

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 7/2000 del R.E.***

***(Bonco di Napoli c/ ██████████)***

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

***Perito Edile FRANCO PILLITU***

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Claudia Beelli.**

**1 - PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 21 Marzo 2002, l'allora Giudice della Esecuzione Dott. Giovanni La Rocca nominava il sottoscritto P.E. Franco Pillitu con studio in Serramanna alla Via S. Stefano 2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari col n° 1092 ed all'Albo dei periti presso Codesto Tribunale, *Consulente Tecnico d'Ufficio* nel procedimento citato in epigrafe.

Con successiva ordinanza pronunciata fuori dell'udienza del 05.02.2009, la S.V. assegnava al sottoscritto consulente l'incarico di aggiornare la relazione peritale in seguito alla disposta riduzione del pignoramento in epigrafe, e in base al seguente mandato:

1. "verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. , (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri*

*immobiliari*) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.”

2. “descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”
3. “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei

ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quegli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”

4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatstate;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

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 redazione 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 proprietari 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. 557 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078.
9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21

marzo 1978, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

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

## ***2 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESEC. IMMOBILIARE***

Si riporta di seguito la descrizione dei beni oggetto nell'atto di pignoramento, in seguito alla riduzione dello stesso disposta dal G.E. in due distinte istanze;

*Immobili siti nel comune di Carbonia, via Delle Querce 22 distinte al catasto fabbricati ai seguenti identificativi:*

- Foglio 13 Mappale 149 sub:
  - o 1, 6, 12 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 6;
  - o 2 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 5,5;
  - o 3 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 5,5;

#### **NOTA**

*La prima riduzione del pignoramento in epigrafe, in origine esteso all'intero fabbricato (ovvero anche ai sub. 7-8-9-10-11 e alle corti comuni) è stata disposta dal G.E. Dott. Giovanni La Rocca in data 18.11.2002 ed era riferita alla cancellazione del vincolo inerente i sub. 10 e 11.*

*Il secondo provvedimento, recante la firma del G.E. Dott.ssa Claudia Beelli, è riferito invece ai sub. 7-8-9, ed è stato emesso in data 08.11.2006.*

*Da tale lettura comparativa si evince pertanto che il procedimento di esecuzione immobiliare verte in forma esclusiva sui subalterni 1-6-12-2-3, e relative quote di corti comuni non censibili.*

*Nelle comunicazioni alle parti interessate, contenute nel fascicolo del procedimento, si rileva peraltro che il pignoramento debba intendersi riferito ai soli subalterni 9 e 10, e pertanto in palese contrasto con i provvedimenti di cui sopra.*

*Il tutto salvo eventuali istanze e/o correzioni successive all'accesso agli atti che lo scrivente ha effettuato presso la Cancelleria.*

#### **3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Queste hanno avuto inizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia, sezione Edilizia Privata, per i necessari riscontri, e presso il

Dipartimento del Territorio di Cagliari per le visure del caso.

Le stesse sono poi proseguite presso l'Ufficio del Registro di Cagliari.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 07.05.2009, alle ore 11.00, alla presenza dei signori [REDACTED] [REDACTED], così come da accordi intercorsi con la controparte, presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Carbonia, via Delle Querce 22 (già via Nazionale 27).

Non è stato possibile effettuare prima di questa data tale sopralluogo perché la comunicazione inerente, spedita dallo scrivente in data 17.04.2009 all'indirizzo del signor [REDACTED] ([REDACTED] - [REDACTED]) è restata a lungo in giacenza nel locale Ufficio Postale senza produrre alcun esito sino a tutto il 06.05.2009.

Diedi, pertanto, inizio alle operazioni di rilievo metrico dello stabile, per verificarne l'effettiva consistenza e la corrispondenza con gli elaborati redatti dallo scrivente in occasione della stesura della perizia ante riduzione del pignoramento.

