



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSA DA**



**(REPERTORIO ESECUZIONI N° 702/2011)**



**RELAZIONE DEL C.T.U.**



GIUDICE: Dott. Enzo Luchi



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Manuela Pau**



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

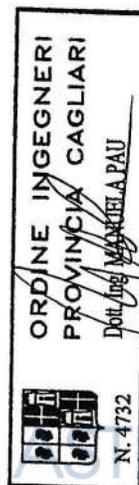
**N. 702/11**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**INCARICO**

In data 10 maggio 2013, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice della esecuzione dott. Enzo Luchi affidava alla scrivente Dott. Ing. Manuela Pau, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n°477, il seguente incarico:

- 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 vent'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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo n caso di

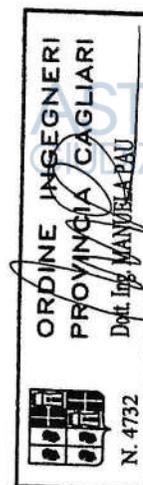


difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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;

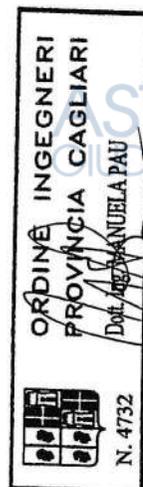
7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla



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 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 se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, 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;

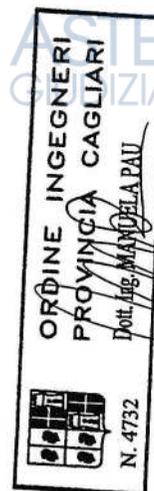
10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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;

Ad evasione dell'incarico ricevuto, la sottoscritta provvedeva ad eseguire tutti gli accertamenti ed ad effettuare i necessari sopralluoghi dando inizio alle operazioni peritali il 21/11/2013 in Senorbì Via Sanzio, 2, a fronte di una seconda raccomandata AR che stabiliva nuova data al suddetto, in quanto il sig.



essendosi messo in contatto telefonicamente il 13/11/2013 ha chiesto e ottenuto che venisse annullato l'appuntamento fissato tramite raccomandata AR per il giorno 16/11/2013 per motivi di famiglia,.

L'accesso all'immobile distinto in NCEU al F. 7 mapp. 236 è avvenuto alla presenza del sig.

### IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con atto del 04/10/2011 rep. n° 5987/2011 trascritto a Cagliari il 14/10/2011 ai numeri 30426/21600 venne nominato dal

i seguenti immobili nel comune di

Senorbì:

immobile 1) appartamento al piano terra in Via Sanzio, 2 distinto in NCEU al F. 7 mapp. 236. sub 3

immobile 2) appartamento al piano primo in Via Sanzio, 2 distinto in NCEU al F. 7 mapp. 236. sub 4

immobile 3) locale di sgombero al piano semiterrato in Via Sanzio, 2 distinto in NCEU al F. 7 mapp. 236. sub 5

#### UNITÀ IMMOBILIARE 1

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN VIA SANZIO, 2

DISTINTO IN NCEU AL F. 7 MAPP. 236. SUB 3

Descrizione: trattasi di un appartamento al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, adibito a civile abitazione edificato



nella seconda metà degli anni '70.

Si raggiunge l'immobile percorrendo la SS 547, si svolta a sinistra sulla via Conti Ortu, ancora a sinistra sulla via Cuccureddu e Forru per circa 37 m, si svolta alla prima traversa a destra (Via Carducci) che incrocia con la via Sanzio. L'edificio è proprio di fronte all'incrocio.

