

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Verbale di deposito di consulenza tecnica

relativa all'esecuzione immobiliare n. 493/04.



Nella cancelleria dell'intestato Tribunale il giorno _____ 2006

davanti al sottoscritto cancelliere è comparso l'ing. Daniela Mereu, il quale, in esecuzione dell'incarico ricevuto in data 22/09/2005, presenta la relazione tecnica scritta su 22 facciate, oltre gli allegati, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidategli.

Sia la relazione che gli allegati sono firmati su ogni foglio.

Cagliari,

Il cancelliere



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 493/04

**Relazione di
consulenza tecnica d'ufficio**



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa BELELLI

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Daniela MEREU



INDICE



Premessa.....	1
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	3
2. Risposte ai quesiti	3
2.1. QUESITO 1.....	3
2.1.1 Immobili pignorati e dati catastali.....	3
2.1.2 Descrizione degli immobili.....	4
2.1.3 Abusi Edilizi	14
2.1.4 Stima del valore degli immobili.....	16
2.2. QUESITO 2.....	18
2.2.1 Quadro sinottico della provenienza dal ventennio	18
2.3. QUESITO 3.....	21
2.4 QUESITO 4.....	21
3. Conclusioni	21
4. Elenco degli allegati.....	21



Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Belelli, io sottoscritta Ing. Daniela Mereu, con studio in Cagliari, via Agostino di Castelvì n. 12, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 3910, durante l'udienza del 22 settembre 2005 fui nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 493/2004 del ruolo generale promosso da UNICREDIT BANCA S.p.A. contro [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

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

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 765 del 06.08.1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28.02.1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n. 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23.12.1994 n. 724 (v. art. 40 ult. comma legge n.47/85 e 39 1° comma legge 23.12.1994 n. 724).

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge

n. 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della legge n. 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

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

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

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31.12.1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 1° comma legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, oltre che alla vigente normativa sul condono edilizio.

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

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



4) *Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in questa evenienza, sulla base di quale titolo.*

5) *Qualora il pignoramento abbia quote indivise, provveda il consulente ad accertare se l'immobile sia comodamente divisibile.*

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 09/11/2005, avendo concordato tale data con gli esecutati a mezzo raccomandata A.R. e successivi contatti telefonici.

In tale data e in una successiva occasione, fu consentito alla sottoscritta e ad un collaboratore di accedere ad agli immobili oggetto della presente relazione.

In diverse occasioni mi recai inoltre negli uffici tecnici della Amministrazione Comunale di Uta e presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari.

2. Risposte ai quesiti

2.1. QUESITO 1

Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli

2.1.1 IMMOBILI PIGNORATI E DATI CATASTALI



Dall'atto di pignoramento immobiliare n. 1222 del 12 ottobre 2004, richiesto per conto della Unicredit Banca S.p.A., gli iminobili risultano così

descritti:

proprietà [REDACTED] per la **quota di 1/2 ciascuno** in UTA:

1. Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio 12, mapp. 582 sub 11, vani 5,5, piano TR/01;
2. terreno distinto al N.C.T. al Foglio 23, mapp. 13, mq 2.010;
3. terreno distinto al N.C.T. al Foglio 23, mapp. 95, mq 1.840;
4. terreno distinto al N.C.T. al Foglio 33, mapp. 30, mq 51.700;
5. terreno distinto al N.C.T. al Foglio 12, mapp. 695, mq 680;

proprietà [REDACTED] per la **quota di 7/18 ciascuno** in UTA:

6. terreno distinto al N.C.T. al Foglio 11, mapp. 814, mq 6.130;
7. terreno distinto al N.C.T. al Foglio 11, mapp. 819, mq 7.995;

proprietà [REDACTED] per la **quota di 1/1** in UTA:

8. terreno distinto al N.C.T. al Foglio 23, mapp. 63, mq 16.540;
9. terreno distinto al N.C.T. al Foglio 23, mapp. 64, mq 3.765;

proprietà [REDACTED] per la **quota di 1/2** in UTA:

10. fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 12, mapp. 582 sub 4.

2.1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il comune di Uta sorge in una zona vasta e fertile, tra le pianure del Campidano e del Cixerri. Noto per la produzione agricola - favorita dalla ricchezza d'acqua e dalla fertilità dei terreni - soprattutto di cereali, ortaggi, agrumi, careiofi e legumi vari, oggi è interessato dallo sviluppo industriale dell'area di Maechiareddu suddivisa tra vari comuni, tra cui Cagliari.