Ultimate le operazioni di misura, effettuai il rilievo fotografico di rito; (vedasi allegati C)

#### **4 – RISPOSTE AI QUESITI**

##### **(Quesito n° 1)**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti risulta completa ad eccezione delle planimetrie catastali raffiguranti le varie unità immobiliari, che lo scrivente aveva, a suo tempo, provveduto ad integrare, e che si ripropongono per una puntuale lettura, limitatamente ai tre soli immobili effettivamente oggetto di esecuzione.

Sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo e sulle risultanze catastali attuali si è provveduto, inoltre, ad aggiornare l'elenco delle iscrizioni e passaggi di proprietà.

Il tutto per il seguente elenco delle trascrizioni pregiudizievoli, e passaggi di proprietà come da relazione notarile:

***PIGNORAMENTI IMMOBILIARI***

- Trascrizione del 01 febbraio 2000, NN 2619/1706
- Atto di pignoramento in data 10.01.2000, rep. 1515;
- A favore di Banco di Napoli S.p.A. cod. fisc. 06385880635, quota 1/1, per tutti gli immobili in appresso elencati:

*Immobile in comune di Carbonia contraddistinto al N.C.T. con gli identificativi Foglio 13, particella 149, e Foglio 13, particella 3/r.*

- Contro [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota 1/1, per tutti gli immobili su elencati

***PASSAGGI DI PROPRIETA'***

- Trascrizione del 26 agosto 1974, NN 15144/13095
- Atto di compravendita rogito Notaio Anni in data 7 agosto 1974, Rep. 8368;
- A favore di [REDACTED];
- Contro [REDACTED]
- Area fabbricabile in Carbonia, Loc. "Su Campu de Is Geraus" dela superficie di are 8.00, distinta nel N.C.T. al Foglio 13 Mappale 149.

- .....
- Trascrizione del 7 giugno 1977, NN 9161/7814;
  - Atto di compravendita rogito Notaio Seano in data 10 maggio 1977,

Rep. 2219;

- A favore di [REDACTED];

Contro [REDACTED];

- Terreno in Comune di Carbonia, Loc. "Flumentepido", distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 3/r, di are 1.68.

#### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 04.08.1987, RG n° 18309, RP n° 2669, per la somma di £ 100.000.000;

- Decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 01.06.1987;

- A favore di Banco di Sardegna S.p.A. ISTITUTO DI CREDITO DI DIRITTO PUBBLICO;

- Contro [REDACTED]

- Immobile sito nel Comune di Carbonia, in località "Flumentepido", distinto al N.C.T. al Foglio 13, particella 149, di are 8.00, e Foglio 13, particella 3/r di are 1.68;

.....

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 17.09.1987, RG n° 20452, RP n° 3056, per la somma di £ 175.000.000;

- Decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 14.09.1987;

- A favore di Banco di Sardegna S.p.A. ISTITUTO DI CREDITO DI DIRITTO PUBBLICO;

- Contro [REDACTED]

- Immobile sito nel Comune di Carbonia, in località "Flumentepido",

distinto al N.C.T. al Foglio 13, particella 149, di are 8.00, e Foglio 13, particella 3/r di are 1.68;

- .....
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 29.12.1987, ai NN 29516/4488, per la somma di £ 625.000.000;
  - Contratto di mutuo, rogito Notaio Grilletti, in data 24.12.1987, rep. 4930/1712;
  - A favore di SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO DEL BANCO DI NAPOLI;

Contro

- Immobile sito nel Comune di Carbonia, in località "Flumentepido", costituito da un fabbricato su tre livelli fuori terra, più piano scantinato; edificato su un lotto distinto al N.C.T. al Foglio 13, particella 149, di are 8.00, e Foglio 13, particella 3/r di are 1.68;