L'appartamento appartiene a un edificio di 2 piani fuori terra e un piano seminterrato con circostante giardino distinto in NCEU al F. 7 mapp.236 sub 2 come bene non censibile comune a tutto l'edificio, che ha due accessi pedonali dalla via Sanzio, e uno carrabile dalla via Leopardi. All'appartamento si accede dal cancello al n. 2 della via Sanzio passando per il giardino si accede alla veranda antistante alla porta d'ingresso. La porta si apre su un ingresso dal quale si accede, sulla destra, alla zona pranzo-soggiorno e frontalmente al corpo scala distinto in NCEU al f. 7 mapp. 236 sub. 1, bene comune non censibile comune agli immobili 1,2,3. alla sinistra si trova un corridoio sul quale si affacciano i restanti ambienti della casa: tre camere da letto un bagno, uno studio.

Il fabbricato, costruito nella seconda metà degli anni settanta, esternamente si presenta nel complesso in buone condizioni. Internamente l'appartamento è in buone condizioni la pavimentazione è in monocottura con decorazione tipica degli anni '70 in tutta la casa; il bagno è stato rinnovato in epoca successiva e sulla pavimentazione esistente è stata posta in opera una



pavimentazione in mattonelle ceramiche e le pareti sono state rivestite con mattonelle fino a un'altezza di circa 2 m. L'appartamento è sprovvisto di riscaldamento centralizzato. Le finestre e le portefinestre sono alluminio anodizzato, le porte interne sono del tipo tamburato. L'impianto elettrico e idraulico non sono a norma.

L'immobile oggetto del pignoramento è situato in una zona periferica residenziale del comune di Senorbì caratterizzato da una media densità urbanistica, da una struttura urbana costituita per lo più da case a due piani con circostante giardino. L'immobile si trova in all'ingresso del paese per chi viene da Cagliari e dall'Hinterland, lontano da esercizi commerciali e di servizio.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune Censuario di Senorbì intestata a :

**Foglio 7** particella **n. 236** Via Sanzio, 2, sub. 3 piano  
T, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani,  
rendita € 418,33

**UNITÀ IMMOBILIARE 2**

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN VIA SANZIO, 2

DISTINTO IN NCEU AL F. 7 MAPP. 236. SUB 4

Descrizione: trattasi di un appartamento al piano primo dell'edificio di cui all'Immobile 1, servito anch'esso dal giardino pertinenziale (sub 2) e dal corpo scala (sub 1) come descritti



all'immobile 1.

All'appartamento si accede dal cancello al n. 4 della via Sanzio passando per il giardino si accede al corpo scala. l'appartamento è disposto in maniera identica all'appartamento del piano terra: la porta si apre su un ingresso dal quale si accede, sulla sinistra, alla zona soggiorno e frontalmente al balcone, alla destra si trova un corridoio sul quale si affacciano i restanti ambienti della casa: tre camere da letto un bagno, cucina abitabile con cucinino.

Internamente l'appartamento è in buone condizioni la pavimentazione è in monocottura con decorazione tipica degli anni '70 in tutta la casa; è sprovvisto di riscaldamento centralizzato. Le finestre e le portefinestre sono alluminio anodizzato, le porte interne sono del tipo tamburato. L'impianto elettrico e idraulico non sono a norma.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune Censuario di Senorbì intestata a :

**Foglio 7** particella **n. 236** Via Sanzio, 2, sub. 4 piano  
1, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani,  
rendita € **453,19**

**UNITÀ IMMOBILIARE 3**

GARAGE-LOCALE DI SGOMBERO AL PIANO SEMINTERRATO IN VIA SANZIO, 2

DISTINTO IN NCEU AL F. 7 MAPP. 236. SUB 5

Descrizione: trattasi di un locale al piano seminterrato



dell'edificio di cui all'immobile 1 e 2.

Il locale al piano seminterrato ha un'altezza di 2,20 m e una finestratura tipica del locale di sgombero e del garage. Il pavimento è pianellato, i muri sono intonacati e tinteggiati, è presente l'impianto elettrico ma non è a norma, inoltre il locale è stato tramezzato e dotato di bagno, è stato costruito un camino. Parte del seminterrato è stato adibito a cucina-soggiorno e zona bagno-lavanderia, parte a garage e locale di sgombero.

