



**Tribunale Ordinario di Cagliari**



**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 274/2022 del R.E.

**creditore procedente:** PENELOPE S.P.V. SRL

**contro debitore esecutato:** [REDACTED]

**G.E.:** Dott.ssa SILVIA COCCO

**C.T.U.:** Geom. [REDACTED]

**UDIENZA:** 21 NOVEMBRE 2024

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

**PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con incarico del ventisette novembre duemilaventitre la sottoscritta [REDACTED], nata a [REDACTED] geometra libero professionista con studio [REDACTED] regolarmente iscritta all'Albo dei [REDACTED] ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. le veniva affidato il seguente incarico:

- 1) *provveda -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) 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.);

4) 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;

- 5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, numero 47 ovvero dell'articolo 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei

nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse di creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

## **1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ciò premesso, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali, provvedendo – prima di tutto - a inviare agli esecutati l'informativa per il debitore e verificando, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. In data 17 Luglio duemilaventiquattro, presso l'immobile ubicato in *Quartu Sant'Elena (CA), località Separassiu via dell'Autonomia Regionale Sarda n. 118* per il tramite del Custode Giudiziario dava inizio alle operazioni di rilievo e di misurazione, coadiuvato da un collaboratore di fiducia e alla presenza del proprietario.

Gli accertamenti proseguivano, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza degli immobili, presso la conservatoria dei RR.II. di Cagliari nonché presso il Servizio Demografico del Comune di Quartu Sant'Elena e del Comune di Cagliari.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

### **2.1 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2**

[a) verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio (...); c) acquisisca (...), le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (...); d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo (...); in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.:]



**Bene citato nell'atto di pignoramento:**

[...] il seguente bene immobile di proprietà, per le quote del 50% per ciascuno, dei signori [...] e [...]

**Descrizione degli immobili:**

-in comune di Quartu Sant'Elena sito in località Separassiu, Via dell'Autonomia Regionale Sarda civico 118 e precisamente:

-casa ad uso civile abitazione posta al piano terra, composta da sei vani catastali, con annesso tratto di cortile, confinante con la strada, [REDACTED]

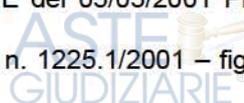
[REDACTED] loro aventi causa. Censito al Catasto Fabbricati al F. 15 part. 1591, sub. 2, Cat. A/3, classe 2, vani 6 r.c. € 371.85.

Il tutto con i relativi frutti, pertinenze ed accessori, parti condominiali e con tutto quanto ivi insistente e sia considerato immobile ai sensi di legge.

**NOTA BENE**

Per consentire una valutazione completa ed esaustiva delle risposte ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice, si ritiene fondamentale EVIDENZIARE preliminarmente quanto descritto nei punti seguenti.

1. Gli identificativi catastali dell'immobile oggetto di pignoramento hanno subito una variazione a seguito di Pratica presentata in data 26/01/2010 in atti dal 26/01/2010 n. CA0030801 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.1479.1/2010). Tale variazione ha comportato la soppressione della *particella 1591 sub. 2* e la costituzione della *particella 1591 sub. 9*.
2. Si evidenzia come l'atto di compravendita del 17.12.2004 rep. 8715 racc. 1554 stipulato dagli esecutati, [REDACTED] per l'acquisto dell'immobile oggetto di stima, alleghi una planimetria catastale riconducibile alla pratica presentata in data 05.03.2001 (COSTITUZIONE del 05/03/2001 Pratica n. 78812 in atti dal 05/03/2001 COSTITUZIONE - n. 1225.1/2001 - fig. 1) non più corrispondente allo stato dei luoghi al momento del trasferimento di proprietà.





Risulta infatti che alla data del rogito era già stata depositata presso gli archivi del catasto una nuova planimetria, datata 14.05.2001 (VARIAZIONE del 14/05/2001 Pratica n. 191468 in atti dal 14/05/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 5690.1/2001 – fig. 2), più aggiornata e rappresentativa come consistenza e geometria dello stato dell'immobile al momento del suo trasferimento.

Si riscontra infatti che, in contrasto con quanto rilevato in merito alla Planimetria allegata nell'Atto di Compravendita, il numero di vani e la rendita catastale indicati in tale atto, sono riferiti all'ultima Variazione catastale presente in atti al momento della stipula (data presentazione 14.05.2001).

Per maggior chiarezza si allegano di seguito entrambi i documenti reperiti presso l'Agenzia Entrate Territorio.



Data presentazione: 05/03/2001 - Data: 06/02/2024 - n. T270804 - Richiedente:

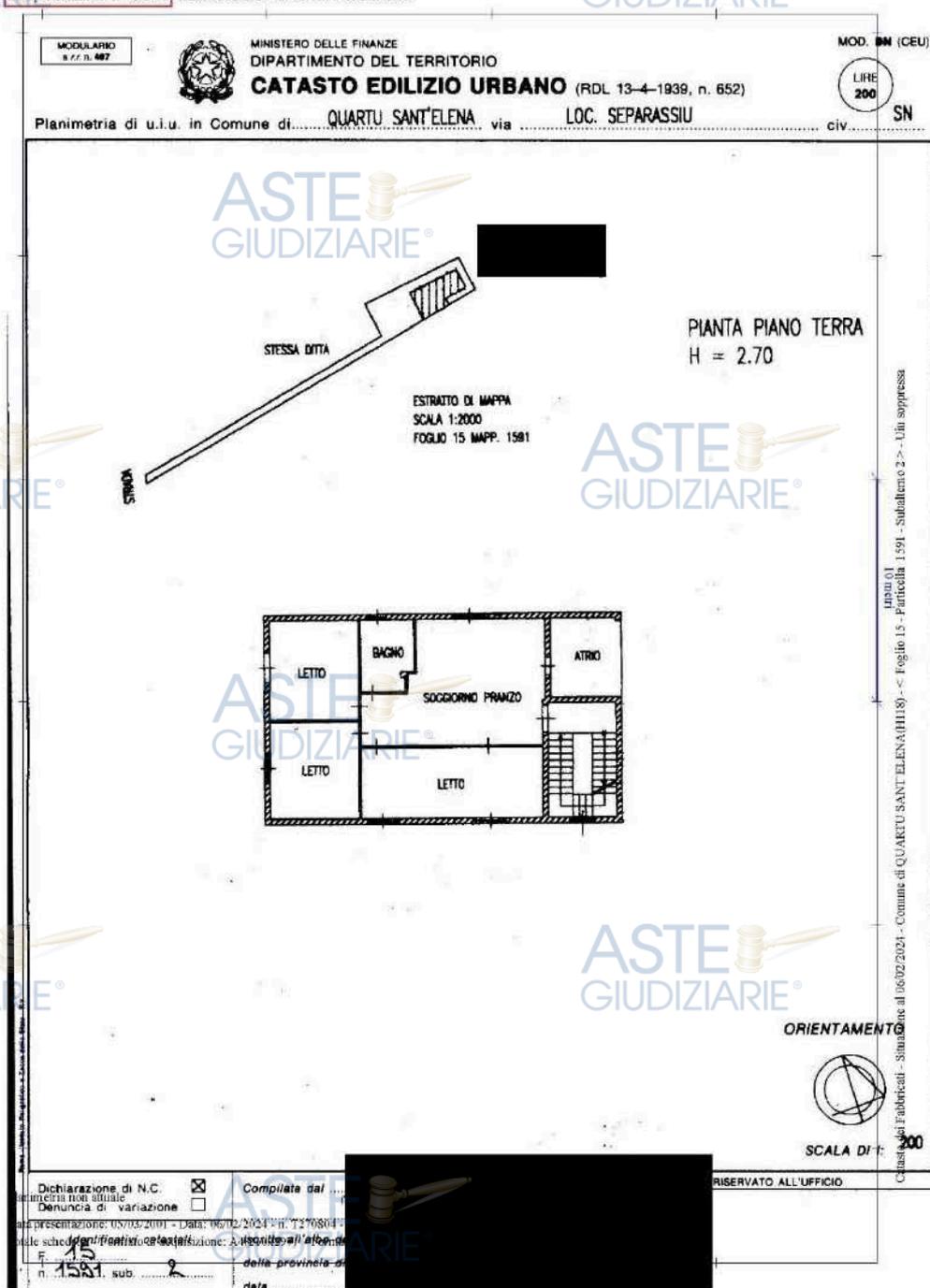


Fig. 1\_ Planimetria Catasto Edilizio Urbano particella 1591 sub. 2 presentata il 05.03.2001





1). Mentre l'atto di acquisito descrive:

- casa ad uso civile abitazione posta al piano terra, composta da sei vani catastali, con annesso tratto di cortile, confinante con la strada, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] o loro aventi causa.

Detta unità immobiliare risulta così censita al Catasto dei fabbricati:

- foglio 15, particella numero 1591 subalterno 2, categoria A /3, classe 2, vani 6, Rendita Catastale Euro 371,85.

gli elaborati catastali invece individuano il cortile come Bene Comune Non Censibile, suggerendo una natura differente del bene (fig. 3 – 4 – 5).





MODULARIO  
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio del Territorio / Ufficio Tecnico Erariale

di CAGLIARI

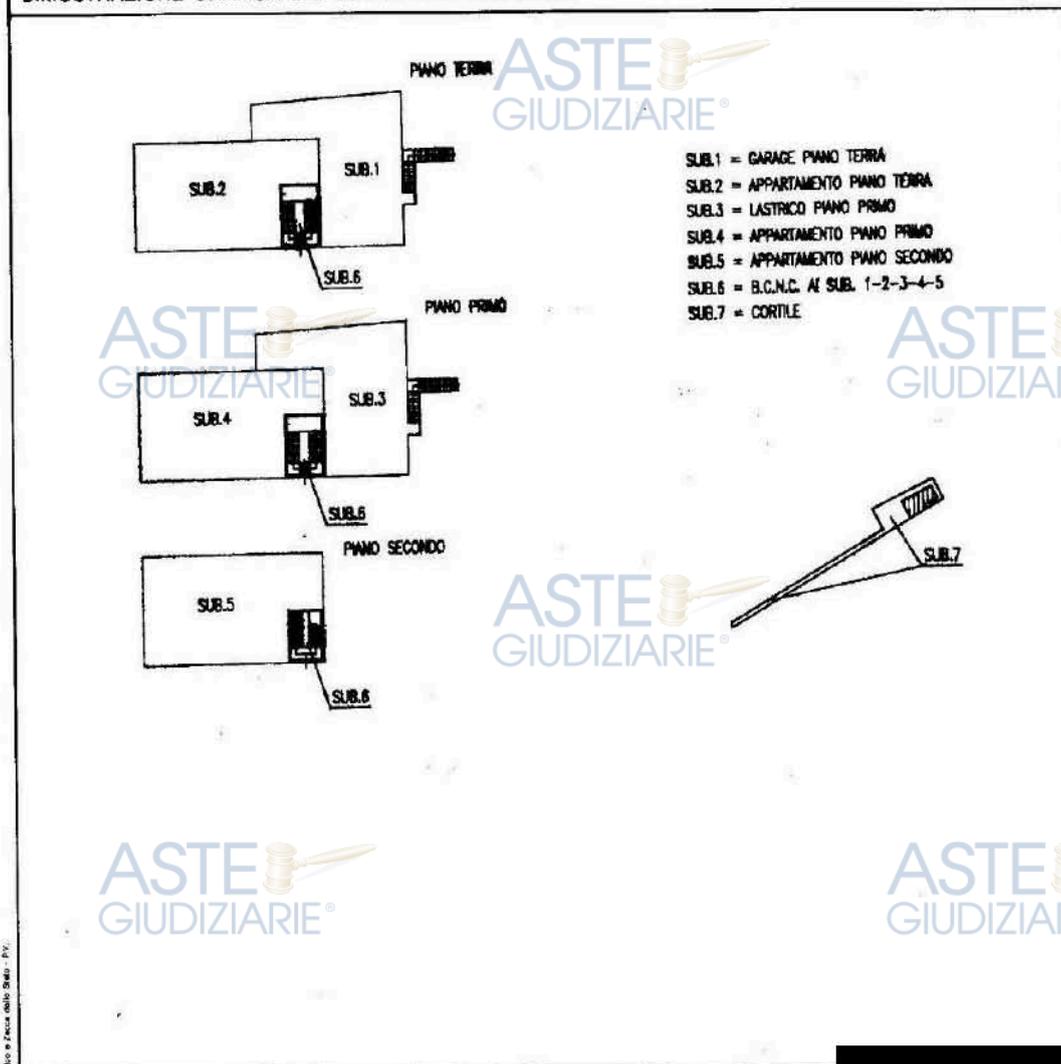
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
QUARTU. SANT'ELENA		15	1591	53995	15/02/2001

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



**Riservato all'Ufficio** L'operatore

Planimetria in attuale Protocollo

Data presentazione: 05/03/2001 - Data: 24/10/2024 - n. T31148 - Richiedente: Telematico

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Fig. 4\_Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati (data presentazione 05.03.2001)

MODULARIO  
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio del Territorio / Ufficio Tecnico Erariale  
di CAGLIARI

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n. del				
<u>QUARTU SANT'ELENA</u>		<u>15</u>	<u>1591</u>	<u>53995</u>	<u>15/02/2001</u>			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	Int.	DESCRIZIONE
<u>1591</u>	<u>1</u>	<u>LOCALITA' SEPARASSIU</u>		<u>S.N.</u>	<u>T</u>			<u>GARAGE</u>
<u>1591</u>	<u>2</u>	<u>//</u>		<u>//</u>	<u>T</u>			<u>APPARTAMENTO</u>
<u>1591</u>	<u>3</u>	<u>//</u>		<u>//</u>	<u>1</u>			<u>LASTRICO SOLARE</u>
<u>1591</u>	<u>4</u>	<u>//</u>		<u>//</u>	<u>1</u>			<u>APPARTAMENTO</u>
<u>1591</u>	<u>5</u>	<u>//</u>		<u>//</u>	<u>2</u>			<u>APPARTAMENTO</u>
<u>1591</u>	<u>6</u>	<u>//</u>		<u>//</u>	<u>T+2</u>			<u>B.C.N.C AI SUB 1-2-3-5</u>
<u>1591</u>	<u>7</u>	<u>//</u>		<u>//</u>				<u>B.C.N.C. (CORTILE)</u>

Riservato all'Ufficio

L'operatore

Planimetria non attuale

Protocollo

Data presentazione: 05/03/2001 - precedente mod. EP/3 - precedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

Fig. 5\_Elenco dei subalterni assegnati (data presentazione 05.03.2001)

Dalla disamina della pratica catastale di variazione presentata successivamente in data 26/01/2010 (Pratica n. CA0030801 in atti dal 26/01/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n.1479.1/2010) si evince che l'area cortilizia risulta ancora classificata come Bene Comune non Censibile seppur rappresentata