Il centro urbano è collegato con il capoluogo di provincia, distante circa 25 km,

e con l'aeroporto Mameli di Cagliari-Elmas a circa 19 km, attraverso strade statali di buona percorrenza.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono siti in diverse zone del Comune di Uta ed hanno caratteristiche tipologiche e formali eterogenee. Si tratta di edifici per civile abitazione, aziende e terreni agricoli. Nel corso della presente verranno distinti come segue:

Immobile 1 – Appartamento sito nel in via Nuova n. 29, distinto al N.C.E.U. al Foglio 12, mappale 582, subalerni 4 e 11; vani 5,5; piano TR/01;

Immobile 2 – Azienda agricola sita in località “S’isca su Pardu”, distinta al N.C.T. al Foglio 11, mappali 814 e 819;

Immobile 3 – Terreno distinto al N.C.T. al Foglio 23, inappali 63 e 64;

Immobile 4 – Terreno distinto al N.C.T. al Foglio 23, mappali 13 e 95;

Immobile 5 – Terreno distinto al N.C.T. al Foglio 33, mappale 30;

Immobile 6 – Terreno distinto al N.C.T. al Foglio 12, mappale 695.

Immobile 1 – Appartamento sito nel in via Nuova n. 29, distinto al N.C.E.U. al Foglio 12, mappale 582 subalerni 4 e 11.

Nel centro urbano del comune di Uta è sito l'appartamento posto al primo piano dello stabile con accesso dalla via Nuova al numero civico 29b.

Si accede tramite il passo carrabile, fruibile anche da altre unità immobiliari, alla corte posteriore; parte non delimitata della corte, individuata con il subalterno 4, è di proprietà esclusiva degli esecutati, e presenta diverse servitù di affaccio e di passaggio dai lotti contigui. Dalla corte esclusiva, una scala in muratura rifinita con piastrelle ceramiche e parapetto tinteggiato ed intonacato, si dirama raggiungendo l'appartamento posto al primo piano, oggetto di

perizia, e un'altra unità immobiliare.

L'appartamento di cui sopra è composto da un ampio ingresso-soggiorno, un salone-pranzo, tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno e una cucina, collegati da un largo corridoio. Dalla cucina, che risulta essere l'ultimo ambiente collegato dal corridoio, si accede al terrazzo e allo stretto balcone (circa 65 cm) prospiciente la strada cittadina, accessibile anche dalle stanze da letto e dal salone.

Dal terrazzo inoltre una stretta scala consente l'accesso all'ambiente sottotetto, non abitabile, che garantisce un buon isolamento termico dell'appartamento.

Nella tabella che segue sono indicate le superfici degli ambienti descritti:

Destinazione vani	Sup. reale (mq)	Coefficiente Ambiente	Sup. commerciale (mq)
Ingresso-soggiorno	17,51	1	17,51
Salone-pranzo	27,05	1	27,05
Letto 1	14,82	1	14,82
Letto 2	15,95	1	15,95
Letto matrimoniale	20,76	1	20,76
Bagno	8,02	1	8,02
Ripostiglio	9,06	1	9,06
Disimpegno	18,61	1	18,61
Cucina	11,88	1	11,88
Terrazza	29,12	0,2	5,82
Balcone	8,01	0,2	1,60
Corte esclusiva	28,80	0,2	5,76
Superficie commerciale (mq)			156,85
Incremento per struttura in latero-cemento (13%)			20,39
Superficie commerciale complessiva (mq)			177,24

Le condizioni generali dello stabile sono buone, fatta eccezione per alcune tracce di umidità sui soffitti delle stanze da letto; tutti gli ambienti risultano tinteggiati, intonacati e pavimentati uniformemente con mattonelle ceramiche e zoccolino battiscopa; nell'ambiente d'ingresso una parete è interessata da un poster murale che fotografa un giardino fiorito. Le pareti della camera da letto

matrimoniale sono rivestite con carta da parati, mentre la prima camera da letto è rivestita sino all'altezza di 2,10 metri con perlinato ligneo. Nel servizio igienico, presumibilmente al fine di realizzare gli scarichi fognari, è presente una zona rialzata; l'ambiente è rivestito in mattonelle ceramiche ed è dotato di vasca da bagno e di sanitari in ceramica.