- .....
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 14.05.1988, RG n° 11656, RP n° 1553, per la somma di £ 170.000.000;
  - Decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 04.11.1987; Decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 14.09.1987;
  - A favore di Banco di Sardegna S.p.A. ISTITUTO DI CREDITO DI DIRITTO PUBBLICO;
  - Contro
  - Quota di 1/8 del fabbricato sito nella Via Nazionale n° 27, Frazione "Flumentepido", distinto al N.C.T. al Foglio 13, particella 149, di are

8.00, e Foglio 13, particella 3/r di are 1.68, e composto da:

- a) seminterrato di mq 145;
- b) piano terra composto da due appartamenti di vani 5 cadauno;
- c) piano primo composto da due appartamenti di vani 5 cadauno;
- d) mansarda composta da quattro appartamenti di vani 2 cadauno;

Infine, come rilevato dalla documentazione attualmente in atti e dalle visure catastali:

***PASSAGGI DI PROPRIETA'***

- Repertorio n° 7841 Raccolta n° 3398
- Atto di "RINUNZIA AD EREDITA'" in data 29.07.2008
- A favore di EREDI LEGGITTIMI di [REDACTED]  
[REDACTED].
- Contro [REDACTED]
- Eredità relitta del fu [REDACTED]  
[REDACTED]
- .....
- Denuncia di Successione Integrativa N° 41 Vol. 105
- Successione di [REDACTED]  
in [REDACTED] il [REDACTED]
- A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] - FIGLIO.
- A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Contro

- Immobili siti nel Comune di Carbonia, catasto fabbricati di cui al Foglio 13 Mappale 149 sub:
  - o 1, 6, 12 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 6;
  - o 2 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 5,5;
  - o 3 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 5,5;
  - o 7 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 5,5;
  - o 8 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 2,5;
  - o 9 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 3,5;
  - o 10 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 3,5;
  - o 11 - Categoria A/2 - Classe U – Consistenza vani 3,5;

**(Quesito n° 2)**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da tre appartamenti ubicati nel maggior fabbricato sito nel comune di Carbonia, con accesso dalla via Delle Querce al civico 22, già via Nazionale 27.

Tale complesso è suddiviso in otto unità immobiliari, tre corti comuni non censibili, e una corte esclusiva.

In dettaglio:

- le unità abitative sono distinte dai sub. 2-3 al piano terra, 6-7 al piano primo, e 8-9-10-11 al piano secondo;
- il sub. 1 è una area cortilizia attribuita in via esclusiva all'appartamento contraddistinto dal sub. 6, come pure il seminterrato di cui al sub. 12;
- il sub. 4 è un vano caldaia comune a tutte le unità abitative, così come

il vano scala contraddistinto dal sub. 5.

**NOTA**

*L'area cortilizia, nella realtà, è divisa in due parti da una recinzione, passante a circa ml 3.50 dal lato sinistro dell'immobile ortogonale alla pubblica via, e a filo con esso nel lato destro.*

*L'accesso allo stabile è pertanto ubicato fuori dal perimetro di recinzione.*

*Il " vano caldaia" identificato come sub. 4 è attualmente privo di qualsiasi dispositivo termico.*

Le unità abitative oggetto di esecuzione immobiliare sono tre appartamenti di seguito descritti.

*Unità negoziale costituita dai sub. 1-6-12*

Trattasi di un appartamento sito al piano primo al quale viene attribuita la pertinenza esclusiva del cortile e del piano seminterrato.

Il piano primo consta di un soggiorno – pranzo, una cucina, una camera da letto e relativo disimpegno.

Il piano seminterrato si articola in cinque locali di sgombero.

Il tutto per una superficie utile (Su) pari a 88.80 mq, ed una superficie non residenziale (Snr) relativa al locale seminterrato e al balcone pari a 208.37 mq, entrambe da intendersi come calpestabili.

*Unità negoziale costituita dal sub. 2*

Trattasi di un appartamento sito al piano terra che si articola in una cucina, un tinello, due camere da letto, un bagno e relativo disimpegno.

Vi sono, inoltre, due ripostigli e un balcone.