**nella planimetria dell'unità immobiliare (sub. 9 ex sub.2).**

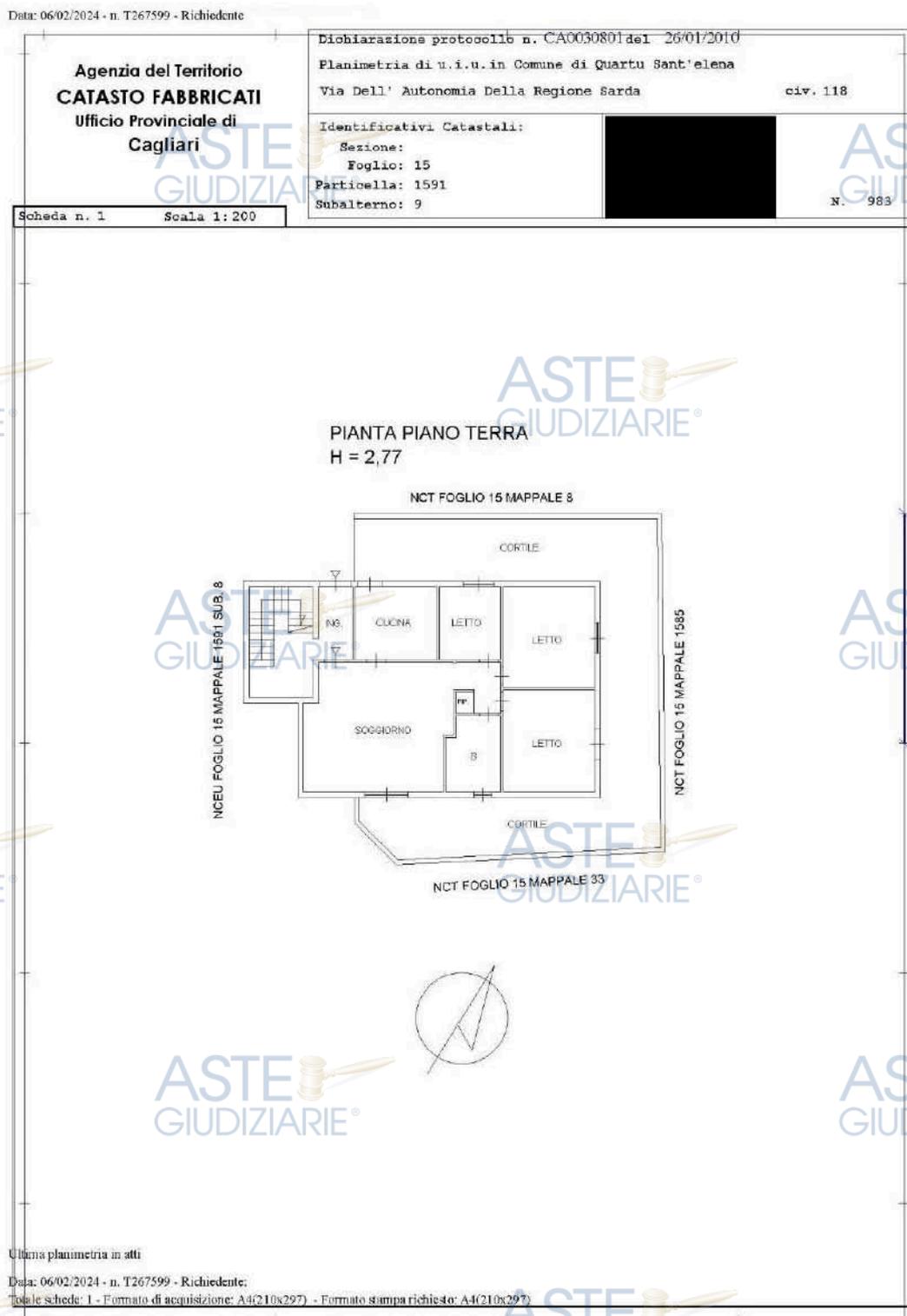
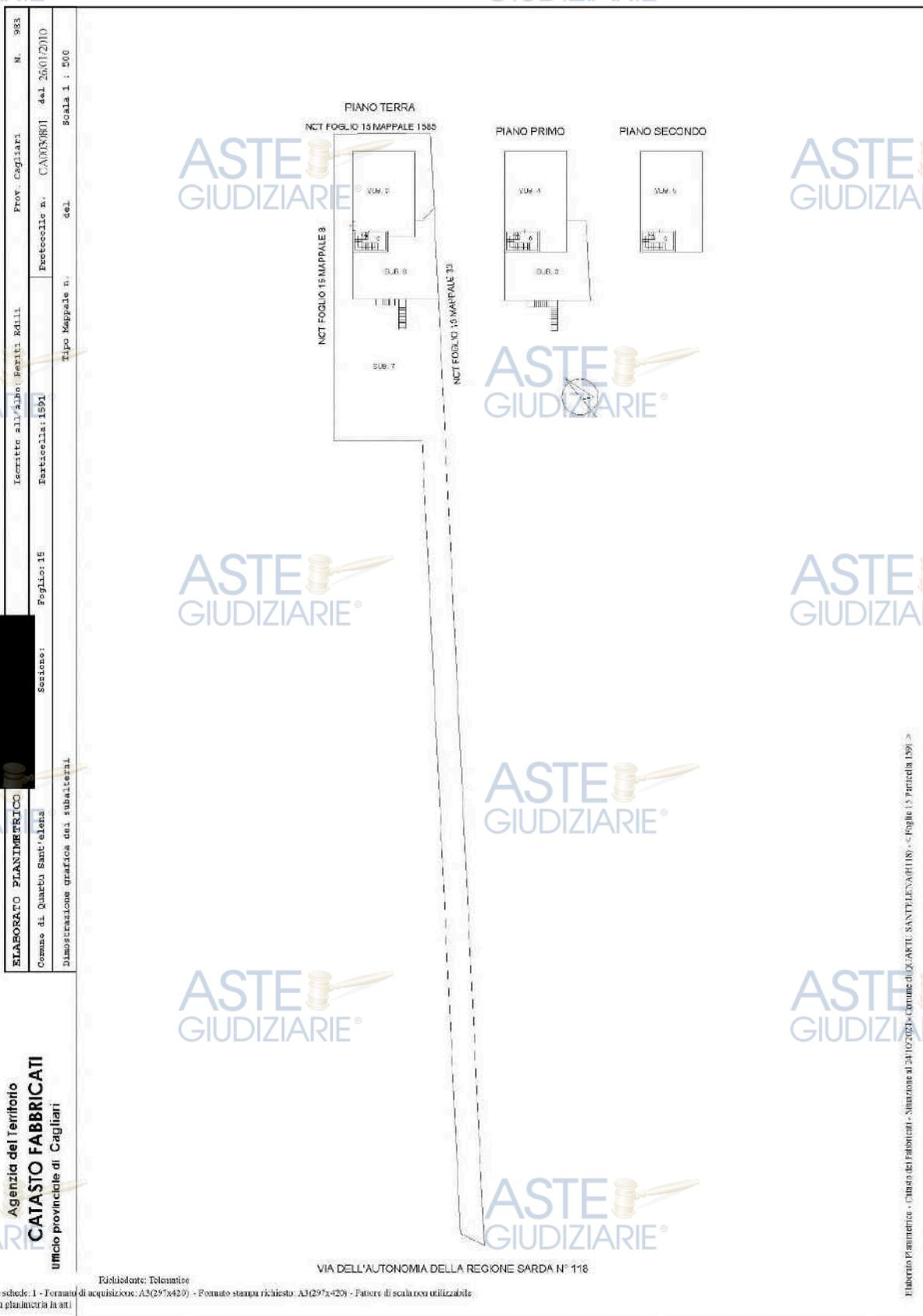


Fig. 6\_Planimetria Catasto Fabbricati foglio 19 particella 1591 sub. 9 (data presentazione 26.01.2010)

Data:

Richiedente: Telematice



Data:

Richiedente: Telematice

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile. Ultima planimetria in atti.

Fig. 7\_Elaborato Planimetrico (data presentazione 26.01.2010)

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
QUARTU SANT'ELENA		15	1591		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2						SOPPRESSO
3	via dell' autonomia della regione sarda	118	1			LASTRICO SOLARE
4	via dell' autonomia della regione sarda	118	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	via dell' autonomia della regione sarda	118	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	via dell' autonomia della regione sarda	118	T-1 - 2			B.C.N.C. AI SUB. 3-4-5-8-9 (VANO SCALA)
7	via dell' autonomia della regione sarda	118	T			B.C.N.C. AI SUB. 3-4-5-8-9 (CORTILE)
9	via dell' autonomia della regione sarda	118	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Visura telematica

Fig. 8\_Elenco dei subalterni assegnati (data presentazione 26.01.2010)

Pertanto, nonostante l'Atto di compravendita faccia riferimento a "...casa ad uso civile abitazione...con annesso tratto di cortile..." la planimetria catastale e la descrizione dei confinanti non forniscono allo scrivente elementi sufficienti per stabilire con esattezza se trattasi di area di proprietà esclusiva o bene comune non censibile.

Sulla base della sola documentazione catastale reperita ed allegata alla presente C.T.U. in particolare a quanto rappresentato nell'*Elaborato Planimetrico*, nella *Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati* e nell'*Elenco dei subalterni Assegnati*, escludendo quanto descritto nell'Atto di compravendita, lo scrivente è incline a ritenere che l'area scoperta delimitata sia di pertinenza comune alle unità immobiliari (B.C.N.C.)

Tuttavia la descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di Compravendita che fa riferimento a "... con annesso tratto di cortile..." introduce un elemento di



incertezza sulla natura giuridica di tale area scoperta delimitata.

**Considerata tale incongruenza, si rende opportuno richiedere un più autorevole parere legale rimettendo all'Ill.mo Giudice ogni decisione in merito, al fine di stabilire con certezza quali delle due interpretazioni prevalga e determinare con esattezza la natura giuridica dell'area scoperta delimitata.**

**Per quanto sopra esposto, nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile, finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, prudenzialmente non viene ricompresa la consistenza dell'area scoperta delimitata.**



**SI EVIDENZIA inoltre:**

4. Dalla documentazione relativa alla pratica del catasto fabbricati del 05.03.2001 (costituzione del sub. 2, fig.9 - Fig.10) allegata all'Atto di compravendita [REDACTED] evince che l'immobile oggetto di valutazione ricomprende nella sua consistenza un ambiente contiguo denominato "Atrio".

Come descritto nei punti precedenti, all'atto di compravendita seppur allegata la planimetria del 05.03.2001, risultava già stata depositata presso gli archivi del catasto una nuova planimetria datata 14.05.2001 **nella quale non viene ricompresa la consistenza dell'ambiente "Atrio."**



Anche nella successiva pratica di variazione catastale presentata il 26.01.2010 (n. CA0030801 presentata in data 26/01/2010 in atti dal 26/01/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n.1479.1/2010), **l'ambiente originariamente denominato "Atrio", continua a non essere rappresentato graficamente nella consistenza della particella 1591 sub. 9 (ex. sub. 2). Al contrario, la superficie di sedime di tale ambiente, viene ricompreso nella consistenza dell'appartamento contiguo di proprietà terzi estranei alla procedura esecutiva, quantomeno dalla data del 18.01.2005 (data di presentazione planimetria dell'appartamento contiguo di proprietà [REDACTED])**





Dall'accurata analisi dello stato dei luoghi, della planimetria catastale già depositata presso gli archivi del catasto al momento della compravendita, dall'ultima planimetria catastale depositata a partire dal 26.01.2010 nonché dalla Tavola grafica di condono edilizio concessionata che ha interessato l'immobile, si riscontra per quanto sopra argomentato una evidente incongruenza con la planimetria allegata all'atto di compravendita. Tale discrepanza, **a parere dello scrivente, è riconducibile con ogni probabilità ad un errore materiale commesso in fase di redazione dell'atto,**



consistente nell'allegare una planimetria relativa ad uno stato precedente dell'immobile.

Sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, lo scrivente procede con la redazione della C.T.U. escludendo tale ambiente "Atrio" dal calcolo della consistenza dell'immobile, dalle verifiche di conformità urbanista e catastale, nonché dalla valutazione estimativa.

**Vista l'ambiguità e le incongruenze sopra riportate, comunque trattandosi di una planimetria allegata all'Atto di compravendita, lo scrivente nel rispetto del proprio ruolo di C.T.U. si rende disponibile a formulare una eventuale integrazione alla perizia qualora l'Ill.mo Giudice ne ravvisasse la necessità.**



Di seguito per maggior chiarezza si riportano gli stralci degli elaborati grafici sopra citati



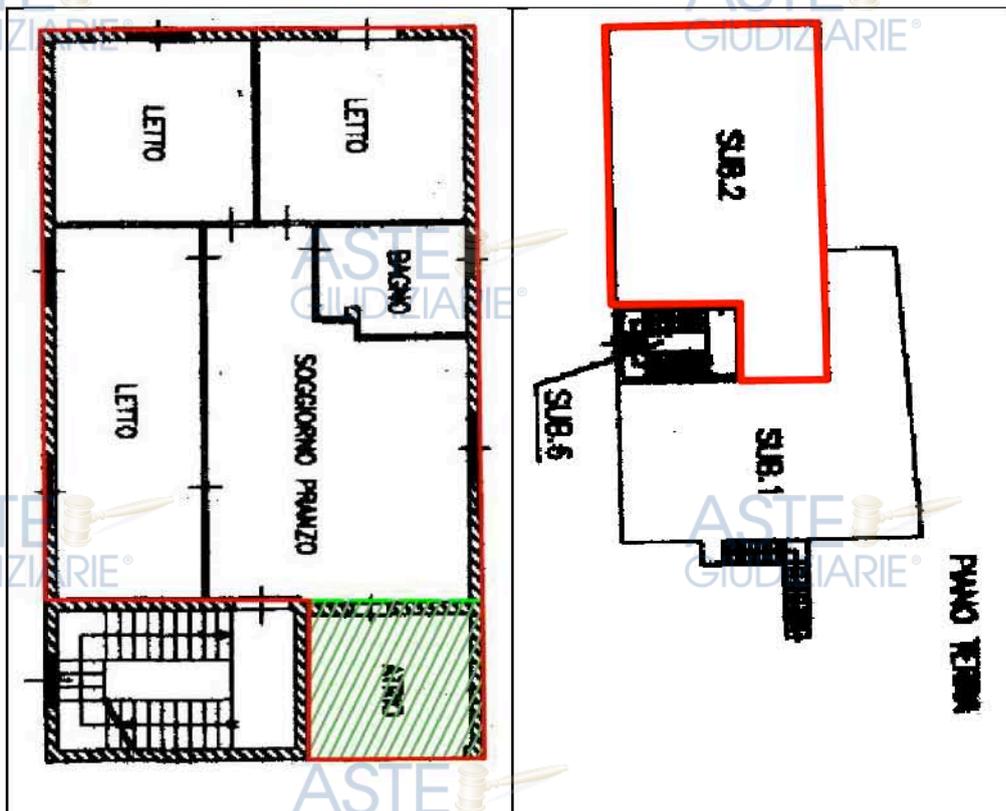


Fig. 9\_ Planimetria del sub.2 allegata all'atto di compravendita (data presentazione 05.03.2001); in rosso consistenza sub. 2 desunta dall'Elaborato Planimetrico; in verde ambiente "Atrio"

Fig.10\_Elaborato Planimetrico Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati (data presentazione 05.03.2001), in rosso il perimetro del subalterno 2

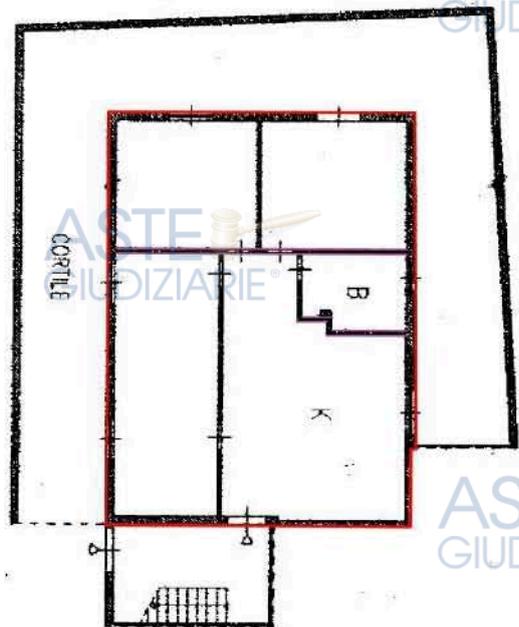


Fig. 11\_Planimetria già depositata in catasto al momento della stipula dell'atto di compravendita (data presentazione 14.05.2001)