La cucina è l'unico ambiente con copertura inclinata e altezza interna media di circa 2,65 metri, in esso trova posto un ampio camino angolare rivestito in trachite.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color oro e sono dotati di avvolgibili con cassonetto semincassato e zanzariere. Le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli ambienti risultano sufficientemente illuminati e arieggiati grazie alle grandi aperture e alla buona esposizione, l'altezza media interna è di circa 3 metri. Gli impianti idrici ed elettrici sono realizzati sotto traccia anche se non risultano rilasciate le idonee dichiarazioni di conformità.

L'appartamento è protetto da un tetto a doppia pendenza dotato di canale di gronda e pluviale esterni, i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati e sono in discrete condizioni generali.

Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Uta (allegato 3) si evine che l'edificazione dell'immobile è avvenuta in assenza di idonee concessioni edilizie, pertanto l'appartamento sopra descritto costituisce abuso edilizio; si rimanda al successivo paragrafo 2.1.3. per la trattazione degli abusi edilizi.

Dall'atto di pignoramento risulta pignorato l'intero immobile identificato con il subalterno 11 e la quota di ½ dell'immobile identificato con il subalterno 4, pur

appartenendo entrambi per l'intero agli esecutati.

Immobile 2 - Azienda agricola sita in località "S'isca su Pardu", distinta al N.C.T. al Foglio 11, mapp. 814 e mapp. 819.

L'immobile si raggiunge dopo circa un chilometro percorrendo la via Isea Foras che, dalla periferia del centro abitato, porta all'agro di Uta (vedasi allegato 1). Il lotto, di 14.125 mq, è completamente recintato con rete e tutori metallici e con oltre 350 piante di ulivo. Ricade nella zona E – agricola, sottozona E2.2a del vigente Piano Urbanistico Comunale. L'accesso avviene dal terreno identificato col mappale 819, tramite un cancello scorrevole posto sulla via principale.

Presumibilmente nel 1985, a seguito del rilascio della concessione per la realizzazione di opere edilizie del 12/04/1984 (vedasi allegato 3 - 3.3.1), fu edificato un capannone ad uso avicolo; successivamente, in assenza delle necessarie autorizzazioni, questo fu parzialmente trasformato in abitazione.

Il capannone è circondato da un camminamento realizzato in battuto di cemento che sul lato prospiciente la strada d'accesso è sormontato da una pergola in legno che delimita una zona a verde, con alte palme e piante ornamentali. L'accesso alla porzione trasformata in abitazione avviene dall'ampio vano soggiorno-pranzo che funge anche da disimpegno per due camere da letto, la cucina e il corridoio che conduce anche al capannone.

Alla cucina si accede attraverso un arco rifinito in mattoni faccia a vista, e da questa si accede alla terza stanza da letto e al cortile posteriore. L'ambiente cucina è placcato in pietra, disposta ad *opus incertum*, fino ad un'altezza di circa 1,30 metri. Sia nella cucina che nel soggiorno è presente un camino,

rivestito anch'esso in pietra.

Nel corridoio con accesso dal soggiorno si affacciano un bagno, una camera, la scala per l'accesso alla terrazza soprastante, il capannone adibito a deposito e un ufficio dotato di finestra sul capannone e di accesso indipendente dal pergolato. Questi ultimi ambienti, che hanno finiture simili a quelle dell'abitazione, sono da considerarsi ad uso promiscuo del capannone in quanto a questo funzionali già in fase progettuale.

Il pavimento ceramico, uguale in tutti gli ambienti, è dotato di battiscopa in tinta; il locale bagno, rivestito con mattonelle ceramiche, è impreziosito da soglie e piano d'appoggio per i due lavabi in pietra naturale. Il soffitto degli ambienti comuni è inoltre ornato da travi lignee, poggiante su mensole posticce. Gli infissi esterni dell'abitazione sono in parte realizzati in legno con vetro semplice e parte in alluminio anodizzato con vetrocamera all'inglese, gli infissi interni sono tutti in legno.

La struttura dell'abitazione è in muratura portante in blocchi di cemento con copertura piana in latero-cemento realizzata, previa rimozione della precedente copertura inclinata, a seguito della autorizzazione n. 138/97 rilasciata dal comune di Uta il 12/09/97 (vedasi allegato 3-3.3.2).

La terrazza di copertura è impermeabilizzata ma non pavimentata; il parapetto è realizzato parte in mattoni forati e parte in muro-blocco pesante, e appare intonacato e parzialmente tinteggiato solo sui prospetti esterni.

