedasi stessa relazione).

**3 - PREDISPOSIZIONE DI UNA PLANIMETRIA IN SCALA IDONEA ALLA EVENTUALE TRASCRIZIONE IN CATASTO.....**

**IMMOBILI IN SAN VITO**

Tutte le U.I.U. in San Vito sono regolarmente censite in catasto, e per esse esistono le relative planimetrie, in buona misura allegate alla presente relazione.

**IMMOBILI IN VILLAPUTZU**

Per le U.I.U. fg. 48 mapp. 1749 sub. 1 e 2, l'attuale planimetria allegata alla presente relazione, non rappresenta le modificazioni introdotte per il sub. 2, mentre l'U.I.U. residenziale al piano prima non è censita.

Tuttavia, le tre predette unità immobiliari sono fedelmente riprodotte nel progetto annesso alla richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria (vedasi ALLEGATO 5) che pertanto può essere utilizzata allo scopo.

**4 - DETERMINAZIONE DEI VALORI INIZIALI DEI BENI AI FINI DEL CALCOLO I.N.V.I.M.**

Come è noto, l'imposto è entrato in vigore con D.P.R. 26.10.1972 e successive modificazioni. L'art. 6 dispone che quale valore iniziale è da intendersi quello dichiarato o accertato nel precedente acquisto, ovvero del valore venale se trattasi di fondi rustici il cui valore alla data sia stato determinato ai sensi della L. 20.10.1954 n. 1044 e L. 27.05.1959 n. 355.

In particolare, l'art. 2 come modificato dall'art. 24 della Legge 27.04.1989 n. 154, stabilisce l'applicazione dell'imposta per qualsiasi alienazione a titolo oneroso.

Nel caso degli immobili in San Vito, il valore fiscale nell'atto di donazione 27.09.85 è di £ 50.000.000.

Nel caso degli immobili in Villaputzu, il precedente acquisto è quello del sedime, a rogito Giogheddu il 18.09.1968, non presente nella certificazione in atti.

**5 - PREDISPONGA LA NOTA DI TRASCRIZIONE E LA VOLTURA CATASTALE...**

Tole adempimento è successivo al decreto di trasferimento.

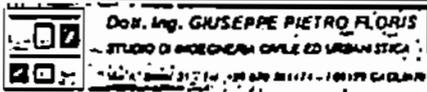
.....

Averdo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 02.05.2001

IL C.T.U.





COPIA



**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 208-1995**

**PROMOSSO DA: INTESA BCI**

**CONTRO**



**RELAZIONE DEL C.T.U. PER CHIARIMENTI**

**C.T.U. : ING. GIUSEPPE PIETRO FLORIS**



## 1 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Pietro Floris, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento esecutivo R.E. 208-1995 è venuto a conoscenza che avrebbe dovuto rendere chiarimenti sulla C.T.U. redatta con separata relazione scritta.

Lo scrivente rammenta di essere comparso all'udienza del 23.11.2006, e di avere reso a verbale in quella occasione i chiarimenti richiesti.

Al riguardo, lo scrivente rimarca quanto segue.

## 2 - ULTERIORI CONSIDERAZIONI SUI CHIARIMENTI RICHIESTI

Il notaio delegato Dott. Bassi con la propria istanza del 13.01.2005 chiedeva di richiamare il CTU "perché identifichi l'unità immobiliare pignorata, in considerazione del frazionamento ed ampliamento che ha determinato la soppressione del citato subalterno 2 del mappale 1279."

Lo scrivente ritiene di avere fornito nella propria relazione tutti gli elementi utili al riguardo, emersi in occasione dello svolgimento delle operazioni peritali e rimarcati nel verbale dell'udienza del 23.11.06.

Infatti, a riguardo dell'immobile urbano in San Vito, indicato nel verbale di pignoramento con il subalterno 2 del mappale 1279 del foglio 29, è stato evidenziato (vedasi planimetria catastale in allegato 2 alla CTU) che esso costituiva un "negoziò" disposto parte o piano terra e parte al piano primo, e non solo al piano terra come indicato nel verbale di pignoramento.

Detto subalterno 2 venne soppresso, e così sostituito frazionato.

- ❖ La porzione al piano terra prese l'indicativo subalterno 7, con destinazione "negoziò" (vedasi planimetria catastale in allegato 3 della CTU)
- ❖ La porzione al piano primo venne ampliata e frazionata in due unità abitative, che presero l'indicativo subalterno 8 e 9, (vedasi ancora planimetrie catastali in allegato 3 alla CTU).

Peraltro si evidenzia che la superficie della porzione piano terra dell'ex sub. 2 (ora sub. 7) non è di 78 mq, ma di circa 110 mq.

La misura erronea di 78 mq, riportata in atto di pignoramento, è verosimilmente ripresa dalla visura catastale.

Si allegano al riguardo le visure catastali dei sub. 2, 5, 6, 7, 8 e 9.

Pertanto, lo scrivente evidenzia che:

- ❖ Se è rilevante l'indicazione di "piano terra" riportata nel verbale di pignoramento, allora si dovrebbe arguire che l'unità immobiliare pignorata è l'attuale sub. 7
- ❖ Se è invece prevalente l'indicazione del sub. 2 riportata nel verbale di pignoramento, allora la consistenza attuale dell'immobile pignorato sarebbe data dal sub. 7 al piano terra oltre alle porzioni dei sub. 8 e 9 al piano 1°, limitatamente alle loro parti ricadenti nell'impronta planimetrica della porzione al piano 1° dell'ex. Sub. 2.

E' superfluo rimarcare che le predette considerazioni sono limitate alla sola sfera tecnica derivante dall'avvenuto frazionamento del sub. 2, senza alcuna presunzione di definitivo rilievo sul piano giuridico.

Lo scrivente ritiene di avere esaurientemente risposto ai quesiti postigli e rassegna la presente relazione, restando disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cagliari, 27.03.2008

IL C.T.U.