Dal corpo scala si scende e si accede sulla sinistra a un ambiente adibito a cucina con camino, frontalmente si ha una dispensa, sulla sinistra una sorta di corridoio conduce a un bagno con antibagno; subito ai piedi delle scale si apre sulla sinistra una porta che conduce al garage, dal garage si accede a un altro ambiente adibito a locale di sgombero.

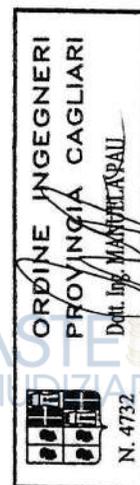
Dati catastali: l'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune Censuario di Senorbì intestata a :

**Foglio 7** particella **n. 236** Via Sanzio, 2, sub. 5 piano  
S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 128 mq,  
rendita € **228,76**

Inquadramento urbanistico e edificabilità:

Gli **immobili 1, 2, 3** appartenenti ad un unico edificio sono ubicati nella zona omogenea ZONA B - Completamento residenziale (Art. 4 NTA)

Nelle zone omogenee B sono consentiti, sugli immobili esistenti,



gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.;

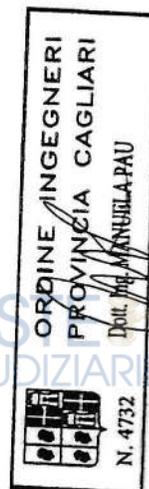
In tale zona omogenea non potranno essere realizzati edifici con densità fondiaria superiore a 3.00 mc/mq.;

- Nella zona B, per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura sia piana o il tetto abbia pendenza minore al 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 % o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume 16 computato secondo le modalità precedenti va' aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio;

- Non si tiene conto di quella parte di volume interrato e/o seminterrato, sempre che sia adibito a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati e seminterrati partecipano al computo del volume per la parte emergente dal piano di campagna

- L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato;

- Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi



corpo di fabbrica, la distanza minima di mt 8. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile;

- Gli edifici possono essere costruiti in aderenza (previo assenso del confinante), a filo strada (se devono uniformarsi alla linea dei fabbricati esistenti), distaccarsi di 2 mt. dal ciglio stradale, oppure devono distaccarsi dai confini di almeno ml 4,00;

- Quando vengono frazionati lotti già costruiti è necessario verificare l'indice fondiario nel lotto originario. Nei lotti liberi sarà possibile edificare solo l'eventuale volume non utilizzato dal lotto primitivo, calcolato in base all'indice fondiario stabilito per la zona B.

Nelle zone "B" oltre alle strutture residenziali sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- a) locali commerciali e pubblici esercizi di superficie inferiore a 400 mq per ciascun fabbricato;
- b) autorimesse;
- c) studi professionali, botteghe e officine artigiane per attività non moleste, non pericolose e con ottimi requisiti igienico sanitari;
- d) uffici, strutture ricettive;
- e) servizi pubblici;
- f) strutture socio-assistenziali-sanitarie con meno di 25 posti letto.

Tutte queste attività sono consentite nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti a condizione che venga riservata una



superficie per spazio ad uso pubblico pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui la metà destinata a parcheggi.

Ai parcheggi sopra indicati vanno aggiunti quelli previsti per le zone residenziali pari a 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume lordo costruito.

(Art. 32.2 Regolamento edilizio) Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è di almeno di 2,70 metri, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 centimetri sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante Piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione della umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue,



della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE  
DEGLI IMMOBILI**

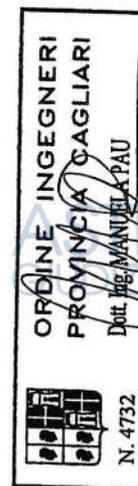
Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questi, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato.

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di riferimento, il prezzo per m<sup>2</sup> di superficie (€/m<sup>2</sup>).

L'indagine si basa sul confronto di immobili le cui caratteristiche intrinseche quali ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture e condizioni di mercato siano il più possibile prossime alle qualità specifiche dell'immobile in esame.