I prospetti dell'abitazione sono totalmente intonacati, parzialmente tinteggiati e intorno alle aperture di porte e finestre e sugli spigoli sono rifiniti con inserzioni in pietra.

Il **capannone**, appare costituito da un ambiente unico di pianta rettangolare su cui si affaccia, tramite una finestra dotata di seuretti, il locale ufficio descritto preeendentemente. L'ambiente, collegato tramite il corridoio già descritto alla residenza, è utilizzato per il deposito di materiali. La struttura portante in blocchi di cemento presenza, al centro del locale, quattro pilastri in cemento armato sormontati da travi lignee tinteggiate in bianco ehe sostengono la copertura a doppio spiovente realizzata in lastre di cemento amianto.

L'accesso dei mezzi pesanti all'interno è consentito da due infissi metalliei di grandi dimensioni, mentre l'aerazione naturale e in minor misura l'illuminamento sono ottenute dalle numerose finestre metalliche con apertura a vasistas, in preearie condizioni manutentive. L'ambiente è intonacato e tinteggiato, i pavimenti sono in battuto di cemento in buone condizioni generali. Sul perimetro esterno del capannone risulta realizzata, con struttura in pilastri di cemento armato e copertura inclinata in pannelli di lamiera grecata, una **tettoia** atta a proteggere le voliere e le gabbie degli animali da cortile.

Anche questa struttura risulta edificata in assenza di concessione edilizia.

Nel cortile antistante l'originario eapannone, in prossimità dell'acesso al lotto, trovano spazio due locali accessori adibiti a deposito di attrezzature agricole, un pozzo, una vasca di aceumulo per l'acqua irrigua e un locale lavanderia.

Il **deposito 1**, visibile dalla strada d'accesso, è realizzato sul confine del lotto, in prossimità del eancello d'ingresso. La struttura in muratura portante è sormontata dal solaio inclinato realizzato in laterocemento, rifinito con tegole marsigliesi. Il locale è pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche, è presente anche un camino angolare. I prospetti esterni sono tinteggiati ed

intonacati.

Il **deposito 2** e il **locale lavanderia**, sono realizzati con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature in blocchetti di cemento; la copertura inclinata è realizzata con pannelli ondulati in cemento amianto su orditura lignea. I prospetti esterni non sono intonacati e le aperture sono protette da infissi in alluminio e in ferro, di grandi dimensioni con meccanismo scorrevole, che necessitano di manutenzione. Quanto sopra descritto viene riassunto nelle seguenti tabelle:

Abitazione			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
Soggiorno	44,94	1	44,94
Cucina	24,8	1	24,80
Letto 1	21,45	1	21,45
Letto 2	18,73	1	18,73
Letto 3	18,73	1	18,73
Loggiato	786,00	0,1	78,60
Terrazza	223,74	0,1	22,37
Superficie commerciale (mq)			229,62
Incremento per struttura in latero-cemento (13%)			29,85
Superficie commerciale complessiva (mq)			259,48

Capannone e locali accessori			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
Capannone	196,12	0,9	176,51
Studio	18,11	1	18,11
Camera	8,28	1	8,28
Disimpegno	6,07	1	6,07
Bagno	8,18	1	8,18
Deposito 1	60,66	0,7	42,46
Deposito 2	19,44	1	19,44
Lavanderia	6,00	0,95	5,70
Tettoia	142,53	0,4	57,01
Superficie commerciale (mq)			341,76
Incremento per struttura in latero-cemento (13%)			44,43
Superficie commerciale complessiva (mq)			386,19

La porzione di terreno che non è gravata dalla presenza dei fabbricati è adibita

ad orto ed è dotato di impianto di irrigazione collegato al pozzo artesiano.

L'immobile non è allacciato alla rete fognaria pubblica ma si serve di un pozzo

nero. Per tutti gli edifici, edificati interamente sul terreno identificato al foglio

23 con il mappale 819, non risultano presentate idonee domande di accatastamento.

Si fa inoltre notare che nonostante l'intero imminobile sia di proprietà degli

esecutari l'atto di pignoramento immobiliare indica pignorata **la sola quota di**

14/18. si precisa che l'immobile non risulta comodamente divisibile al fine

di individuare la quota non gravata da ipoteca.

Immobile 3 – Terreno distinto al N.C.T. al Foglio 23, mapp. 63 e mapp. 64.