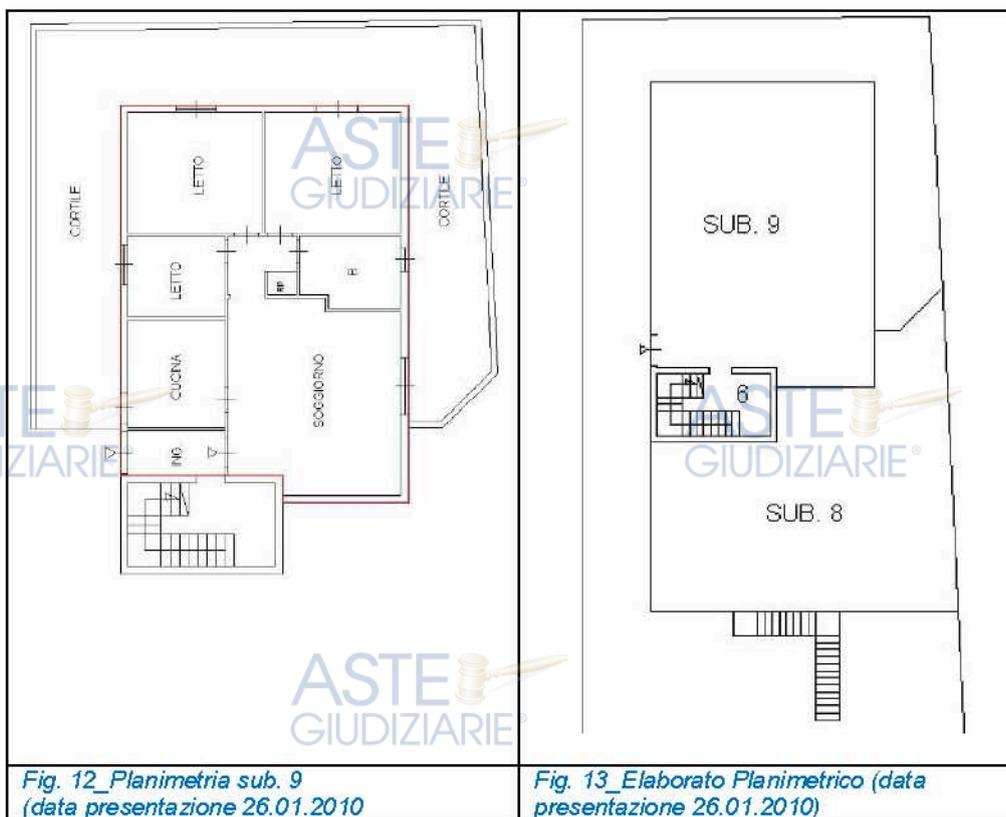




Fig. 14\_ Stralcio Tavola grafica di condono – tratteggio in magenta: sovrapposizione area sedime "ambiente atrio" come da Planimetria catastale (stadio superato della particella oggetto di procedura esecutiva) allegata all'Atto di compravendita (17.12.2004)

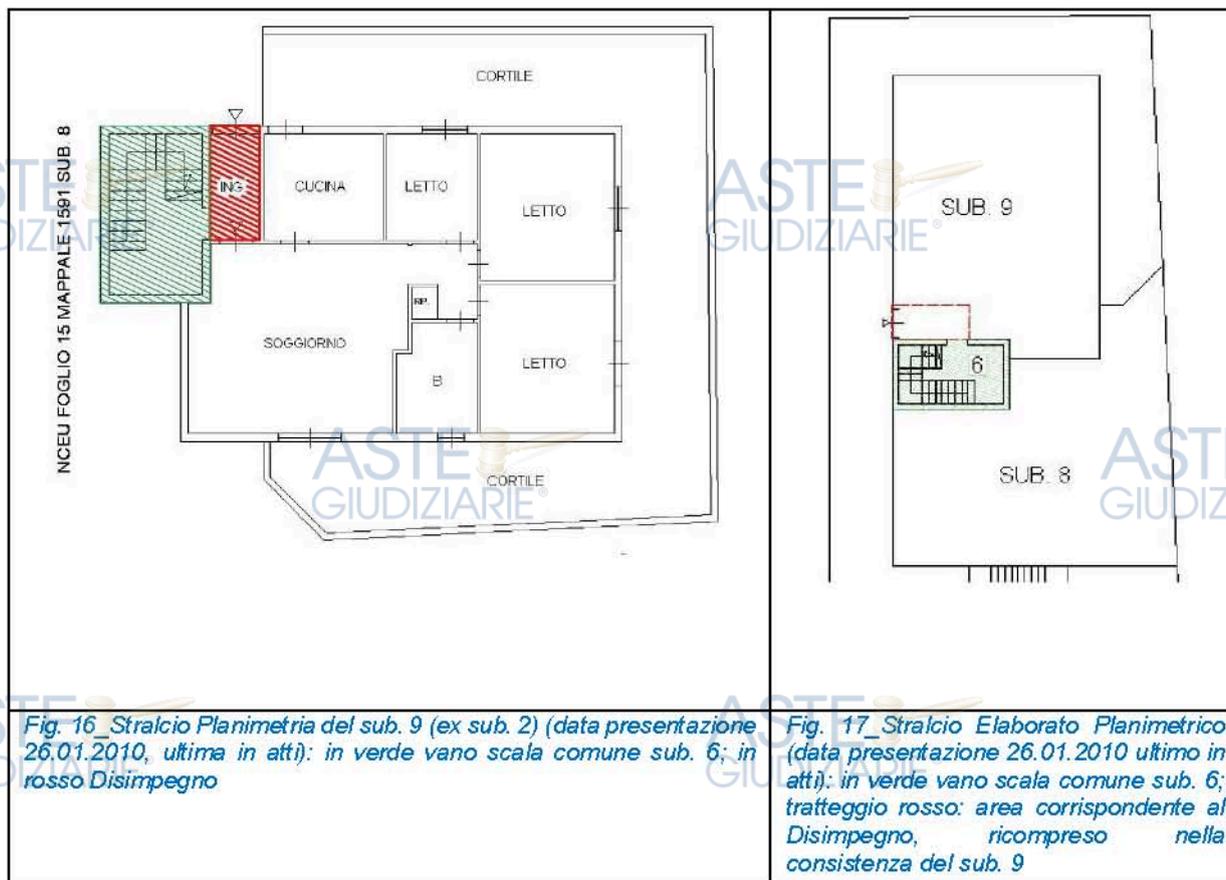


**discrezione del giudice.**

Si allegano le planimetrie catastali reperite e relativi elaborati grafici da cui si evince che il DISIMPEGNO è ricompreso nella consistenza del sub. 9 (ex sub.

2) oggetto di valutazione.

ELABORATI CATASTALI RELATIVI ALLA VARIAZIONE DEL 26.01.2010 - ULTIMA IN ATTI



PLANIMETRIA CATASTO EDILIZIO URBANO VARIAZIONE DEL 14.05.2001  
(documento già presentato in catasto al momento della stipula dell'atto di compravendita del 2004)

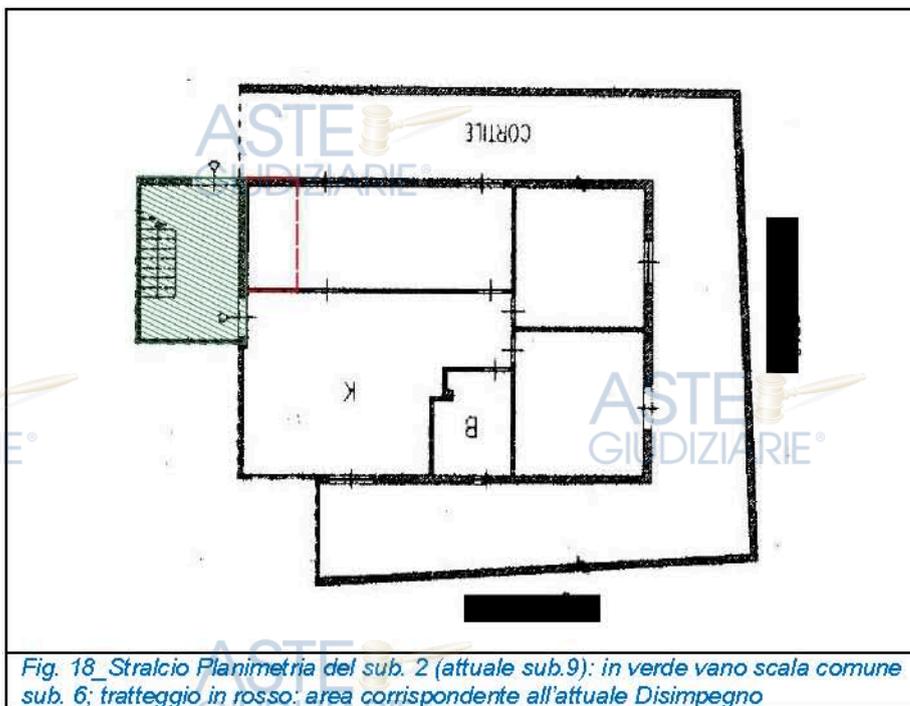


Fig. 18\_ Stralcio Planimetria del sub. 2 (attuale sub.9): in verde vano scala comune sub. 6; tratteggio in rosso: area corrispondente all'attuale Disimpegno

ELABORATI CATASTALI RELATIVI ALLA VARIAZIONE DEL 05.03.2001 –  
PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 2004

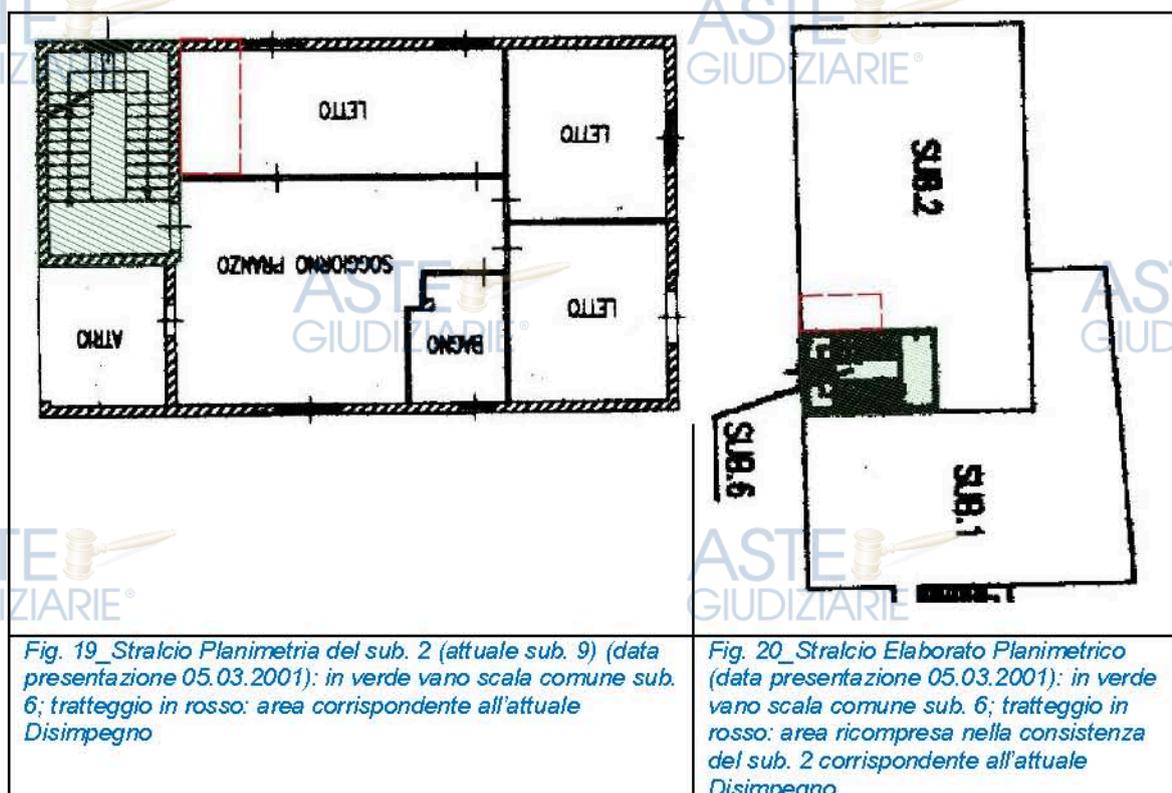


Fig. 19\_ Stralcio Planimetria del sub. 2 (attuale sub. 9) (data presentazione 05.03.2001): in verde vano scala comune sub. 6; tratteggio in rosso: area corrispondente all'attuale Disimpegno

Fig. 20\_ Stralcio Elaborato Planimetrico (data presentazione 05.03.2001): in verde vano scala comune sub. 6; tratteggio in rosso: area ricompresa nella consistenza del sub. 2 corrispondente all'attuale Disimpegno

Considerate pertanto, le discordanze emerse tra le planimetrie catastali, lo stato reale dei luoghi e l'incertezza sulla natura giuridica delle criticità sopra argomentate, risulta indispensabile definire con precisione la consistenza dell'immobile e risolvere le questioni relative alla proprietà dell'area scoperta perimetrata, dell'ambiente 'atrio' e alla definizione dei probabili diritti di passaggio (anche acquisiti) sul "disimpegno", prima di procedere ad una eventuale variazione catastale necessaria per il corretto trasferimento dell'immobile.

#### TRASCRIZIONI E GRAVAMI

- Dalla disamina del Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva, nonché dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Cagliari, si evince quanto di seguito riportato.

#### TRASCRIZIONI

##### 1) Trascrizione Reg. Part. 31892 - Reg. Gen. 46637 – del 21/12/2004

Atto COMPRAVENDITA del 17/12/2004 Rep. 8715 Rac.1554, notaio Giovanni Gorini

#### a favore

██████████ nato a Quartu Sant'Elena il ██████████ CF ██████████  
Proprietà ½

██████████ nata a Cagliari il ██████████ CF ██████████  
Proprietà ½

(coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni)

#### contro

██  
██

Piena Proprietà: ciascuno per i propri diritti e comunque in solido e per l'intero

#### Immobilie in Quartu Sant'Elena:

- *Catasto Fabbricati Foglio 15, particella 1591 subalterno 2, cat. A/3, classe 2, vani 6, Rendita catastale euro 371,85*
- località Separassiu alla via Dell'Autonomia Regionale Sarda civico 118*



**NOTA BENE**

**Per tutte le criticità riscontrate sulla particella oggetto di trasferimento, si rinvia a quanto dettagliatamente descritto nelle pagine precedenti e nei paragrafi successivi.**

2) **Trascrizione Reg. Part. 31663 - Reg. Gen. 41989 – del 26/10/2001**

Atto COMPRAVENDITA del 19/10/2001 Rep. 33381 Rac. 12991, [REDACTED]

[REDACTED]

**a favore**

[REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  cadauno, coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni.