Il tutto per una superficie utile (Su) pari a 89.40 mq, ed una superficie non residenziale (Snr) relativa al balcone pari a 6.90 mq, entrambe da intendersi

come calpestabili.

*Unità negoziale costituita dal sub. 3*

Trattasi di un appartamento sito al piano terra che si articola in una cucina, un tinello, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e relativo disimpegno.

Vi è, inoltre, un balcone.

Il tutto per una superficie utile (Su) pari a 89.40 mq, ed una superficie non residenziale (Snr) relativa al balcone pari a 6.90 mq, entrambe da intendersi come calpestabili.

***caratteristiche strutturali***

Le considerazioni che seguono si intendono ovviamente riferite al complesso immobiliare nella sua interezza.

L'immobile è realizzato con ossatura indipendente in cls armato con solai in latero - cemento avente spessore di cm 30; le tamponature sono realizzate in laterizio, mentre le murature contro parete del seminterrato sono in calcestruzzo armato.

***caratteristiche funzionali e di finitura***

Ove non diversamente specificato le considerazioni che seguono si intendono riferite a entrambe le unità immobiliari.

In dettaglio:

*- intonaci esterni-*

Intonaco comune al civile in malta bastarda, completo di sbruffatura, e strato superiore lavorato a spatola.

*- intonaci interni -*

Intonaco comune al civile su pareti e soffitti in malta bastarda, completo di sbruffatura, e strato superiore finito al frattazzo fine.

*-tinteggiatura-*

Idropittura semilavabile per interni su pareti e soffitti;

*-infissi-*

Gli infissi esterni sono realizzati in legno massello di pino o essenze simili, con vetratura ordinaria;

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

*-pavimenti-*

Questi ultimi sono in grès monocottura con superfici smaltate, di scelta commerciale improntata all'ordinarietà.

***dotazione di impianti***

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e sotto pavimento con tubi corrugati in P.V.C. e conduttori in rame; terminali degli impianti di buona scelta commerciale, e apparecchi utilizzatori costituiti da lampade di vario genere e tipo, e prese da 10:15 Ampere;

Impianto idrico in tubi di adduzione in rame senza centralina di controllo, in opera sottotraccia, e scarichi in P.V.C. di tipo pesante.

***stato di manutenzione e conservazione***

Si esaminano in questa sede sia le caratteristiche proprie di ciascun appartamento, sia le pertinenze comuni.

Ove non diversamente specificato le considerazioni che seguono si intendono riferite a tutte le unità negoziali.

In dettaglio:

*- pavimenti -*

Questi ultimi, realizzati secondo le modalità e specifiche precedentemente descritte, sono in buono stato di conservazione.

*- pareti e soffitti -*

Le tinteggiature interne appaiono ben eseguite ma di realizzazione non certo recente, e si riscontrano tracce di umidità in prossimità dei balconi;

*- infissi -*

Tutti gli infissi esterni, senza eccezione alcuna, sono in buono stato di conservazione pur necessitando in alcuni casi di una normale manutenzione;

*- impianto elettrico -*

L'impianto, completo in ogni sua parte, è in buono stato di conservazione.

*- impianto idrico e servizi igienico-sanitari -*

Non si rilevano malfunzionamenti di alcun genere, e lo stato di conservazione è da considerarsi senz'altro buono.

***vetusta'***

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia si evince che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata nel 1976;

Non vi è traccia delle comunicazioni di inizio o fine lavori.

**(Quesito n° 3)**

Per quanto riguarda la conformità fra i dati dichiarati nel pignoramento e le risultanze attuali, si specifica quanto segue:

- i dati indicati in pignoramento corrispondono a quegli attuali ad eccezione del nome della strada, che, come richiamato al punto che precede, ora si chiama "via Delle Querce" e del numero civico, ora "22"; catastalmente, peraltro, tale via è ancora identificata come

“strada ex A.N.A.S.” ovvero con la denominazione ancora precedente.