A tal fine, tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso tecnici e operatori immobiliari, esaminando i dati di pubblicazioni immobiliari e del Listino Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari, si sono potuti stabilire i seguenti valori commerciali reali dell'immobile oggetto del pignoramento.

Consistenza dell'immobile I



- veranda e balconi m<sup>2</sup> 16  
[superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,40): mq 16\*0,4 = m<sup>2</sup> 6,40]
- abitazione (superficie netta) m<sup>2</sup> 103

La superficie commerciabile complessiva del fabbricato abitativo è pari al 100% della superficie netta dei locali principali dell'abitazione + la superficie ragguagliata dei locali e spazi accessori, in cifre:

$$S_{\text{comm}} = m^2 (103+6.40) = m^2 109.40$$

#### Valore commerciale

Da dati tecnicamente attendibili dedotti dall'analisi di fabbricati analoghi all'immobile da stimare tenendo conto di caratteristiche quali ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture e condizioni di mercato, si è stabilito che il prezzo attuale mediamente corrisposto per tali immobili risulta essere non superiore a €/m<sup>2</sup> 950

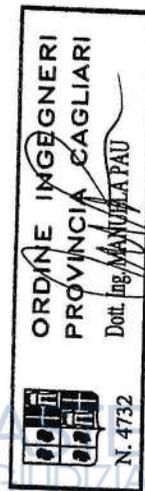
A fronte di una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 109 ne consegue un valore commerciale attuale dell'immobile pignorato pari a:

$$m^2 109 * 950 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 103 \text{ 550}$$

a tale cifra vanno detratte le spese per l'accertamento di conformità e la messa in ripristino del giardino come meglio specificato nel paragrafo successivo "regolarità delle concessioni", quantificabili in 6150 euro pertanto il valore commerciale attuale dell'immobile pignorato è pari a: **€ 103 550 - € 6150 = € 97400 arrotondando**

**€ 97 000** (novantesettemila euro)

#### Consistenza dell'immobile 2



- balconi  $m^2 26$   
[superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,40):  $m^2 26 * 0,4 = m^2 10,40$ ]
- abitazione (superficie netta)  $m^2 103$

La superficie commerciabile complessiva del fabbricato abitativo è pari al 100% della superficie netta dei locali principali dell'abitazione + la superficie ragguagliata dei locali e spazi accessori, in cifre:

$$S_{\text{comm}} = m^2 (103 + 10,40) = m^2 113,40$$

#### Valore commerciale

Da dati tecnicamente attendibili dedotti dall'analisi di fabbricati analoghi all'immobile da stimare tenendo conto di caratteristiche quali ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture e condizioni di mercato, si è stabilito che il prezzo attuale mediamente corrisposto per tali immobili risulta essere non superiore a €/m<sup>2</sup> 950

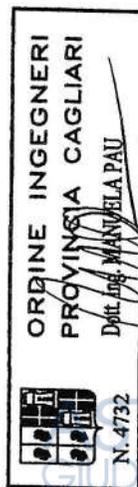
A fronte di una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 113 ne consegue un valore commerciale attuale dell'immobile pignorato pari a:

$$m^2 113 * 950 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 107\,350$$

a tale cifra vanno detratte le spese per l'accertamento di conformità e la messa in ripristino del giardino come meglio specificato nel paragrafo successivo "regolarità delle concessioni", quantificabili in 6150 euro, pertanto il valore commerciale attuale dell'immobile pignorato è pari a: **€ 107 350 - € 6150 = € 101 200 arrotondando**

**€ 101 000** (centounomila euro)

#### Consistenza dell'immobile 3



- seminterrato m<sup>2</sup> 128  
[superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,40): mq 128\*0,4 = m<sup>2</sup> 51,20]