**contro**

[REDACTED]

Piena Proprietà: coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni

**Immobili in Quartu Sant'Elena:**

- Catasto Fabbricati Foglio 15, particella 1591 subalterno 2, cat. A/3, classe 2, vani 6, Rendita catastale lire 720.000

Comune di Quartu Sant'Elena, località Separassiu n. 118

Si riporta stralcio dell'Atto di compravendita



- appartamento al piano terreno del fabbricato sito in Comune di **QUARTU' SANT'ELENA**, località Separassiu n. 118, costituito di due camere, cucina, bagno, disimpegno ed annesso tratto di cortile, confinante, il tutto, con propriet[REDACTED] on propriet[REDACTED] con la strada, salvo altri.

L'unità immobiliare sopra descritta è censita nel N.C.B.U. al Foglio 15 con il mappale 1591 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale lire 720.000.

**NOTA BENE**

**Per tutte le criticità riscontrate sulla particella oggetto della procedura esecutiva, si rinvia a quanto dettagliatamente descritto nelle pagine precedenti e nei paragrafi successivi.**

**GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

**1) TRASCRIZIONE del 20/09/2001 – Reg. Particolare 26953, Reg. Generale 35711**

Atto di COSTITUZIONE DI VINCOLO del 19/09/2001 Rep. 33223 notaio Gianni Cherchi

**a favore**

[REDACTED]

Proprietà 1/1

**contro**

[REDACTED]

Proprietà 1/2

[REDACTED]

Proprietà 1/2

**Immobili in Quartu Sant'Elena:**

- Catasto Fabbricati Foglio 15, particella 1591 sub. 2, categoria A/3, vani 6, Loc. Separassiu n. civico 118

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

IL MUTUATARIO HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONE SARDEGNA 30 DICEMBRE 1985, N.32 MODIFICATO DALL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N.29 DEL 7 GIUGNO 1989 A SUA VOLTA MODIFICATO DALL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 6/1990. PERTANTO, SECONDO QUANTO RICHIESTO DA DETTE NORME: SI E' IMPEGNATO AD ABITARE IN MANIERA STABILE E CONTINUATIVA L'ALLOGGIO ACQUISTATO PER UN PERIODO NON INFERIORE A CINQUE ANNI, PENA LA DECADENZA DAL FINANZIAMENTO; HA PRESO ATTO CHE LA LOCAZIONE O L'ALIENAZIONE DELL'ALLOGGIO NEI PRIMI CINQUE ANNI, QUANDO SUSSISTONO GRAVI E SOPRAVVENUTI MOTIVI, DEVE ESSERE AUTORIZZATA DALL'ASSESSORE AI LAVORI PUBBLICI DELLA REGIONE.

### Nota dello scrivente

Relativamente al vincolo di qui sopra, vedasi quanto indicato nell'Atto di

compravendita del 17/12/2004 Rep. 8715 Rac.1554 (Trascriz. Reg. Part. 31892 -

Reg. Gen. 46637 - del 21/12/2004) in allegato

### 2) ISCRIZIONE del 02/12/2004 - Reg. Particolare 7324, Reg. Generale 44352

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 01/12/2004, rep.

8562/1492 [REDACTED]

### A favore

[REDACTED] Proprietà 1/1

### contro

### Debitori non datori di ipoteca

### Immobili in Quartu Sant'Elena:

- Catasto Fabbricati Foglio 15, particella 1591 sub. 2, categoria A/3, vani 6, via

Dell'Autonomia Regionale Sarda n. civico 118, piano T



[REDACTED]



[REDACTED]

Proprietà ½

**Immobili in Quartu Sant'Elena:**

- Catasto Fabbricati Foglio 15, particella 1591 sub. 2, categoria A/3

**4) TRASCRIZIONE del 19/07/2010 – Reg. Particolare 15641, Reg. Generale 24791**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - UFF. GIUDIZIARIO CAGLIARI

03/06/2010 Rep.1256/2010

**A favore**

- BANCA DI CREDITO SARDO SPA CAGLIARI [REDACTED]

Proprietà 1/1

**contro**

[REDACTED]



**Immobili in Quartu Sant'Elena:**

- Catasto Fabbricati Foglio 15, particella 1591 sub. 2, categoria A/3, vani 6, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n. civico 118, piano T

**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 28/08/2023 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 3834

Registro generale n. 28817

Tipo di atto: CANCELLAZIONE

5) **TRASCRIZIONE del 10/10/2022 – Reg. Particolare 24102, Reg. Generale 32433**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - UFF. GIUDIZIARIO CORTE  
D'APPELLO CAGLIARI 08/08/2022 Rep.3572/2022

**A favore**

[REDACTED]

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Immobili in Quartu Sant'Elena:**

- Catasto Fabbricati Foglio 15, particella 1591 sub. 2, categoria A/2, vani 6, Loc.

Separassiu via Dell'Autonomia Regionale Sarda n. civico 118, piano T

**NOTA DELLO SCRIVENTE**

Dalla Nota di Trascrizione del pignoramento si evince quanto segue:

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

ATTO ESECUTIVO N. 3572 DEL 2022 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI NOTIFICATO: [REDACTED]

NOTIFICATO IL 03/06/2022 È STATO INGIUNTO IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 198.764,540  
LITRE INTERESSI SUCCESSIVI MATURATI E MATURAND DAL 22/03/2022, NONCHÉ L'OGNI ALTRA SOMMA  
DOVUTA PER LEGGE IN FORZA DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA, FINO AL SALDO. CON IL  
PRESENTE ADEMPIMENTO, SI INTENDE SOTTOPORRE A VENDITA FORZATA PER ESPROPRIAZIONE,

PIENA PROPRIETÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE MEGLIO DESCRITTA NEL QUADRO B IMMOBILI DEL  
PRESENTADEMPIMENTO. AI FINI DI UNA MAGGIORE PUBBLICITÀ IMMOBILIARE, SI SEGNALE CHE  
PER INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI (AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI  
INTERNI) N. 1479,1 DEL 26/01/2010, L'UNITÀ IMMOBILIARE SOGGETTA A VENDITA FORZATA, RISULTA  
ATTUALMENTE IDENTIFICATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA CON I  
SEGUENTI DATI: - FOGLIO 15 MAPPALE 1591 SUB. 9 CATEG. A/3 CLASSE 3 VANI 7,5 MQ. 128 VIA DELL'  
AUTONOMIA DELLA REGIONE SARDA. CN. 118 PIANO TERRA RENDITA EIRO 542,28, CON DIRITTO AI

SEGUENTI BENI NON CENSIBILI: - FOGLIO 15 MAPPALE 1591 SUB. 6 BENE NON CENSIBILE (VANO SCALE -  
COMUNE AI SUB.: 1 - 9 (EX 2) - 3 - 4 E 5; - FOGLIO 15 MAPPALE 1591 SUB. 7 BENE NON CENSIBILE (CORTE)  
COMUNE A TUTTI I SUB.



### **NOTE CATASTALI**

Per quanto concerne la cronologia degli atti catastali che hanno interessato l'immobile, si rimanda alla consultazione della Visura Storica del Catasto Fabbricati in allegato

*[e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. (...)]\_*

- Lo scrivente ha provveduto a richiedere l' "Estratto dell'Atto di matrimonio" di cui si allega copia



### **2.2 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3**

*[descriva (...) 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 (...)]\_*



#### **2.2.1 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO URBANO**

L'immobile ricade all'interno di una fascia definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (OMI Anno 2024 - Semestre 1) "OMI E8/Suburbana/SA TANCA, SEPARASSIU, SAN MARTINO, NIU CROBU" del Comune di Quartu Sant'Elena, inserito in un contesto la cui tipologia prevalente è quella residenziale con omogeneità tipologica.

Inserito in un contesto periferico caratterizzato da case sparse, risulta ubicato in prossimità del raccordo viario tra la SS 125 e la SS 554, così come meglio identificato nella figura sottostante.





Fig. 21 – Vista satellitare

### **2.2.2 IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO**

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, ubicata nel comune di Quartu Sant'Elena con accesso dalla via dell'Autonomia Regionale Sarda civico 118, sita al piano terra di un maggior fabbricato realizzato su tre livelli fuori terra.

L'ingresso dalla pubblica via e il percorso carrabile d'accesso sono condivisi con altri edifici presenti all'interno del lotto edificato, come risulta dalle planimetrie allegate (fig. 1 – 3 – 4 – 7) e dalla figura sottostante.



Viale dell'Autonomia Regionale Sarda, 118

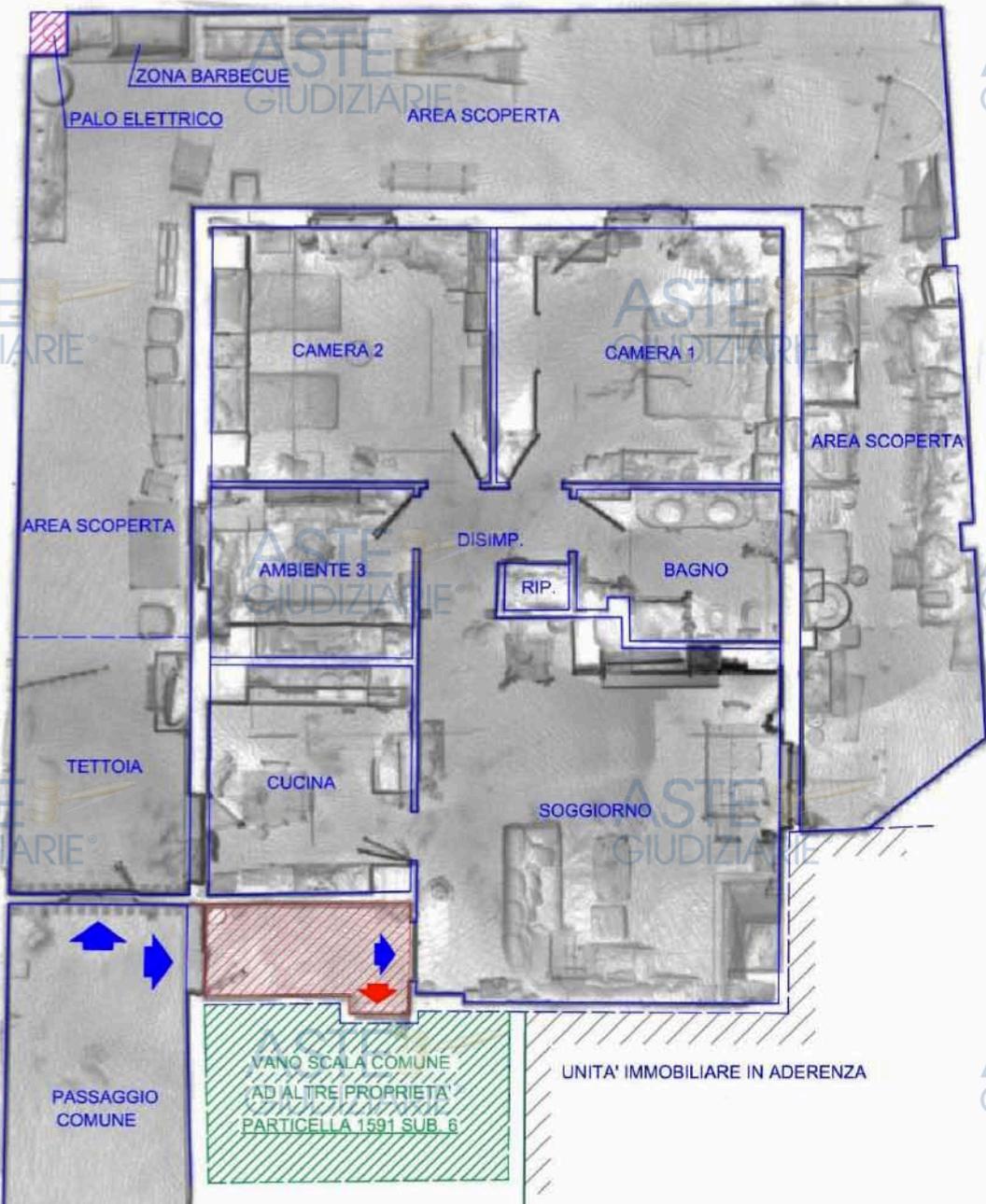
Fig. 22 – Vista satellitare – percorso carrabile e pedonale d'accesso all'unità immobiliare



Fig. 23 – Ingresso dalla via dell'Autonomia Regionale Sarda n. 118

Per maggiore chiarezza espositiva si allega la sottostante *Planimetria Generale dello Stato dei Luoghi* eseguita con strumentazione di precisione laser scanner mobile con rilievo a nuvola di punti.

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI  
Comune Quartu Sant'Elena - via dell'Autonomia Regionale Sarda n. 118  
Piano Terra



LEGENDA

 DISIMPEGNO di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare identificata con la particella 1591sub. 9 (ex sub. 2) ma utilizzato in comune con le altre unità immobiliari per accedere al vano scala comune identificato al sub. 6

 VANO SCALA COMUNE particella 1591 sub.6



Dai sopralluoghi effettuati e dalle misurazioni eseguite, l'immobile risulta costituito dagli ambienti di seguito descritti:

- l'ingresso all'unità immobiliare avviene mediante un disimpegno di proprietà esclusiva dell'immobile in oggetto (ricompreso nella consistenza identificata con il sub. 9 ex. sub. 2) ma di uso promiscuo con le altre unità immobiliari poiché funzionale all'accesso al vano scala comune (quest'ultima identificata come BCNC sub. 6), così come meglio argomentato nel precedente paragrafo 2.1;
- soggiorno, cucina, camera 1, camera 2, ambiente 3, disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio costituiscono gli ulteriori ambienti dell'unità immobiliare.

#### **NOTA BENE**

1. Gli ambienti individuati nella Planimetria dello stato dei luoghi come cucina e camera 1, sono dotate di porta-finestra che consentono l'accesso diretto all'area scoperta perimetrale descritta nel precedente paragrafo 2.1; tutti gli ambienti sono dotati di affaccio diretto sulla citata area.
2. Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di una recinzione posta a delimitare una parte dell'area scoperta, oggetto di ampia descrizione nei paragrafi precedenti (par. 2.1), che fa presupporre un utilizzo esclusivo della stessa.





Fig. 24 – accesso delimitazione area scoperta dal passaggio comune

Per meglio chiarire l'attuale utilizzo esclusivo rilevato, si allegano le sottostanti immagini fotografiche.



Fig. 25 – accesso delimitazione area scoperta e tettoia



Fig. 26 – porta-finestra cucina



A tale riguardo come riportato nel verbale di sopralluogo, il proprietario dell'immobile dichiara:

- che sin dall'acquisto dell'immobile (17.12.2004) l'area scoperta in questione, risultava recintata e ad utilizzo esclusivo dell'abitazione;

- che su tale area delimitata risulta ubicato il contatore di energia elettrica dell'abitazione sovrastante pertanto è consentito il necessario accesso alla proprietà del primo piano.

**Il proprietario dell'immobile, mette inoltre a conoscenza che di tale area non ha la certezza se trattasi di proprietà esclusiva o condominiale.**

All'interno dell'area scoperta delimitata (la quale come precedentemente descritto, risulta direttamente accessibile dall'abitazione mediante la Cucina e la Camera 1 oltre che dal passaggio comune di cui alla fig.24) si riscontra la presenza di una tettoia realizzata con struttura leggera in legno addossata alla recinzione perimetrale (fig. 25) nonché una zona barbecue (fig. 29) per i quali non è stata fornita da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Quartu sant'Elena alcuna documentazione autorizzativa.