L'immobile è costituito da due terreni agricoli pianeggianti, non recintati e

catastralmente distinti, che costituiscono un unico appozzamento di terreno, di

complessivi 20.315 mq. I terreni ricadono nella zona E – agricola, sottozona E

1.2 a del vigente Piano Urbanistico Comunale che consente, per una superficie

minima di 10.000 mq, la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali o

destinati all'attività agricola e zootecnica secondo gli indici riportati

nell'allegato 3-3.1. Nella rappresentazione della mappa catastale la forma dei

terreni è irregolare, nella realtà i confini sono stati in buona parte rettificati

grazie ad accordi raggiunti tra i proprietari dei fondi limitrofi e secondo questi

accordi vengono arati e coltivati. Il terreno dista circa 8,45 km dal centro

urbano, e si raggiunge tramite strade sterrate di penetrazione agraria di difficile

percorrenza (vedasi allegato 1). Lo spigolo di separazione dei due terreni è

segnato da un albero, unico arbusto presente.

Dall'atto di pignoramento risulta pignorato l'intero immobile.

Immobile 4 – Terreno distinto al N.C.T. al Foglio 23, mapp. 13 e mapp. 95.

L'immobile è composto da due terreni agricoli confinanti in mappa, ma che nella realtà compongono un unico appezzamento di 3.850 mq. I terreni pianeggianti, di qualità seminativo, hanno forma regolare e non sono recintati; sono situati a ridosso della strada vicinale asfaltata, e si raggiungono dopo circa 7,5 chilometri dal centro urbano in località 'Su Pranu de Porceddu' (vedasi allegato 1). Ricadono nella sottozona E 1.2a del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Dall'atto di pignoramento risulta pignorato l'intero immobile.

Immobile 5 - Terreno distinto al N.C.T. al Foglio 33, mapp. 30.

L'immobile, di 51.700 mq, è composto da un terreno agricolo recintato, al cui interno è stato messo a dimora un bosco di Eucaliptus. Le piante risultano in parte ad altro fusto di buona sezione, ed in parte costituite da cespugli di ridotta sezione dovuta al taglio e alla carente cura. Il terreno, facilmente raggiungibile, dista circa 5,9 chilometri dal centro abitato, e vi si giunge a circa 400 metri dall'incrocio che la strada sterrata, con accesso al km 7,800 della via Pedemontana, incontra dopo circa 1,160 km. Anche in questo terreno i confini sono stati in parte rettificati. Si noti che il terreno racchiude completamente la particella 31, il cui accesso costituisce servitù per il lotto in esame. Il terreno ricade nella sottozona E 1.2a del vigente Piano Urbanistico Comunale, e risulta suscettibile all'edificazione di fabbricati residenziali o destinati all'attività agricola e zootechnica secondo gli indici riportati nell'allegato 3-3.1.

Dall'atto di pignoramento risulta pignorato l'intero immobile.

Immobile 6 - Terreno distinto al N.C.T. al Foglio 12, mapp. 695.

Il terreno è posto nelle immediate vicinanze del centro abitato; lo si raggiunge percorrendo la via Santa Lucia dopo circa 100 metri dall'incrocio con la via Riu Nostu. L'immobile piaueggiante, di 680 mq, ha forma regolare e risulta privo di recinzioni, ricade nella sottozona E 2.2a del vigente Piano Urbanistico Comunale. Nelle visure catastali viene classificato come seminativo di classe 2, ma a seguito della presenza di un pozzo posto al confine con il terreno attiguo, verrà valutato come orto irriguo.

Dall'atto di pignoramento risulta pignorato l'intero immobile.

2.1.3 ABUSI EDILIZI

Dall'esame della documentazione rilasciata dal comune di Uta ed a seguito dei necessari rilievi, si evincono gli abusi edilizi di seguito elencati:

1) L'intero **immobile 1** costituisce la sopraelevazione di un fabbricato esistente realizzata in assenza di idonea concessione edilizia. In data 24/05/1977 fu presenta al comune di Uta regolare richiesta di sopraelevazione (vedasi allegato 3-3.2) che venne rigettata dalla commissione edilizia, adducendo quale motivazione che il fabbricato progettato non rispettava le distanze minime dall'asse della strada pubblica antistante, come previsto dalle norme aneora vigenti. Si fa però presente che il fabbricato venne indicato come edificato nella pratica di riesame, agli atti del comune di Uta e riferita a un immobile non oggetto della presente relazione, presentata nel febbraio del 1978 (vedasi allegato 3-3.4).