- i dati consentono comunque l'identificazione univoca del cespite in oggetto.

**(Quesito n° 4)**

Le unità immobiliari sono correttamente censite al N.C.E.U. nel Comune di Carbonia come dai seguenti identificativi:

- Foglio 13 Particella 149 Sub 1-6-12
  - Categoria A/2 – classe U- consistenza 6 vani – Rendita Euro 573,27
  - Indirizzo Strada EX A.N.A.S. Piano S1-T-1
- Foglio 13 Particella 149 Sub 2
  - Categoria A/2 – classe U- consistenza 5,5 vani– Rendita Euro 525,49
  - Indirizzo Strada EX A.N.A.S. Piano T
- Foglio 13 Particella 149 Sub 3
  - Categoria A/2 – classe U- consistenza 5,5 vani– Rendita Euro 525,49
  - Indirizzo Strada EX A.N.A.S. Piano T

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(Quesito n° 5)

Gli immobili di cui trattasi si ergono su un lotto definito nel vigente strumento urbanistico del comune di Carbonia come segue:

- zona di Piano "B";
- sottozona "B8"
- indice di edificabilità fondiario massimo pari a 1,5 mc/mq;

(Quesito n° 6)

Si evidenziano, in questa sede, le differenze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la situazione a suo tempo approvata

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia si evince che la costruzione del complesso è stata autorizzata con la "*licenza di costruzione*" recante i numeri distintivi "225-72/76", e rilasciata in data 23.07.1976.

Vi è inoltre una concessione in sanatoria recante il n° distintivo 09/2007 rilasciata dal comune di Carbonia in data 30.10.2007, inerente modifiche al sedime dello stabile, alla volumetria, ed al numero delle unità immobiliari, nonché alla recinzione.

Tale concessione, pur essendo recente, si riferisce ad una richiesta effettuata dal sig. [REDACTED], ovvero al primo "condono edilizio" ai sensi e per gli effetti della L. 47/85 del 28.02.1985.

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati a corredo della concessione in sanatoria ad eccezione di alcune modifiche alle pareti divisorie, realizzate dall'esecutato in tempi abbastanza recenti, ed in alcuni casi incomplete.

In dettaglio:

*Unità negoziale costituita dai sub. 1-6-12*

- è stato eliminato il muro divisorio che separava la cucina dal tinello, ricavando un unico vano;
- è stato eliminato un servizio accorpando il relativo sedime al vano adiacente;
- il disimpegno relativo è adattato alle mutate esigenze della nuova disposizione;
- una porzione di parete è stata demolita e ricostruita nella medesima posizione, ed allo stato attuale si presenta priva di intonaco;

*Unità negoziale costituita dal sub. 2*

- è stato eliminato un servizio accorpando il relativo sedime al vano adiacente, ovvero ricavando una sorta di angolo cottura;
- sono stati realizzati due piccoli vani ("ripostigli" negli elaborati a corredo) a scapito del tinello, la cui destinazione d'uso è soltanto ipotizzabile, stante il fatto che i lavori non sono mai stati ultimati;
- è stata realizzata una seconda apertura sull'ingresso all'appartamento, con una porta avente diversa fisionomia dalle altre che vi prospettano.

In base a quanto precede si può affermare che le opere eseguite in difformità dalla C.E. di riferimento sono classificabili come opere interne, quali sono lo spostamento di un tramezzo o la sua eliminazione, e pertanto suscettibili di concessione in sanatoria, ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 della L. 47/85 e successive modificazioni (*Vedi anche D.L. 30 settembre 2003, n° 269, convertito nella L. 24 novembre 2003, n° 326*), con una oblazione forfait pari a € 516,00, prevista per le opere inquadrate in "tipologia 6".

Il tutto da regolarizzare entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento del bene, così come previsto dall'art. 46 del D.lvo 378/01 e successivo D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 all'art. 46.