Fig. 29 – barbecue



Fig. 30 – palo elettrico

#### NOTA DELLO SCRIVENTE

Si rileva che all'interno della perimetrazione della citata area scoperta, ricade un palo elettrico (individuato nelle fig. 29 e fig. 30). Da informazioni rese dal proprietario dell'immobile, la presenza del palo crea disagi agli utilizzatori dell'area, durante le occasionali operazioni di manutenzione da parte dell'ente gestore.

#### NOTA BENE

**Si richiama l'attenzione sulla presenza del Barbecue in prossimità del palo elettrico, il quale rappresenta un potenziale pericolo per la sicurezza. Tale barbecue deve essere rimosso anche in considerazione dell'assenza delle necessarie autorizzazioni.**

#### 2.2.3 CARATTERISTICHE E FINITURE

-La pavimentazione di tutti gli ambienti interni è costituita da piastrelle in gres con diverse tonalità cromatiche.

-Le pareti del servizio igienico sono dotate di rivestimento murario con piastrelle in gres e elementi decorativi; la parete della zona adibita a cottura e lavello della cucina risulta



anch'essa rivestita, quanto meno per la porzione libera dagli arredi, con piastrelle in gres.

- il bagno è dotato di sanitari in vetro-china, cabina doccia accessoriati con rubinetteria del tipo monocomando.

- Gli intonaci interni finiti al "frattazzo" e successiva tinteggiatura; porzione della parete del soggiorno risulta parzialmente dotata di rivestimento in pietra.

- Gli intonaci esterni risultano finiti con pittura.

-Gli infissi esterni sono dotati di avvolgibili e zanzariere.



- Le porte interne in legno tamburato ad eccezione del ripostiglio il quale risulta privo di infisso;

- Le soglie di porte e finestre in granito.

- L'unità residenziale è dotata di impianto elettrico realizzato sottotraccia, allacciato alla rete pubblica; climatizzazione dell'ambiente soggiorno mediante pompa di calore con split a parete.

#### **NOTA BENE**

Da informazioni rese dal proprietario:

- l'approvvigionamento idrico dell'immobile avviene esclusivamente tramite un pozzo condiviso con le altre unità immobiliari poiché assente l'allaccio alla rete pubblica;

- le acque reflue vengono smaltite mediante il convogliamento in una fossa settica comune, soggetta a periodici svotamenti

- impianto citofonico non funzionante.

#### **2.2.4\_CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO**

Come si evince dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Condono Edilizio del comune di Quartu Sant'Elena, e nello specifico dalla "Relazione di idoneità statica" del 08/09/1988 a firma [REDACTED] di cui si riporta stralcio (documento integrale

in allegato)





La struttura portante é realizzata con intelaiatura in cemento armato e muri portanti in muroblocco da 25 cm di spessore; I solai sono realizzati in travetti prefabbricati, pignatte in laterizio e da uno strato superiore di caldana in calcestruzzo. Le unità immobiliari risultano completamente definite e dotate quindi dei requisiti indispensabili d'ordine igienico-sanitario in osservanza alle leggi vigenti in materia.

H118 - C\_H118 - 1 - 2024-09-03 - 0076999



- Per quanto esposto in precedenza, le condizioni generali dell'immobile possono essere considerate in medio stato di manutenzione e conservazione in relazione anche alla vetustà.

Sebbene si evinca dall'atto di trasferimento del 17.12.2004 *“La vendita è fatta ed accettata a corpo, e non a misura, con tutti i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, così come si possiede e si ha dalla parte venditrice diritto di possedere e godere per giusti e legittimi titoli quali l'atto di compravendita...”*

e siano presenti elementi comuni alle singole unità immobiliari, dalle dichiarazioni rese dal proprietario non risulta formalmente costituito un regolare condominio, con conseguenti implicazioni in termini di gestione e responsabilità. Tale situazione implica una criticità nell'equa gestione e ripartizione delle spese relative alle parti comuni.



#### 2.2.5\_IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI

Dalla situazione degli atti catastali informatizzati, l'immobile risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati (visura catastale in allegato):



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)  
Foglio 15 Particella 1591 Subalterno 9

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)  
Foglio 15 Particella 1591

**Classamento:**

Rendita: Euro 542,28  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 7,5 vani  
Foglio 15 Particella 1591 Subalterno 9

**Indirizzo:** VIA DELL'AUTONOMIA DELLA REGIONE SARDA n. 118 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 128 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 118 m<sup>2</sup>

### 3 \_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

*[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]\_*

#### **Descrizione Bene citato nell'atto di pignoramento**

*[...] il seguente bene immobile di proprietà, per le quote del 50% per ciascuno, dei signori [...] e [...]*

*Descrizione degli immobili:*

*-in comune di Quartu Sant'Elena sito in località Separassiu, Via dell'Autonomia Regionale Sarda civico 118 e precisamente:*

*-casa ad uso civile abitazione posta al piano terra, composta da sei vani catastali, con annesso tratto di cortile, confinante con la strada, con la ██████████ con proprietà*

*██████████ e loro aventi causa. Censito al Catasto Fabbricati al F. 15 part. 1591, sub. 2,*

*Cat. A/3, classe 2, vani 6 r.c. € 371.85.*



*Il tutto con i relativi frutti, pertinenze ed accessori, parti condominiali e con tutto quanto ivi insistente e sia considerato immobile ai sensi di legge.*

Per una maggior precisazione **si evidenzia sinteticamente quanto di seguito esposto nei successivi punti (per una dettagliata esposizione delle criticità riscontrate, si rimanda al contenuto del paragrafo 2.1)**



1. L'identificativo catastale dell'immobile, i dati di classamento e la r.c. citati nell'atto di pignoramento fanno riferimento ad uno stadio superato della particella poiché risultava già depositata in catasto una Pratica di variazione presentata in data 26/01/2010 e in atti dal 26/01/2010 (n. CA0030801 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.1479.1/2010). Come si evince dalla visura del catasto fabbricati, di cui si riporta stralcio, tale variazione ha comportato la soppressione della *particella 1591 sub. 2 e la costituzione della particella 1591 sub. 9,*



> **Dati di classamento**

📅 dal 05/03/2001 al 14/05/2001

Immobile predecessore

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio 15 Particella 1591 Subalterno 2

Rendita: Lire 660.000

Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

📅 dal 14/05/2001 al 26/01/2010

Immobile predecessore

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio 15 Particella 1591 Subalterno 2

Rendita: Euro 371,85

Rendita: Lire 720.000

Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 2, Consistenza 6,0 vani

📅 dal 26/01/2010 al 12/10/2010

Immobile attuale

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio 15 Particella 1591 Subalterno 9

Rendita: Euro 464,81

Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

📅 dal 12/10/2010

Immobile attuale

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio 15 Particella 1591 Subalterno 9

Rendita: Euro 542,28

Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 7,5 vani

COSTITUZIONE del 05/03/2001 Pratica n. 78812 in atti dal 05/03/2001 COSTITUZIONE (n. 1225.1/2001)

Annotazione di immobile: 58/7343  
Annotazioni: classamento e rendita validati

VARIAZIONE del 14/05/2001 Pratica n. 191468 in atti dal 14/05/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 5690.1/2001)

Annotazione di immobile: 58/7343  
Annotazioni: classamento e rendita validati

VARIAZIONE del 26/01/2010 Pratica n. CA0030801 in atti dal 26/01/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1479.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/10/2010 Pratica n. CA0452822 in atti dal 12/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20327.1/2010) Notifica effettuata con protocollo n. CA0194757 del 04/05/2011

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)





2. Si segnala una discrepanza tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento (che riporta quanto citato nell'atto di acquisto del 2004) e la consistenza rappresentata nella documentazione catastale depositata il 05.03.2001 e il 26.01.2010. **Mentre l'atto di pignoramento, di cui si riporta stralcio, descrive:**

- casa ad uso civile abitazione posta al piano terra, composta da sei vani catastali, con annesso tratto di cortile, confinante con la strada, con prop. ██████████

proprietà ██████████ aventi causa. Censito al Catasto Fabbricati al F. 15, Part. 1591, Sub. 2, Cat. A/3, classe 2, vani 6, r.c. € 371,85.

Il tutto con i relativi frutti, pertinenze ed accessori, parti condominiali e con tutto quanto ivi insistente e sia considerato immobile ai sensi di legge.

**gli elaborati catastali (fig. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8), invece individuano l'area come Bene Comune Non Censibile suggerendo una natura differente del bene.**

Pertanto, come dettagliatamente argomentato nel paragrafo 2.1, nonostante l'atto di pignoramento e l'Atto di compravendita dell'immobile (17.12.2004) facciano riferimento a "...casa ad uso civile abitazione... con annesso tratto di cortile..." la planimetria catastale e la descrizione dei confinanti non forniscono allo scrivente elementi sufficienti per stabilire con esattezza se trattasi di area di proprietà esclusiva o bene comune non censibile.

Sulla base della sola documentazione catastale reperita ed allegata alla presente, in particolare a quanto rappresentato nell'*Elaborato Planimetrico*, nella *Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati* e nell'Elenco dei subalterni Assegnati, escludendo quanto descritto nell'Atto di compravendita, lo scrivente è incline a ritenere che l'area scoperta delimitata sia di pertinenza comune alle unità immobiliari (B.C.N.C.).

Tuttavia la descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento e nell'atto di Compravendita che fanno riferimento a "... con annesso tratto di cortile..." introduce un elemento di incertezza sulla natura giuridica di tale area





scoperta delimitata.



**Considerata tale incongruenza, si rende opportuno richiedere un più autorevole parere legale rimettendo all'Ill.mo Giudice ogni decisione in merito, al fine stabilire con certezza quali delle due interpretazioni prevalga e determinare con esattezza la natura giuridica dell'area scoperta delimitata.**



Ciò nonostante, il sopralluogo ha evidenziato la presenza di una recinzione posta a delimitare una parte della sopra citata area scoperta che fa presupporre un utilizzo esclusivo della stessa (fig. 24 - 25 - 26 - 27 - 28).



A tale riguardo come riportato nel verbale di sopralluogo, il proprietario dell'immobile dichiara che:



-sin dall'acquisto dell'immobile (17.12.2004) l'area scoperta in questione, risultava recintata e ad utilizzo esclusivo dell'abitazione;

-che su tale area delimitata risulta ubicato il contatore di energia elettrica dell'abitazione sovrastante per cui è consentito il necessario accesso alla proprietà del primo piano.



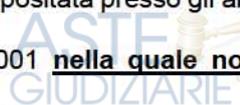
**Il proprietario dell'immobile oggetto di valutazione mette inoltre a conoscenza che di tale area non ha la certezza se trattasi di proprietà esclusiva o condominiale.**



3. **SI EVIDENZIA inoltre che** dalla documentazione relativa alla pratica del catasto fabbricati del 05.03.2001 (costituzione del sub. 2, fig.9 - Fig.10) allegata all'Atto di compravendita [REDACTED] evince che l'immobile oggetto di valutazione ricomprende nella sua consistenza, un ambiente contiguo denominato "Atrio".



Come descritto nel paragrafo 2.1, all'atto di compravendita seppur allegata la planimetria del 05.03.2001, risultava già stata depositata presso gli archivi del catasto una nuova planimetria datata 14.05.2001 **nella quale non viene ricompresa la consistenza dell'ambiente "Atrio."**



Anche nella successiva pratica di variazione catastale presentata il 26.01.2010 (n. CA0030801 presentata in data 26/01/2010 in atti dal





26/01/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n.1479.1/2010), l'ambiente originariamente denominato "Atrio", continua a non essere rappresentato graficamente nella consistenza della particella 1591 sub. 9 (ex. sub. 2). Al contrario, la superficie di sedime di tale ambiente, viene ricompreso nella consistenza dell'appartamento contiguo di proprietà terzi, estranei alla procedura esecutiva, quantomeno dalla data del 18.01.2005 (data di presentazione planimetria dell'appartamento contiguo di proprietà [REDAZIONE])



Dall'accurata analisi dello stato dei luoghi, della planimetria catastale già depositata presso gli archivi del catasto al momento della compravendita, dall'ultima planimetria catastale depositata a partire dal 26.01.2010 nonché dalla Tavola grafica di condono edilizio concessionata che ha interessato l'immobile, si riscontra per quanto sopra argomentato, una evidente incongruenza con la planimetria allegata all'atto di compravendita. Tale discrepanza, a parere dello scrivente, è riconducibile con ogni probabilità ad un errore materiale commesso in fase di redazione dell'atto, consistente nell'allegare una planimetria relativa ad uno stadio precedente dell'immobile.



Sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, lo scrivente procede con la redazione della C.T.U. escludendo tale ambiente "Atrio" dal calcolo della consistenza dell'immobile, dalle verifiche di conformità urbanista e catastale, nonché dalla valutazione estimativa.

Vista l'ambiguità e le incongruenze sopra riportate, comunque trattandosi di una planimetria allegata ad Atto di compravendita, lo scrivente nel rispetto del proprio ruolo di C.T.U. si rende disponibile a formulare una eventuale integrazione alla perizia qualora l'Ill.mo Giudice ne ravvisasse la necessità.



Per maggior chiarezza si rimanda alla consultazione elaborati grafici di cui alle fig. 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 - 15

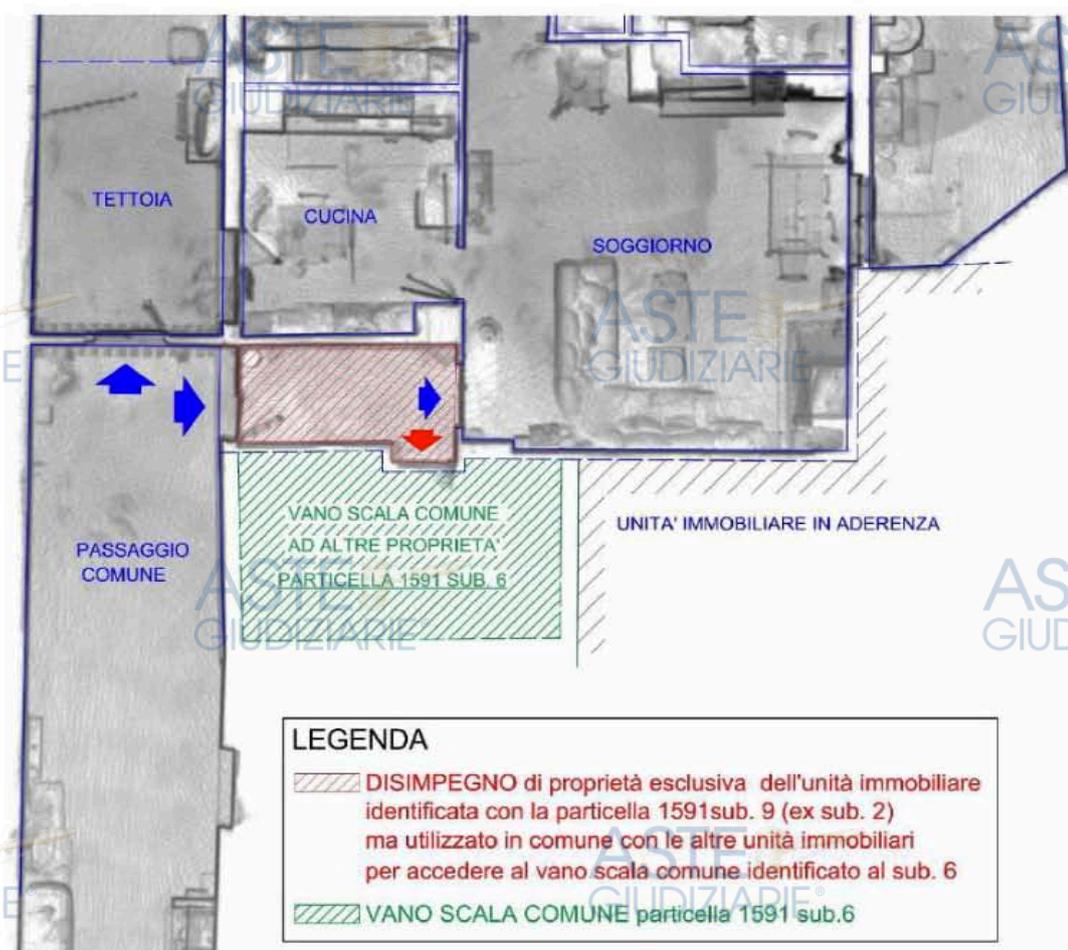
4. SI EVIDENZIA INOLTRE che l'ingresso all'unità immobiliare avviene mediante un disimpegno di proprietà esclusiva dell'immobile in oggetto