Poiché come riportato le ragioni del eredito per cui si interviene sono riferite al 1997, la realizzazione della cubatura abusiva complessiva di 425 mc, in base alla vigente normativa, risulta solo parzialmente sanabile. La demolizione,

anche parziale, potrebbe compromettere l'idoneità statica dei locali su cui insiste.

2) L'immobile 2 fu edificato a seguito della concessione edilizia n. 13/1984 del 12/04/1984 come fabbricato "ad uso avicoltura", e modificato con la autorizzazione edilizia n. 138/97 del 12/09/1997 relativa alla realizzazione di un solaio intermedio in latero-cemento (vedasi allegati 3-3.3.1. e 3-3.3.2).

Al momento del sopralluogo, in difformità dai titoli su riportati, si evincevano:

1. l'ampliamento dell'originario capannone con l'aggiunta dei locali cucina (24,80 mq) e letto 1 (21,45 mq) per complessivi 146,34 mc;
2. l'edificazione dei locali deposito 1 (61,74 mq), lavanderia (6,00 mq) e deposito 2 (23,20 mq) per complessivi 266,66 mc;
3. la realizzazione della tettoia adiacente il capannone di complessivi 149,66 mc urbanistici (volume reale *0,5);
4. la variazione della destinazione d'uso di parte dell'originario capannone agricolo in residenziale (96,65 mq).

Le opere realizzate risultano però conformi alla strumento urbanistico vigente nel Comune di Uta che stabilisce ammissibile, per il lotto minimo di 10.000 mq, edificare la volumetria indicata nella seguente tabella:

Destinazione degli immobili	Indici edificatori (mc/mq)	Volumetria max ammissibile (mc)
Fabbricati connessi alla conduzione agricola	0.20	2.825,00
Residenze	0.03	423,75

Poiché il lotto in oggetto ha una superficie complessiva di 14.125 mq, superiore al lotto minimo edificabile, e poiché le opere realizzate sul fondo, riassunte negli schemi che seguono, sono inferiori ai limiti su esposti esse costituiscono abuso edilizio sanabile secondo la normativa vigente (art. 16 L. R.

n. 5 del 16/05/2003 e succ. modific.).

Per ottenere la concessione in sanatoria è indispensabile chiarire che i vani a uso promiscuo del capannone e dall'appartamento (ufficio, camera, bagno e disimpegno) dovranno avere destinazione d'uso legata alla conduzione agricola ed essere separati dalla residenza; a seguito della separazione sarà necessario dotare la residenza di un nuovo servizio igienico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>Locali connessi alla conduzione del fondo</i> <i>Destinazione degli immobili</i>	<i>Volume realizzato (mc)</i>	<i>Volume realizzabile(mc)</i>
Capannone e vani uso promiscuo	749,06	
Deposito 1 (assenza di concessione)	189,67	
Deposito 2 (assenza di concessione)	58,00	
Lavanderia (assenza di concessione)	18,98	
Tettoia (assenza di concessione)	149,66	
Volume complessivo edificato	1 165,37	< 2 825,00

<i>Locali connessi alla conduzione del fondo</i> <i>Destinazione degli immobili</i>	<i>Volume realizzato (mc)</i>	<i>Volume realizzabile(mc)</i>
Residenza (modifica della destinazione d'uso C.E. 13/84)	270,62	
Cucina (Ampliamento)	78,47	
Letto 1 (Ampliamento)	67,87	
Volume complessivo edificato	416,96	< 423,75

2.1.4 STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono nel libero mercato, la sottoscritta C.T.U. ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq). Nel caso in esame, il

confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, strutture tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

La valutazione riportata di seguito terrà inoltre conto degli eventuali svalutazioni dovute agli illeciti edilizi gravanti sui beni e delle opere necessarie al loro adeguamento.