La domanda di concessione in sanatoria da parte dell'aggiudicatario dovrà essere corredata della relativa variazione catastale, a firma di un Tecnico abilitato.

Il tutto è da intendersi per ciascuna delle due unità negoziali.

**(Quesito n° 7)**

Per quanto attiene alla suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento, si rimarca il fatto che il cespite è attualmente articolato in tre distinte e autonome unità immobiliari, perfettamente vendibili in forma separata.

Per quanto riguarda, invece, eventuali ulteriori frazionamenti, si ritiene che le tre unità abitative, non si prestino ad essere frazionate per le considerazioni che seguono:

- La consistenza delle unità derivate sarebbe tale da rappresentare uno standard di dotazioni minimo, con una superficie calpestabile pari a c.a. mq 40,00;
- La realizzazione ex novo degli impianti o la loro parzializzazione comporterebbero, altresì, un riordino dell'intero piano di riferimento, con un rapporto costi/benefici non accettabile.

**(Quesito n° 8)**

Le tre unità negoziali sono pignorate per l'intera quota.

**(Quesiti n° 9 e 10)**

L'unità negoziale costituita dai sub 1-6-12 è attualmente la residenza del

signor ██████████, in qualità di cocrede del destinatario del procedimento di cui all'oggetto.

Le altre due unità oggetto della presente esecuzione non sono attualmente occupate, salvo utilizzi saltuari non verificabili; non è stato rilevato, infine, alcun contratto di locazione registrato dall'esecutato.

**(Quesito n° 11)**

Non si rilevano vincoli paesaggistici insistenti sui beni in questione.

**(Quesito n° 12)**

Non si rilevano vincoli di alcun genere, sia demaniali, sia pubblici.

**(Quesito n° 13)**

Espletate le necessarie indagini e accertamenti, anche presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerente l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del così detto valore di mercato, ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita.

Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un indagine di mercato.

Nella fattispecie, considerando le caratteristiche funzionali e di finitura dell'edificio, l'ubicazione dello stesso nel paese divenuto capoluogo della nuova provincia di Carbonia - Iglesias, nonché la vetustà, dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili si ottiene una valutazione compresa fra 800,00 e 1.100,00 € (euro).

*Per quanto riguarda le corti comuni di pertinenza del subalterno di volta in volta considerato, e ai soli fini della presente perizia, esse verranno trattate come segue:*

- *Sub 5 – (vano scala comune ai Sub 2-3-6-7-8-9-10-11-12)- si considera l'ingombro in pianta del vano scala come parte integrante del piano ove insiste e gli viene attribuito lo stesso valore commerciale; si attribuisce per ciascuna delle unità insistenti sul piano secondo una quota pari a  $\frac{1}{2}$  di tale superficie.*
- *Sub 4 – (vano caldaia comune ai Sub 2-3-6-7-8-9-10-11-12)- si attribuisce per questa pertinenza una quota pari a  $\frac{1}{9}$  a ciascuna delle due unità immobiliari urbane, con le valutazioni appresso riportate nelle apposite tabelle.*

Infine, per quanto riguarda le superfici rilevate nel corso delle operazioni di misurazione, e restituite graficamente sotto forma di planimetria (vedi allegati "A") abbiamo:

*Unità negoziale costituita dai sub. 1-6-12*

- superficie lorda di tutti i locali principali e accessori diretti mq 99.30;
- superficie lorda dei locali del seminterrato mq 224.75;
- superficie lorda dell'area cortilizia mq 779.60;
- superficie lorda balconi mq 15.33;
- superficie lorda della porzione del Sub 5 (vano scala e relativo ingresso alle unità) mq 8.30 ( $16.60/2$ );
- superficie lorda della porzione del Sub 4 (vano caldaia) mq 1.00 c.a. ( $8.75/9$ );