(ricompreso nella consistenza identificata con il sub. 9, ex. sub. 2 - fig. 16 – 17 – 18 – 19 - 20) **ma di uso promiscuo con le altre unità immobiliari poiché funzionale all'accesso al vano scala comune. Occorre pertanto, qualora si proceda alla vendita, definire con precisione l'eventuale diritto di passaggio o le modalità di utilizzo dell'ambiente "ingresso" da parte di terzi, per l'accesso al vano scala comune (quest'ultimo identificato con il sub. 6).**

**Ogni decisione in merito all'eventuale passaggio viene rimessa alla discrezione del giudice.**

Per una maggiore chiarezza espositiva, si riporta uno stralcio della Planimetria dello Stato dei Luoghi in cui il disimpegno viene identificato con il colore rosso e la scala comune con il colore verde



**Considerate le discordanze emerse tra le planimetrie catastali, lo stato reale dei**

luoghi e l'incertezza sulla natura giuridica delle criticità sopra argomentate, risulta indispensabile definire con precisione la consistenza dell'immobile e risolvere le questioni relative alla proprietà dell'area scoperta perimetrata, dell'ambiente 'atrio' e alla definizione dei probabili diritti di passaggio (anche acquisiti) sul "disimpegno", prima di procedere ad una eventuale variazione catastale necessaria per il corretto trasferimento dell'immobile.

#### **2.4 \_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5**

*[proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati (...) proceda ove necessario (...), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]\_*

Alla luce delle discordanze emerse dalle verifiche preliminari tra la planimetria catastale e la consistenza reale dell'immobile, considerata l'incertezza sulla natura giuridica delle criticità riscontrate e descritte nei paragrafi precedenti, lo scrivente ritiene necessario prima di un eventuale futuro trasferimento del bene, e a tutela dell'eventuale acquirente, procedere con una precisa definizione della reale consistenza della proprietà immobiliare.

Solo a seguito della risoluzione di quanto evidenziato in merito alla proprietà dell'area scoperta perimetrata, dell'ambiente "atrio" e alla definizione dei probabili diritti di passaggio (anche acquisiti) sul "disimpegno", si potrà procedere alla definizione della consistenza da trasferire mediante la presentazione di una variazione catastale.

Oltre a quanto esposto, si rileva anche una diversa distribuzione degli ambienti, nonché la modifica della aperture finestrate meglio esplicitate nel paragrafo successivo.

Lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni qualora ritenesse necessario procedere alle eventuali necessarie variazioni catastali.

#### **2.5 \_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6**

*[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ...]*

##### **2.5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Dal vigente piano urbanistico comunale si evince che l'immobile ricade all'interno del perimetro identificato come Zone "E" agricole - Sottozona E3c" per i quali si applicano

le norme e le disposizioni vigenti.



Stralcio Piano Urbanistico Comunale Quartu Sant'Elena: zone "E" agricole - Sottozona E3c

### **2.5.2 TITOLI ABILITATIVI**

Avendo presentato opportuna richiesta di Accesso agli Atti all'Ufficio Edilizia Privata, all'Ufficio Condono del Comune di Quartu Sant'Elena, si riporta di seguito quanto rilasciato dallo stesso ufficio.

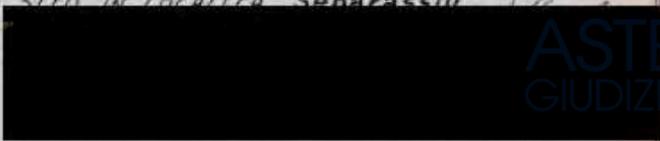
1. Verbale di accertamento di opere eseguite in assenza di concessione, prot. 417 del 15.11.1985, Reg. n. 280 (in allegato)
2. Ordinanza sospensione dei lavori per opere eseguite in assenza di concessione, prot. 453 del 06.12.1985 relativi a "la costruzione di un fabbricato a Piano Terra, Piano Primo e sottotetto della superficie di mq 130 circa a piano" (in allegato)
3. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 16.09.1986 nel quale viene dichiarato "...che nel terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena Loc. Separassiu, distinto in catasto al foglio 15 mappale 208 è stata edificata una costruzione adibita a civile abitazione iniziata in data 1982 e ultimata in Marzo 1983..."
4. Ricevute pagamento bollettini di Conto Correnti Postali (in allegato)
5. Mod. 47/85-R "Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47", prot. generale 025181 del 29.09.1986 (in allegato)
6. Tavola grafica relativa al "Progetto: Opera abusiva a sanatoria fabbricato sito in località Separassiu" (documento integrale in allegato)

# COMUNE DI QUARTU S.E.

## PROGETTO:

OPERA ABUSIVA A SANATORIA  
FABBRICATO SITO IN LOCALITA' "Saparassiu"

Proprietari:



10-33-1988

SI RESPINGE per la parte che riguarda il garage ed il loggiato  
FAVORILE

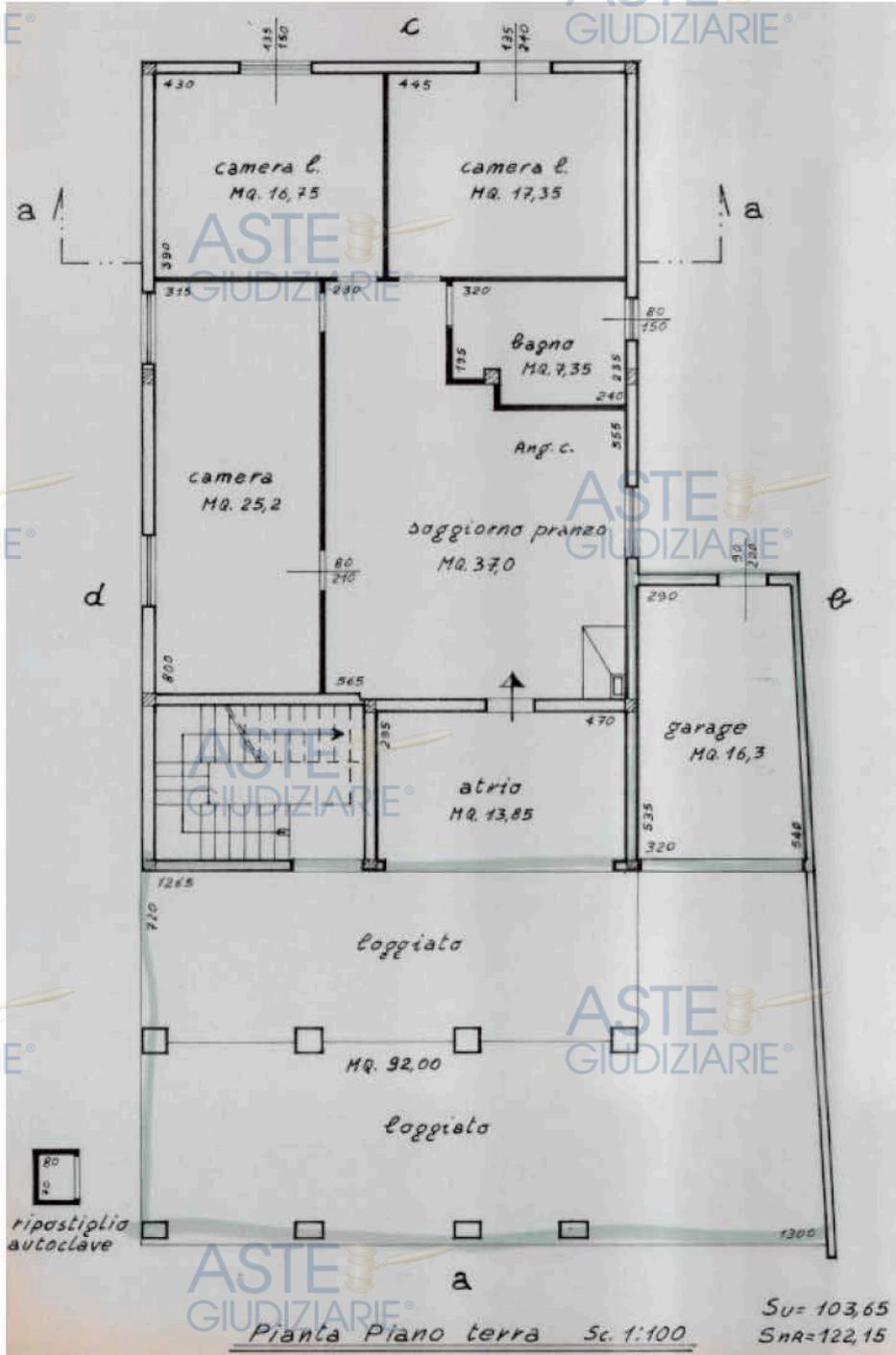


C.E. 11-A-1989

SI CONFERMA come C. 11-A-1988



DATA	SCALA	TAV.
	1:500 1:100	UNICA
AGGIORNAMENTI	<b>ELABORATI</b>	
	PLANIMETRIA PIANTE PROSPETTI SEZIONI CALCOLO SUP. E VOLUMI	



7. Relazione Tecnica e Certificato di Idoneità Statica avente oggetto: "abuso edilizio realizzato nel comune di Quartu Sant'Elena località Separassiu" (in allegato), a firma ██████████ del 08.09.1988
8. Comunicazione rilasciata dal comune di Quartu Sant'Elena allegato nelle immagini sottostanti:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



CITTA' DI QUARTU SANT'ELENA  
PROVINCIA DI CAGLIARI

UFFICIO TECNICO

30 MAG. 1989

N. 25181 di protocollo

Quartu S. Elena, II

Risposta a nota del

N. Sez. Div.

QUARTU SANT'ELENA

Oggetto: Legge 28.12.1985 N°47 e succ.mod. ed integrazioni - L.R. 11.10.1985 N°23 e s.m.ed Int. -  
DECISIONE DI REIEZIONE DELLA DOMANDA DI SANATORIA DI OPERE ABUSIVE-

Allegati N.

IL SINDACO

VISTA la legge 28.02.1985 N°47 e succ.mod. ed Integrazioni;  
VISTA la L.R. 11.10.1985 N°23 e succ.mod. ed Integrazioni;  
VISTA la domanda mod.47/1985 N° 8/407 dell'apposito registro  
presentata in data 29.9.86 Prot.N° 25181

dal Signor

nato a QUARTU SANT'ELENA

II

residente a QUARTU SANT'ELENA

via

n°

codice fiscale: In qualità di PROPRIETARIO

al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria per:

piano terra del maggior fabbricato per civile abitazione s.u. mq. 103,65 - s.n.r. 13,85.

su area distinta in catasto al F° 15 mappale 208

composta da piano terra - piano primo e piano secondo.

piano primo e secondo di diversa proprietà.

sita in loc. Separassiu

Preso conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta e degli elaborati tecnici

VISTI gli atti in possesso dell'Amministrazione Comunale;

VISTI i rilievi fotogrammetrici;

C\_H118 - C\_H118 - 1 - 2024-09-03 - 0076999

ASTE GIUDIZIARIE

Accertato che l'opera non rientra \_\_\_\_\_ nelle fattispecie ammesse a sanatoria dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti, nonché nell'epoca di esecuzione \_\_\_\_\_ ; non sono parzialmente ammissibili alla sanatoria in quanto i loggiati ed il garage meglio evidenziati in verde nella planimetria allegata sono stati realizzati successivamente al 1.10.83 come risulta dall'ordinanza Sindacale di sospensione dei lavori n.453 del 6.12.85 emessa a seguito di verbale di sopralluogo del Comando W.U. di Quartu Sant'Elena n.417 del 15.XI.1985. Nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata alla domanda il richiedente dichiara di aver ultimato la costruzione adibita a civile abitazione nel marzo 1983. Risulta sanabile ai sensi degli artt. 31 L.47/85 e 26 L.R. 23/85 il piano terra ed il piano primo per una S.U. complessiva di mq. 103,65 e s.n.r. mq. 13,8 evidenziato in rosso nella planimetria allegata. Per essa verrà rilasciata concessione edilizia a sanatoria.

Sentita la Commissione Edilizia, come da verbale della seduta del \_\_\_\_\_ 12.05.89  
Dato atto che \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ richiedente ha:  
versato, come risulta dalle ricevute di c/c postale prodotte f. 2.965.000 \_\_\_\_\_  
dell'oblazione dovuta allo Stato, di complessive f. 3.009.485 \_\_\_\_\_  
Versato alla Tesoreria Comunale, a titolo di acconto dei contributi dovuti per il rilascio della Concessione in Sanatoria la somma di f. \_\_\_\_\_, ove dovuta, ai sensi dell'art.46/1 c. della L.R. n°23/85;

DECIDE

- 1- di respingere la domanda di concessione in Sanatoria sudetta e riservarsi l'adozione dei provvedimenti di cui al Capo I° della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni nonché del Capo I° della L.R. n°23/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- 2- di notificare la presente decisione all'Interessato giusta l'art.35/10;
- 3- dare comunicazione all'Autorità Giudiziarla di quanto sopra in relazione alla denuncia presentata il \_\_\_\_\_ 29.09.1986 \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ 25181 \_\_\_\_\_ ;

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
GEO. \_\_\_\_\_



IL SINDACO  
Dn. Giovanni Corrias

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ aver oggi \_\_\_\_\_  
notificato la presente \_\_\_\_\_  
nella sua abitazione \_\_\_\_\_  
consegnandola a \_\_\_\_\_