La superficie commerciabile complessiva del fabbricato abitativo è pari al 100% della superficie netta dei locali principali dell'abitazione + la superficie ragguagliata dei locali e spazi accessori, in cifre:

$$S_{\text{comm}} = m^2 51,20$$

#### Valore commerciale

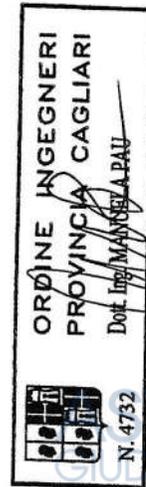
Da dati tecnicamente attendibili dedotti dall'analisi di fabbricati analoghi all'immobile da stimare tenendo conto di caratteristiche quali ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture e condizioni di mercato, si è stabilito che il prezzo attuale mediamente corrisposto per tali immobili risulta essere non superiore a €/m<sup>2</sup> 950

A fronte di una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 51.20 ne consegue un valore commerciale attuale dell'immobile pignorato pari a:

$$m^2 51.20 * 950 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 48\ 640$$

a tale cifra vanno detratte le spese per l'accertamento di conformità e la messa in ripristino del giardino come meglio specificato nel paragrafo successivo "regolarità delle concessioni", quantificabili in 8150 euro pertanto il valore commerciale attuale dell'immobile pignorato è pari a: **€ 48 640 - € 8150 = € 40490 arrotondando:**

**€ 40 000** (quarantamila euro)



**REGOLARITÀ DELLE CONCESSIONI EDILIZIE**

Da una ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Senorbì relativamente all'esistenza di progetti dell'unità immobiliare pignorata sono emersi i seguenti dati:

Concessione edilizia n° 6 del 28/02/1977, a nome

Certificato di agibilità in data 19 luglio 1983 pratica edilizia n. 6/1 - Anno 1977.

Immobile 1

Rispetto al progetto presentato si sono riscontrate difformità, la situazione attuale risponde alla planimetria catastale, salvo per la modifica del bagno, che vede la parete della porta allineata con la parte della stanza adiacente al corpo scala. Il certificato di abitabilità su menzionato sembra certificare la disposizione attuale, in quanto indica 5 vani abitabili 2 accessori più due e sembra che le modifiche interne e della finestra indicata in planimetria catastale siano contestuali all'edificazione del fabbricato. In ogni caso non ci sono difformità urbanistiche derivanti dalla diversa disposizione degli ambienti interni e della finestra del cucinino, pertanto un accertamento di conformità sarebbe sanzionato con 650,00 euro a cui vanno aggiunte le spese tecniche quantificabili forfetariamente a 2500 euro.

Immobile 2

Rispetto al progetto presentato si sono riscontrate difformità, la situazione attuale risponde alla planimetria catastale. Il certificato



di abitabilità su menzionato sembra certificare la disposizione attuale, in quanto indica 5 vani abitabili 2 accessori più due e sembra che le modifiche interne e della finestra indicata in planimetria catastale siano contestuali all'edificazione del fabbricato. In ogni caso non ci sono difformità urbanistiche derivanti dalla diversa disposizione degli ambienti interni e della finestra del cucinino, pertanto un accertamento di conformità sarebbe sanzionato con 650,00 euro a cui vanno aggiunte le spese tecniche quantificabili forfetariamente a 2500 euro.

### Immobile 3

Rispetto al progetto presentato si sono riscontrate difformità, la situazione attuale risponde alla planimetria catastale per quanto riguarda il perimetro. Il certificato di abitabilità su menzionato sembra certificare la disposizione attuale, le modifiche in planimetria catastale siano contestuali all'edificazione del fabbricato. In ogni caso non ci sono difformità urbanistiche derivanti dalla diversa disposizione degli ambienti interni e della finestra del cucinino, pertanto un accertamento di conformità sarebbe sanzionato con 650,00 euro a cui vanno aggiunte le spese tecniche quantificabili forfetariamente a 2500 euro. Per quanto riguarda la divisione interna degli ambienti, anch'essa rientrerebbe nell'accertamento di conformità di cui sopra, ma dovrebbero essere rimossi il camino e il bagno in quanto la superficie finestrata e l'altezza intera non rispetta gli standard urbanistici, per una permanenza, anche solo diurna, di persone. Inoltre il pavimento del



locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne. Pertanto alle spese di cui sopra si sommano le spese per la rimozione degli elementi non sanabili quantificabili forfetariamente in 2000 euro.