In considerazione delle finiture delle pertinenze considerate si computa la superficie del balcone al 20 %, la porzione del vano caldaia al 50 %, il seminterrato al 60 %, e l'area cortilizia al 10 % secondo la seguente tabella esplicativa:

Locali principali + ½ vano scala	Mq	107.60	Coeff = 1.00	Mq x 1.00	107.60
Balcone	Mq	15.33	Coeff = 0.20	Mq x 0.20	3.06
Seminterrato	Mq	224.75	Coeff = 0.60	Mq x 0.60	134.85
Area cortilizia	Mq	779.60	Coeff = 0.10	Mq x 0.10	77.96
Vano caldaia	Mq	1.00	Coeff = 0.50	Mq x 0.50	0.50
<b>TOTALE</b>	<b>Mq</b>				<b>323.97</b>

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq **323.97**.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all' immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

$$€ 800,00 \times \text{mq } 323.97 = \underline{\underline{€ 259.176,00}}$$

*Unità negoziale costituita dal sub. 2*

- superficie lorda di tutti i locali principali e accessori diretti mq 101.45;
- superficie lorda balconi mq 7.64;
- superficie lorda della porzione del Sub 5 (vano scala e relativo ingresso alle unità) mq 8.30 (16.60/2);
- superficie lorda della porzione del Sub 4 (vano caldaia) mq 1.00 c.a. (8.75/9);

In considerazione delle finiture delle pertinenze considerate si computa la superficie del balcone al 20 %, la porzione del vano caldaia al 50 %, il

seminterrato al 60 %, e l'area cortilizia al 10 % secondo la seguente tabella esplicativa:

Locali principali + ½ vano scala	Mq	109.75	Coeff = 1.00	Mq x 1.00	109.75
Balcone	Mq	7.64	Coeff = 0.20	Mq x 0.20	1.53
Vano caldaia	Mq	1.00	Coeff = 0.50	Mq x 0.50	0.50
<b>TOTALE</b>	<b>Mq</b>				<b>111.78</b>

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq **111.78**.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all' immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

$$€ 800,00 \times \text{mq } 111.78 = \underline{\underline{€ 89.424,00}}$$

*Unità negoziale costituita dal sub. 3*

- superficie lorda di tutti i locali principali e accessori diretti mq 101.45;
- superficie lorda balconi mq 7.64;
- superficie lorda della porzione del Sub 5 (vano scala e relativo ingresso alle unità) mq 8.30 (16.60/2);
- superficie lorda della porzione del Sub 4 (vano caldaia) mq 1.00 c.a. (8.75/9);

In considerazione delle finiture delle pertinenze considerate si computa la superficie del balcone al 20 %, la porzione del vano caldaia al 50 %, il seminterrato al 60 %, e l'area cortilizia al 10 % secondo la seguente tabella esplicativa:

Locali principali + ½ vano scala	Mq	109.75	Coeff = 1.00	Mq x 1.00	109.75
Balcone	Mq	7.64	Coeff = 0.20	Mq x 0.20	1.53

Vano caldaia	Mq	1.00	Coeff = 0.50	Mq x 0.50	0.50
<b>TOTALE</b>	<b>Mq</b>				<b>111.78</b>

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq **111.78**.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all' immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

€ 850,00 x mq 111.78 = **€ 95.013,00**

Il valore complessivo del cespite è pari, pertanto, a **€ 443.613,00**  
(diconsi quattrocentoquarantatremilaseicentotredici/00)

#### **5 - CONCLUSIONI**

Conscio dei limiti delle mie conoscenze, fedele ai principi dell'etica professionale, e ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, concludo la presente.

Si allegano:

- restituzione planimetrica (A)
- copia della di concessione in sanatoria e relativo stralcio degli elaborati progettuali (B)
- rilievo fotografico (C)
- estratti catastali (D)
- schema di parcella comprensiva di onorari e spese

Serramanna li, venerdì 8 maggio 2009

( IL CTU Perito Edile Franco Pillitu)