QUARTU SANT'ELENA

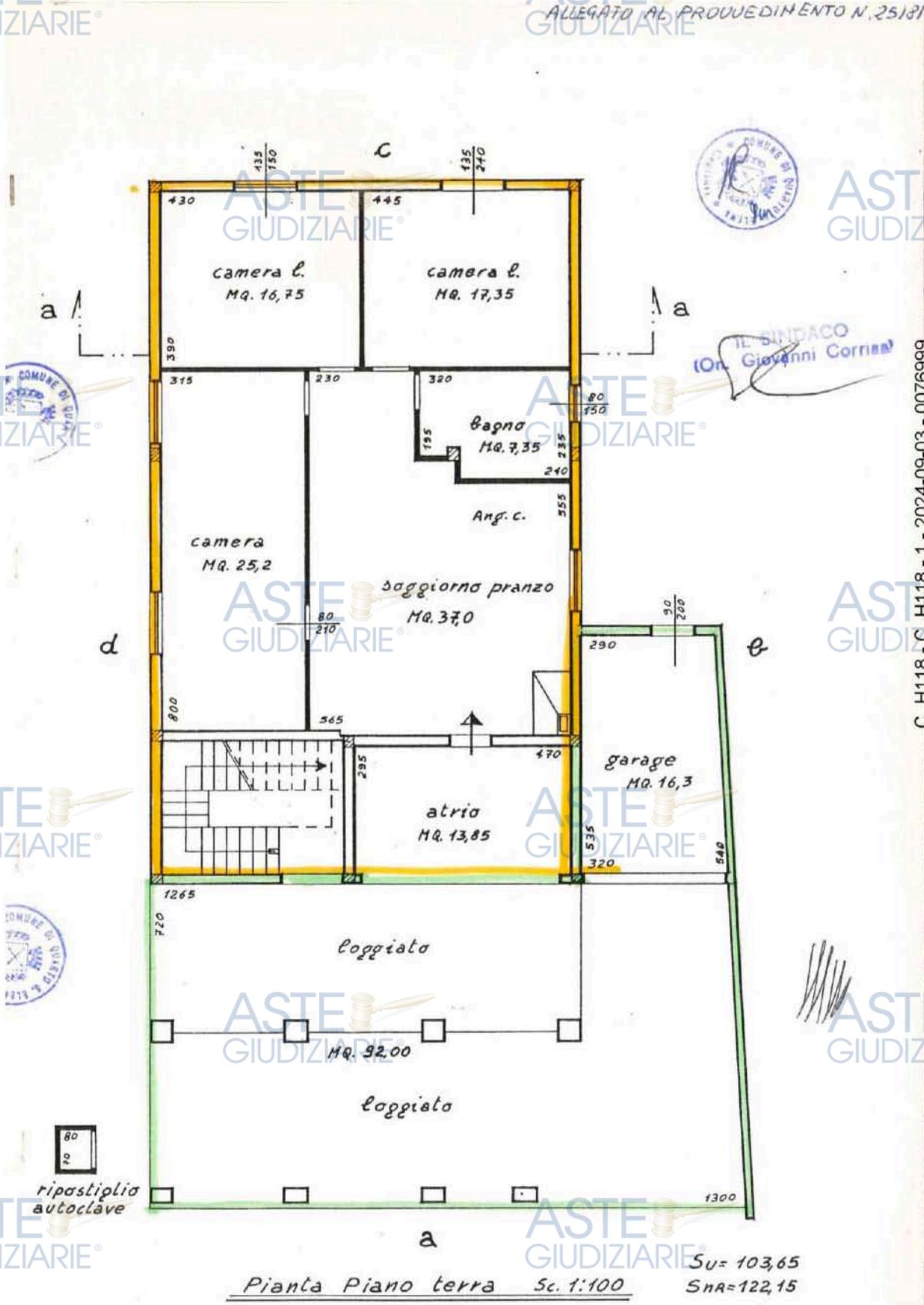
Il Messo Notificatore \_\_\_\_\_

Il Ricevente \_\_\_\_\_

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO N. 25131



IL SINDACO  
(On. Giovanni Corina)

C. H118 - 1 - 2024-09-03 - 0076999

ASTE GIUDIZIARIE®

9. Documento di seguito riportato:

**PERIZIA SULLE DIMENSIONI E SULLO STATO DELLE OPERE DI CUI  
AL D.L. N. 649 DEL 25.11.94 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.**

Il sottoscritto Perito [redacted] residente a Quartu S.E. in  
[redacted] [redacted] iscritto all'Albo dei Periti Industriali

In qualità di tecnico incaricato da [redacted] residente a  
Quartu Sant'Elena in località "Separassiu".

Ha effettuato un sopralluogo nell'immobile sito a Quartu Sant'Elena in località'  
Separassiu; rilevando quanto segue:

Trattasi della costruzione di un abitazione, eseguita senza autorizzazione,  
è oggetto della domanda di condono edilizio, con numero di Protocollo 25180  
del 29/09/1986 composto da una Superficie Utile in abuso di mq 104.16 e da  
un Volume di mc 359.85.

Le opere risultano finite, e utilizzate per lo scopo per il quale sono state  
realizzate.

Tutto ciò premesso il sottoscritto dichiara che l'immobile risponde  
ai requisiti di ordine funzionale, di stabilità, di idoneità statica e di  
ordine igienico sanitario.

Quartu S.E. [redacted]

C. H118 - C H118 - 1 - 2024-09-03 - 0076999

10. Tavola grafica di "Progetto per la sanatoria edilizia di una abitazione in un  
fabbricato sito in località Separassiu" (documento integrale in allegato)



  
**ASTE GIUDIZIARIE**  
 STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE  
 VIALE DI QUARTO S. ELENA      PROVINCIA DI CAGLIARI

Allegata alla richiesta di concessione in sanatoria prot. N. 25181  
 del 28/09/86 / Registro 8 / 407

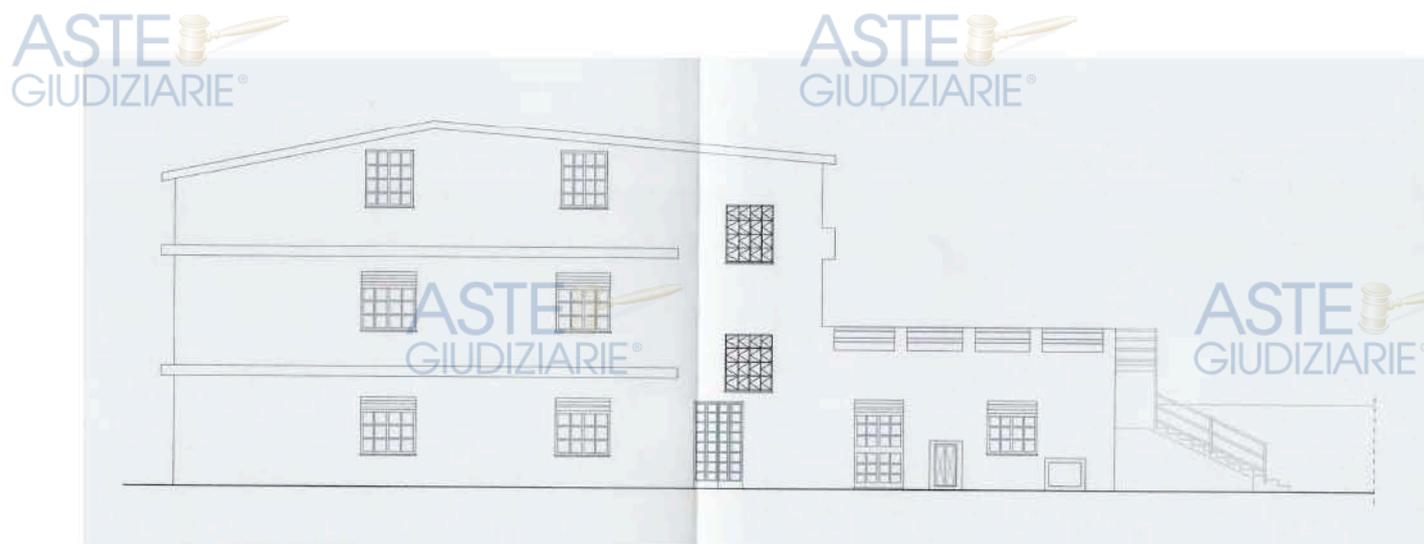
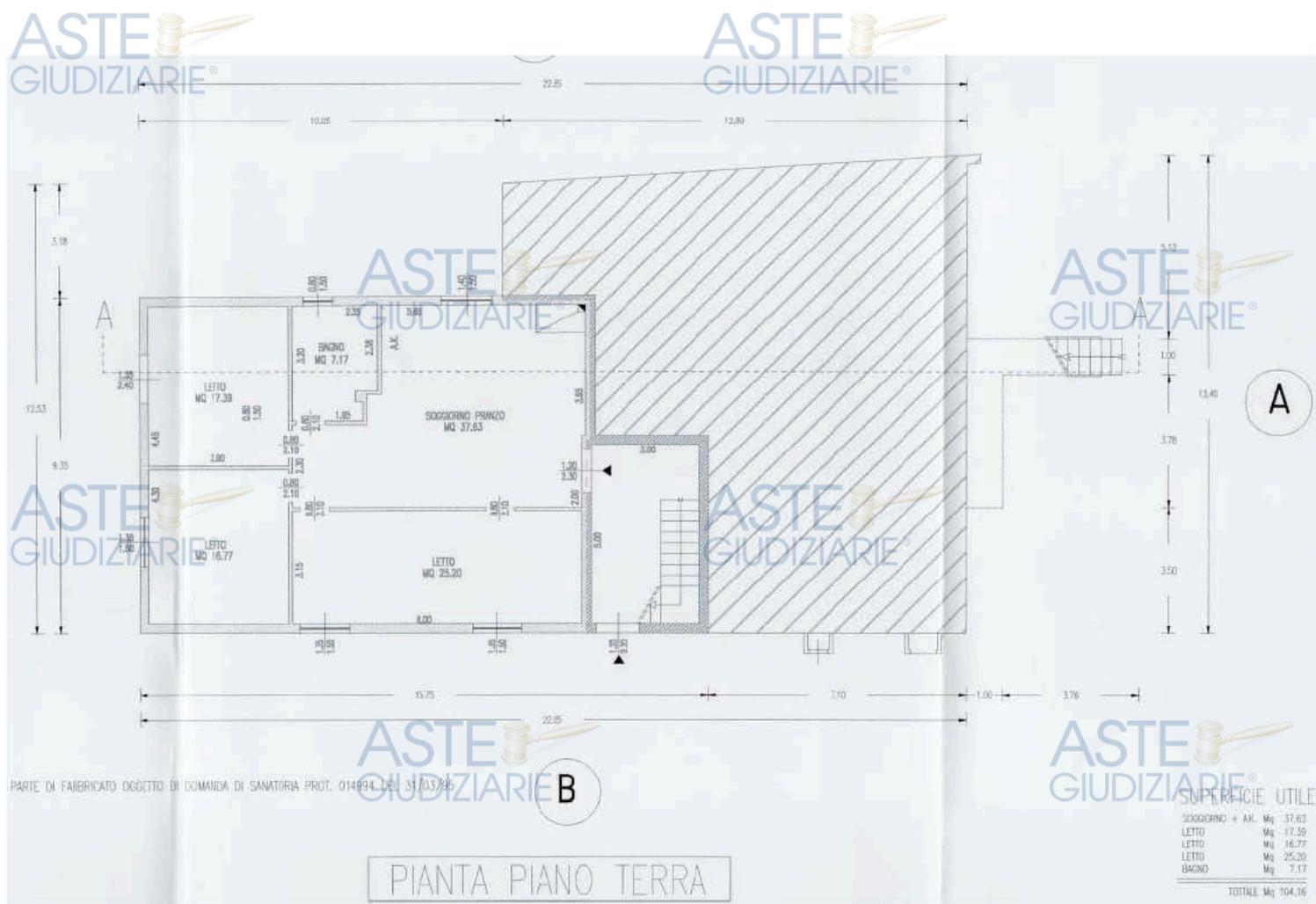
VISTO IL PARERE FAVOREVOLE DELL'UFFICIO  
 IN DATA 20/11/1988  
 SI RILASCI LA CONCESSIONE IN SANATORIA

L'EVOLUZIONE CAPO  
 (Dott. Ing. Massimo Capu)

SANATORIA EDILIZIA PROT. 25180 DEL 29/09/1986

Comune: <b>QUARTU SANT' ELENA</b>	Provincia: <b>CAGLIARI</b>
Oggetto: Progetto per la sanatoria edilizia di un abitazione in un fabbricato sito in località "SEPARASSIU".	TAVOLA <b>UNICA</b>
Esecuzioni: PLANIMETRIE - PIANTE - SEZIONE - PROSPETTI. CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI.	
Il Committente: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	data: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> scala: 1:100





11. Concessione/Autorizzazione di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.

47/85 – Domanda del 29.09.1986 Prot. 25181 Reg. n. 8/407 ” (documento integrale in allegato)





12. Ricevuta Agenzia del Territorio di Cagliari di avvenuta Denuncia di  
Variazione Catasto Fabbricati e relativa Planimetria (mod. BN)

6669/00 - 03-09-2024 - 1 - 1 - 811H\_C - 811H\_C



Data : 14/05/2001

Ora : 9:18:29

Agenzia del Territorio di Cagliari

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Pag :1 Fine

Catasto Fabbricati

Protocollo n° : 191468	Comune di QUARTU SANT'ELENA (Codice : V1EN )	Unità a destinazione ordinaria n° 1	Unità in costituzione n° -
		speciale e particolare n° -	Unità in variazione n° 1
		Beni Comuni non Censibili n° -	Unità in soppressione n° -
		Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE	

UNITA' IMMOBILIARI

IDENTIFICATIVO								DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI						
Progr.	OP.	Sez.	Foglio	Numero	Sub.Prov	Sub.Def.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita €	Rendita €
1	X		15	1591		2	LOC. SEPARASSIU n.SN,p.T	U	A03	2	6	127	720.000	371,85

Riservato all'Ufficio

Data 14/05/2001

Protocollo 191468

L'incaricato

Il Capo Tecnico  
(Geom. Antonio Secci)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIBRE  
200

Manimetrica di u.i.u. in Comune di... **QUARTU SANT'ELENA** via... **LOC. SEPARASSIU** civ... **SN**

PIANTA PIANO TERRA  
H = 2,70

CORTILE

ORIENTAMENTO

SCALA Di N. 200

Completata dal...  
Inscritto all'albo  
della provincia  
data

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 15  
n. 1524 sub 2

PRIVATO ALL'UFFICIO

### NOTA BENE

A seguito di richiesta di Accesso agli Atti inoltra anche al Servizio di Vigilanza Edilizia del Comune di Quartu Sant'Elena, lo scrivente non avendo avuto alcuna risposta in merito ha dovuto limitare le proprie valutazioni esclusivamente sulla base della sola documentazione fornita dall'Ufficio Condono e sopra elencata

### 2.5.3 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Condono del comune di Quartu Sant'Elena, considerato il rilascio della Concessione/Autorizzazione di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 – Domanda del 29.09.1986 Prot. 25181 Reg. n. 8/407 " lo scrivente procede alla comparazione dei luoghi rispetto alla Tavola Grafica di progetto a [redacted] concessionata (sopra allegata).

Avendo effettuato una ricognizione del bene oggetto di stima e le necessarie

misurazioni atte ad individuare le difformità rispetto alla citata tavola progettuale, si rileva quanto segue.

1. Diversa ripartizione degli ambienti interni;
2. Chiusura del varco di accesso diretto al vano scala comune con altre proprietà;
3. Perimetrazione dell'ambiente disimpegno (utilizzato in comune con le altre unità immobiliari per l'accesso al vano scala comune), porta di accesso dall'area scoperta e d'ingresso all'abitazione;
4. Piccole difformità delle dimensioni degli infissi esterni oltre alla sostituzione di finestra con porta finestra nell'attuale ambiente cucina;

MANUFATTI ESTERNI ALL'ABITAZIONE:

5. Presenza della Tettoia prospiciente la porta esterna dell'ambiente cucina e di un barbecue, meglio individuati nella Planimetria dello Stato dei Luoghi

CONFORMIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Per tutte le opere realizzate in difformità dal citato Progetto di Condono Concessionato, si propone:

- per le opere indicate nei punti 1. 2. 3. 4. , considerata l'attuale normativa vigente si propone un intervento di regolarizzazione edilizia finalizzato all'ottenimento del titolo autorizzativo conforme, mediante la presentazione di una pratica edilizia.