2.1.4.1 Valori di mercato

Si riassumono nella seguente tabella i valori degli immobili periziatati:

IMMOBILE 1 (N.C.E.U. F. 12, mapp. 582 sub 4 e sub 11)			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie comm.le (mq)</i>	<i>Valore (€/mq)</i>	<i>Valore comm.le (€)</i>
Abitazione e vani annessi	177,24	600,00	106.341,59
Valore commerciale arrotondato			107.000,00
Valore quota pignorata (quota 1/1 del sub 11 e quota 1/2 del sub 4)			105.272,00

IMMOBILE 2 (N.C. T. F. 11, mapp. 814 e mapp. 819)			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie comm.le (mq)</i>	<i>Valore (€/mq)</i>	<i>Valore comm.le (€)</i>
Abitazione	259,48	560,00	145.306,07
Capannone e vani accessori	386,19	350,00	135.166,87
Orto irriguo (mapp. 814)	6.130,00	2,39	14.632,31
Terreno residuo (mappale 819)	6.300,00	2,39	15.057,01
Valore commerciale complessivo (€)			310.289,30
Valore della quota pignorata (quota 14/18)			241.336,12

IMMOBILE 3				
<i>Identificazione catastale (NCT)</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie comm.le (ettaro)</i>	<i>Valore (€/ettaro)</i>	<i>Valore comm.le (€)</i>
Fg. 23 Mappale 63	Seminativo	01.65.40	11.879,00	19.647,87
Fg. 23 Mappale 64	Seminativo	00.37.75	11.879,00	4.484,32
Valore commerciale arrotondato (quota pignorata 1/1)				24.150,00

IMMOBILE 4				
<i>Identificazione catastale (NCT)</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie comm.le (ettaro)</i>	<i>Valore (€/ettaro)</i>	<i>Valore comm.le (€)</i>
Fg. 23 Mappale 13	Seminativo	01.65.40	11.879,00	2.387,68
Fg. 23 Mappale 95	Seminativo	37.75	11.879,00	2.185,74
Valore commerciale arrotondato (quota pignorata 1/1)				4.580,00

IMMOBILE 5				
<i>Identificazione catastale (NCT)</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie comm.le (ettaro)</i>	<i>Valore (€/ettaro)</i>	<i>Valore comm.le (€)</i>
Fg. 33, Mappale 30	Bosco alto	05.17.00	5.320,00	27.504,40
Valore commerciale quota pignorata (1/1)				27.504,40

IMMOBILE 6				
<i>Identificazione catastale (NCT)</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie comm.le (ettaro)</i>	<i>Valore (€/ettaro)</i>	<i>Valore comm.le (€)</i>
Fg. 12, Mappale 695	Orto irriguo	00.09.70	23.870,00	2.315,39
Valore commerciale quota pignorata (1/1)				2.315,39

2.2. QUESITO 2

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

2.2.1 QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO

Nella tabella seguente sono riportati i dati relativi ai mutamenti degli identificativi catastali dei beni pignorati, così come risultanti dalla relazione notarile redatta dal dott. Ercole Bartoli in data 13.01.2005.

- TERRENO DISTINO AL N.C.T. FOGLIO 23, MAPPALE 63, SEMINATIVO, CL. 3; DELLA SUPERFICIE DI HA 1.65.40;
- TERRENO DISTINO AL N.C.T. FOGLIO 23, MAPPALE 64, SEMINATIVO, CL. 3; DELLA SUPERFICIE DI HA 37.75

1	Atto di donazione per la quota di 1/ 1 della proprietà A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] (rogito Notaio Cappellini rep. 114443, trascritto a Cagliari il 18/07/1995, cas. 19187, art. 12962)
2	Successione per la quota pari a 1/2 della proprietà

	A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] (trascrizione del 30/07/1968 cas. 12661, art. 10110)
3	Successione per la quota pari a ½ della proprietà A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] (deceduta il 19/11/1989 den. 75 vol. 1067 registrata a Cagliari il 03/04/1990)
4	Compravendita. A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] (rogito Notaio Cao rep. 13/12/1941, vol. 2298/56 del 14/09/1941)



5	Cessione di quote A FAVORE: [REDACTED] (22/36 DELLA PIENA PROPRIETÀ), [REDACTED] (14/36 DELLA PIENA PROPRIETÀ) CONTRO: [REDACTED] (rogito Notaio Cappellini rep. 117087, trascr. del 13/11/1995, cas. 27125, art. 18170)
6	Successione ereditaria e successiva divisione per la quota a 1 della proprietà A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] (rogito Notaio Contu rep. 2297, trascr. del 06/12/1957, cas. 1329, art. 11534)

- TERRENO DI HA 0.61.30 DISTINO AL N.C.T. FOGLIO 11, MAPPALE 814 (EX 1),
ORTO IRRIGUO, CL. U;
- TERRENO DI HA 0.79.95 DISTINO AL N.C.T. FOGLIO 11, MAPPALE 819 (EX 2),
ORTO IRRIGUO, CL. U.