- per le rimanenti difformità, comprese quelle non espressamente indicate nel paragrafo precedente, si prevede la demolizione delle parti non conformi e il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto concessionato al solo fine di garantire la conformità dell'opera all'autorizzazione edilizia.

I rilievi eseguiti di superfici e volumi complessivi, hanno evidenziato una sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato legittimato dai titoli edilizi forniti dall'ufficio a seguito di richiesta di accesso agli atti.

## **2.6 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7**

*[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]*

L'immobile in oggetto non risulta divisibile e quindi deve essere trasferito in un unico lotto.

## **2.7 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8**

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]

L'immobile risulta interamente pignorato

## **2.8 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9**

[accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse di creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)].

Per fornire risposta al quesito posto, lo scrivente presentava all'Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Cagliari 2, in data 20.01.2024 e successivo sollecito del 10.07.2024, la richiesta di Accesso Formale ai Documenti Amministrativi, per la quale l'ufficio non ha fornito alcuna risposta.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'immobile risulta occupato dai debitori e loro famiglia.

## **2.9 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10**

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

L'immobile risulta occupato debitori e dalla loro famiglia

## **2.10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11**

[**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità]

- Dalle risultanze delle indagini espletate parrebbe che l'immobile in oggetto non risulta sottoposto a tali vincoli, ad eccezione di quanto indicato nell'Atto di compravendita del

17.12.2004 e nella Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura esecutiva

**Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- Trascrizione nn.35711/26953 del 20/09/2001, COSTITUZIONE DI VINCOLO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/09/2001 Numero di repertorio 33223 [redacted] GIANNI), a favore REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA (sede in ALGHERO (CA) Codice fiscale 80002870923 [redacted])

[redacted] piena proprietà in regime di separazione di beni) e riguarda la piena proprietà dell'immobile in QUARTU SANT'ELENA, LOCALITA' SEPARASSIU n.118 distante al NCEU foglio 15 mappale 1591 subalterno 2. - **Ulteriori informazioni:** - il mutuatario ha dichiarato di ben conoscere quanto disposto dall'art. 7 della LEGGE REGIONE SARDEGNA 30 dicembre 1985, n.32 modificato dall'art. 4 della LEGGE REGIONALE n.29 del 7 giugno 1989 a sua volta modificato dall'art. 4 della LEGGE REGIONALE n. 6/1990. Pertanto, secondo quanto richiesto da dette norme: si è impegnato ad abitare in maniera stabile e continuativa l'alloggio acquistato per un periodo non inferiore a cinque anni, pena la decadenza dal finanziamento; ha preso atto che la locazione o l'alienazione dell'alloggio nei primi cinque anni, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, deve essere autorizzata dall'Assessore ai Lavori Pubblici della Regione.

Relativamente al vincolo di qui sopra, vedasi quanto indicato nell'Atto di compravendita del 17/12/2004 Rep. 8715 Rac.1554 (Trascriz. Reg. Part. 31892 - Reg. Gen. 46637 - del 21/12/2004) in allegato

#### **2.11 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12**

[verifici se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di alcuno dei suddetti titoli]

- Verificato quanto richiesto nel sito Ufficiale dell'Argea (Agenzia regionale per il sostegno all'agricoltura) e della Regione Autonoma della Sardegna nonché dalle ispezioni ipocatastali e catastali (di cui al precedente paragrafo) l'immobile oggetto di esecuzione, parrebbe non soggetto a tali gravami.

#### **2.12 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 13**

[determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo



stato d'uso di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute]\_



### **2.12.1 Calcolo della Superficie Commerciale**

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile, lo scrivente procede preventivamente al calcolo della Superficie Commerciale tenuto conto delle misurazioni eseguite in loco, delle tavole di progetto approvato e dello stato dei luoghi.

**Per quanto esposto nel paragrafo 2.1 in merito all'incertezza della proprietà esclusiva o comune dell'area scoperta e dell'ambiente definito "atrio", in attesa della definizione delle incongruenze rilevate e ampiamente dettagliate nei paragrafi precedenti, le stesse vengono escluse dallo scrivente dal computo della Superficie Commerciale.**

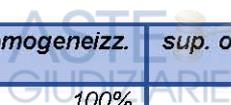
**Nell'eventualità che tali ambienti (area scoperta e atrio) debbano essere invece ricompresi nella consistenza dell'immobile, lo scrivente rimane a disposizione dell'III.mo Giudice per effettuare le opportune integrazioni tecniche alla presente relazione al fine di effettuare un nuovo calcolo della Superficie Commerciale.**

Il valore unitario di applicazione stimato nel successivo paragrafo, include per sintesi espositiva anche gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia, catastale e per la rimozione della tettoia e del barbecue, pertanto tali interventi non necessitano di una valutazione separata.

La Superficie Commerciale dell'immobile viene calcolata mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione che tengono conto della destinazione degli ambienti, così come di seguito dettagliato.

A tale riguardo, in considerazione dell'uso promiscuo anche da parte di terzi del disimpegno d'accesso all'abitazione e al vano scala comune, lo scrivente ritiene congruo effettuare una correzione del 50% sul suo valore.

<b>ambiente</b>	<b>sup. lorda (mq)</b>	<b>coeff. omogeneizz.</b>	<b>sup. omogeneizzata (mq)</b>
Abitazione	111,70 circa	100%	111,70 circa
Disimpegno	4,40 circa	50%	2,20 circa
<b><u>SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>			<b>mq 113,90 circa</b>





### 2.12.2. STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima, ovvero il valore che lo stesso potrebbe realizzare in una libera negoziazione tra un venditore e un acquirente, si ritiene opportuno applicare il metodo della valutazione a valore di mercato.

Il valore dell'immobile è stato determinato attraverso un'analisi comparativa di mercato, fondata su fonti informative dirette e indirette (operatori del settore, O.M.I. etc.). Le fonti dirette, quali atti di compravendita di immobili con caratteristiche similari, hanno fornito un parametro di riferimento per la valutazione. Tale metodologia ha permesso di considerare immobili realizzati con standard costruttivi omogenei, garantendo così una maggiore affidabilità della stima.

Al fine di garantire la massima comparabilità e attendibilità della stima, l'analisi è stata circoscritta ad unità immobiliari situate all'interno dello stesso contesto urbanistico.

L'analisi comparativa, condotta su un campione rappresentativo di atti di compravendita, ha consentito di determinare il valore unitario (€/mq) dell'immobile oggetto di stima.

Attraverso un'attenta analisi del mercato locale, sono stati individuati degli immobili di comparazione oggetto di recenti transazioni, situati in un contesto territoriale omogeneo, che di seguito si elencano:

1 Unità immobiliare compravenduta Fabbr. (data stipula Settembre 2023)

Via G. Casalis Quartu Sant'Elena - Sup. commerciale mq 114,00

prezzo vendita € 130.000,00 \_ €/mq 1.140,00

2 Unità immobiliare compravenduta Fabbr. (data stipula Settembre 2023)

Via dei Crocus Quartu Sant'Elena - Sup. commerciale mq 83,00

prezzo vendita € 105.000,00 \_ €/mq 1.265,00

3 Unità immobiliare compravenduta Fabbr. (data stipula Giugno 2024)

Via is Ammostus, 101 Quartu Sant'Elena - Sup. commerciale mq 103,00

prezzo vendita € 59.000,00 \_ €/mq 572,00



4 Unità immobiliare compravenduta Fabbr. (data stipula Dicembre 2023)

Via dei Liliun Quartu Sant'Elena - Sup. commerciale mq 125,00

prezzo vendita € 135.000,00 \_ €/mq 1.080,00



5 Unità immobiliare compravenduta Fabbr. (data stipula Giugno 2024)

Via F. M. Serra Quartu Sant'Elena - Sup. commerciale mq 150,00

prezzo vendita € 135.000,00 \_ €/mq 900,00



Sulla scorta dei comparabili elencati lo scrivente individua un Valore unitario medio di mercato di €/mq 991,40.



Non essendo disponibili sul mercato immobiliare dei comparabili simili, si è proceduto ad applicare le opportune correzioni al valore medio di mercato sopra individuato poiché riferito ad unità immobiliari singole. L'assenza di un posto auto esclusivo, l'appartenenza ad un complesso con aree comuni, ha determinato una riduzione del valore anche in considerazione delle spese condominiali e della potenziale limitazione della privacy.



In assenza di una normativa specifica che definisca un coefficiente di deprezzamento oggettivo per la tipologia di immobili in esame, si è proceduto ad una stima prudenziale applicando per le considerazioni sopra esposte, una riduzione del 10% al valore unitario medio.



Valore unitario di applicazione: €/mq 991,40 – 10% (€ 99,14) = €/mq 892,26

Valore immobile: €/mq 892,26 x mq 113,90 circa = € 101.628,00

Il valore medio unitario individuato risulta inoltre coerente con i valori OMI 1 semestre 2024 e con le quotazioni delle agenzie operanti nel settore.



*[(...) le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta (...)]*



- Al disposto dell' art. 2922 C.C.: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa"; tale situazione rende meno appetibile l'acquisto di un immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di





mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Per quanto attiene la detrazione, lo scrivente ritiene opportuno applicare una percentuale convenzionale di abbattimento pari al 12% sul valore di mercato stimato.

**Valore Immobile = € 101.628,00 – € 12.195,00 (12% correzione assenza garanzia per vizi) = € 89.432,00**

**Valore Immobile oggetto di valutazione è pari € 90.000 cifra tonda (euro novantamila/00)**



**NOTA BENE**

**L'importo di € 90.000 oltre al prezzo del bene è da intendersi comprensivo di tutti i costi e oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale, dettagliatamente descritti nei paragrafi precedenti**

*[determini il valore dell'immobile... lo stato d'uso di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute]*

-Per quanto concerne lo stato d'uso e di manutenzione, tali condizioni sono già ricomprese nel valore unitario applicato ai fini della determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile.

-Per quanto di sua conoscenza, e dalle ricerche espletate, lo scrivente non ha reperito informazioni utili al quesito posto, in merito a "vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo".



Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione nn.35711/26953 del 20/09/2001, COSTITUZIONE DI VINCOLO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/09/2001 Numero di repertorio 33221 [REDACTED] GIANNI), a favore REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA, sede CAGLIARI (CA)

[REDACTED]  
in QUARTU SANTELENA, LOCALITA' SEPARASSIU n.118 distinto al NCEU foglio 15 mappale 1591 subalterno 2. - **Ulteriori informazioni:** - il mutuatario ha dichiarato di ben conoscere quanto disposto dall'art. 7 della LEGGE REGIONE SARDEGNA 30 dicembre 1985, n.32 modificato dall'art. 4 della A LEGGE REGIONALE n.29 del 7 giugno 1989 a sua volta modificato dall'art. 4 della A LEGGE REGIONALE n. 6/1990. Pertanto, secondo quanto richiesto da dette norme: si è impegnato ad abitare in maniera stabile e continuativa l'alloggio acquistato per un periodo non inferiore a cinque anni, pena la decadenza dal finanziamento; ha preso atto che la locazione o l'alienazione dell'alloggio nei primi cinque anni, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, deve essere autorizzata dall'Assessore ai Lavori Pubblici della Regione.

Relativamente al vincolo di qui sopra, vedasi quanto indicato nell'Atto di compravendita del 17/12/2004 Rep. 8715 Rac.1554 (Trascriz. Reg. Part. 31892 - Reg. Gen. 46637 - del 21/12/2004) in allegato

- In merito alle eventuali spese condominiale insolute dalle dichiarazioni del proprietario risulta che, sebbene l'immobile sia situato all'interno di un complesso edilizio con parti e spazi comuni, non è mai stato costituito formale un condominio con conseguenti implicazioni in termini di gestione e responsabilità. Tale situazione implica una criticità nell'equa gestione e ripartizione delle spese relative alle parti comuni.

### **2.13\_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 14**

*[acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato...]*

Dalle dichiarazioni rese dal proprietario risulta che, sebbene l'immobile sia situato all'interno di un complesso edilizio con parti e spazi comuni, non è mai stato costituito formale condominio con conseguenti implicazioni in termini di gestione e responsabilità. Tale situazione implica una criticità nell'equa gestione e ripartizione delle spese relative alle parti comuni.



### 3\_ CONCLUSIONE

Per quanto sopra, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni descritte, quanto contenuto presente elaborato **è da intendersi formulato** in ragione della normativa vigente e della documentazione in possesso dallo scrivente al momento della redazione della relazione peritale.

**Considerate le discordanze emerse tra le planimetrie catastali, lo stato reale dei luoghi e l'incertezza sulla natura giuridica delle criticità sopra argomentate, risulta indispensabile definire con precisione la consistenza dell'immobile e risolvere le questioni relative alla proprietà dell'area scoperta perimetrata, dell'ambiente 'atrio' e alla definizione dei probabili diritti di passaggio (anche acquisiti) sul "disimpegno", prima di procedere ad una eventuale variazione catastale necessaria per il corretto trasferimento dell'immobile.**

In ottemperanza all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario

Cagliari, Ottobre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Antonella Piseddu)



## ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### ALLEGATO 1

- Estratto dell'atto di matrimonio

### ALLEGATO 2

- Cartografia catastale d'inquadramento
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Titoli di provenienza
- Ispezioni ipocatastali

### ALLEGATO 3

1. Verbale di accertamento di opere eseguite in assenza di concessione, prot. 417 del 15.11.1985, Reg. n. 280;
2. Ordinanza sospensione dei lavori per opere eseguite in assenza di concessione, prot. 453 del 06.12.1985 relativi a *"la costruzione di un fabbricato a Piano Terra, Piano Primo e sottotetto della superficie di mq 130 circa a piano"*;
3. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 16.09.1986 nel quale viene dichiarato *"...che nel terreno sito nel Comune di Quartu Sant'Elena Loc. Separassiu, distinto in catasto al foglio 15 mappale 208 è stata edificata una costruzione adibita a civile abitazione iniziata in data 1982 e ultimata in Marzo 1983..."*
4. Ricevute pagamento bollettini di Conto Correnti Postali;
5. Mod. 47/85-R "Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47", prot. generale 025181 del 29.09.1986;
6. Tavola grafica relativa al "Progetto: Opera abusiva a sanatoria fabbricato sito in località Separassiu";
7. Relazione Tecnica e Certificato di Idoneità Statica avente oggetto: *"abuso edilizio realizzato nel comune di Quartu Sant'Elena località Separassiu"* (in allegato), a firma dell'Ing. [REDACTED] 08.09.1988;
8. Comunicazione rilasciata dal comune di Quartu Sant'Elena allegato nelle immagini sottostanti;
9. Perizia a firma de [REDACTED]
10. Tavola grafica di "Progetto per la sanatoria edilizia di una abitazione in un fabbricato sito in località Separassiu";
11. Concessione/Autorizzazione di Condotto Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 – Domanda del 29.09.1986 Prot. 25181 Reg. n. 8/407 ";



12. Ricevuta Agenzia del Territorio di Cagliari di avvenuta Denuncia di Variazione Catasto Fabbricati e relativa Planimetria (mod. BN)



**ALLEGATO 4**

- Documentazione fotografica



**ALLEGATO 5**

- Informativa per il debitore: ricevuta invio raccomandata
- Verbale di sopralluogo



*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

\_\_\_\_\_