7	Compravendita per la quota a 1 della proprietà A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] (rogito Notaio Cappellini rep. 121995, trascr. del 02/05/1996, cas. 9238, art. 6605)
---	--

8	Successione per la quota a ½ della proprietà A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] (trascrizione del 30/07/1968 cas. 12661, art. 10110)
9	Successione per la quota a ½ della proprietà A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] (deceduta il 19/11/1989 den. 75 vol. 1067 registrata a cagliari il 03/04/1990)
10	Compravendita. A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] (rogito Notaio Cao rep. 13/12/1941, vol.2298/56 del 14/09/1941)

- TERRENO DI HA 0.09.70 DISTINO AL N.C.T. FOGLIO 12, MAPPALE 695, SEMINATIVO, CL. 2

11	Compravendita per la quota a 1 della proprietà A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] (rogito Notaio Cappellini rep. 121995, traser. del 02/05/1996, cas. 9238, art. 6605) <i>A favore del sig. [REDACTED] non risultano trascritti atti di acquisto con riferimento al mappale interessato, come da lui dichiarato nel rogito.</i>
----	--

GRAVAMI

1	Verbale di pignoramento immobili in data 20/10/2004, Tribunale di Cagliari rep. 1222. A FAVORE: UNICREDIT BANCA S.P.A. - BOLOGNA CONTRO: [REDACTED] (traser. cas. 43327 art. 29753 del 24/11/2004)
2	Ipoteca volontaria A FAVORE: BANCO DI SASSARI S.P.A. - SASSARI CONTRO: [REDACTED] (rogito Notaio Cappellini rep. 136426 cas. 17163 art. 2396 del 11/07/1997)
3	Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in data 30/08/2001 Tribunale di Cagliari rep. 5693. A FAVORE: HEINEKEN ITALIA S.P.A. - POLLEIN (AO) CONTRO: [REDACTED] (traser. cas. 25151 art. 2296 del 23/05/2002)

2.3. QUESITO 3

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

Si rimanda all'allegato 4-4.1 per la planimetria in scala 1:100 del fabbricato sito nella Via Nuova al civico 29 e distinto al N.C.E.U. del comune di Uta, al Foglio 12, mapp. 582, sub 4 e 11, da cui si evincono gli accessori e le pertinenze dei beni pignorati.

Si rimanda all'allegato 4-4.2 per la planimetria in scala 1:200 del fabbricato sito in Località "S'ISCA SU PARDU" edificato sui terreni distinti al N.C.T. del comune di Uta, al Foglio 11, mapp. 814 e 819, da cui si evincono gli accessori e le pertinenze dei beni pignorati.

2.4 QUESITO 4

Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in questa evenienza, sulla base di quale titolo

I terreni al momento del sopralluogo risultavano privi di qualsiasi coltura, fatta eccezione per il terreno censito al Foglio 33, mappale 30 in cui è presente un bosco di Eucaliptus.

Per quanto riguarda i fabbricati, l'immobile 1 risulta essere privo di mobili e non utilizzato, mentre l'immobile 2 risulta essere l'abitazione principale del nucleo familiare degli esecutati e i terreni su cui insiste risultano da questi coltivati ad orto.

3. Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritta Ing. Daniela Mereu rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

4. Elenco degli allegati

- 1) Inquadramento territoriale;

- 2) Visure, planimetrie e mappe catastali;
 - 2.1 Visure catastali;
 - 2.2 Mappe catastali;
 - 2.3 Planimetria catastale.
- 3) Documentazione del Comune di Uta
 - 3.1 Certificato di destinazione urbanistica;
 - 3.2 Richiesta di concessione edilizia –immobile 1;
 - 3.3.1 Concessione edilizi immobile 2;
 - 3.3.2 Autorizzazione edilizia immobile2;
 - 3.4 Progetto in sanatoria.
- 4) Planimetrie STATO ATTUALE:
 - 4.1 Planimetria immobile1, scala 1:100;
 - 4.2 Planimetria immobile2, scala 1:200;
- 5) Documentazione fotografica;

Cagliari, maggio 2006

Il consulente tecnico d'ufficio
(Ing. Daniela Mereu)



Ing. Daniela Mereu via A. di Castelvì n. 12 - 09129 Cagliari
tel. e fax 070496339

Pag. 22 di 22