Si evidenzia che nel giardino distinto in catasto al sub. 2 di pertinenza dei tre immobili, in aderenza col muro di cinta confinante con la proprietà, indicata nell'elaborato planimetrico come proprietà [REDACTED] è stata realizzata una copertura in legno lamellare coperta da coppi in laterizio aperta sul lato prospiciente alla proprietà indicata nell'elaborato planimetrico come proprietà [REDACTED] per 2/3 sul lato prospiciente alla casa, dalla quale dista circa 80 cm dalla parte più prossima.

Essendo prossima alla parete finestrata della casa stessa, ed essendo il limite minimo tra pareti finestrate di 8 m, e tra pareti non finestrate 4 m tale struttura non rispetta gli standards urbanistici e igienici pertanto dovrà essere rimossa. Per la rimozione si indica una spesa forfetaria, comprensiva di spese tecniche di 9 000 euro.

**STATO LOCATIVO**

L'immobile 1

L'immobile è occupato dalla famiglia del

L'immobile 2

L'immobile è libero.

L'immobile 3

L'immobile è a servizio della famiglia del sig.



**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

Sulla base della documentazione prodotta dalle parti si rilevano le seguenti trascrizioni, iscrizioni :

IMMOBILE 1,2,3

**COMUNE DI SENORBÌ**

**Foglio 7** particella n. 236 Via Sanzio, 2, sub. 3 piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani,

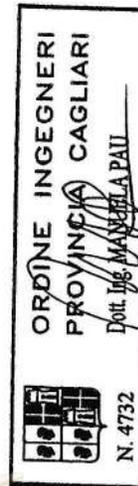
**Foglio 7** particella n. 236 Via Sanzio, 2, sub. 4 piano 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani,

**Foglio 7** particella n. 236 Via Sanzio, 2, sub. 5 piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 128 mq,

partita 887, dati derivanti da variazione nel classamento del 17/12/2008 n .43912 .1/2008 in atti dal 17/12/2008 (protocollo n .CA0656447)

Intestato alla ditta

proprietà per 1000/1000



TRASCRIZIONI

**1) 19477/16601 del 17 DICEMBRE 1976**

Compravendita a rogito dottor Roberto Vacca, in data 25/11/1976, a favore:

1/2 piena

proprietà;

proprietà ;  
contro:

- 1/2 piena

Immobili:

- piena proprietà;

Comune di Senorbì:

distinta nel N.C.T. al foglio 7 mappali:

225 di are 03.00;

81AB di are 1.30;

80D di are 00.70;

Formanti un unico corpo di area fabbricabile di complessive are  
5.00 in Loc Cuccuru e Forru.



2) 30940/20801 del 29 dicembre 1995:

Compravendita a rogito dottor Alberto Luciano, in data  
20/12/1995, rep. N. 15243, a favore:

|

contro:

proprietà ;

Immobili:

Comune di Senorbi:  
distinta nel N.C.E.U. al foglio 7 mappali:

236 sub. 3

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2,  
precisamente appartamento al piano terra composto da andito  
cucina, soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

236 sub. 4

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2,  
precisamente appartamento al piano primo composto da andito  
cucina, soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

236 sub. 5

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2,  
precisamente locale di pertinenza al sub.4 consistente nel locale  
scantinato.

Accatastato all'UTE di Cagliari con dati derivanti da istrumento  
(atto pubblico) del 20/12/1995 Voltura n . 7803 .1/1996 in atti dal  
31/10/2000 (protocollo n . 208321) Repertorio n .: 15243 Rogante:  
Luciano Alberto Sede: Senorbi` Registrazione: UR Sede: Cagliari  
n: 158 del 08/01/1996 Compravendita

**3) 24247/16088 del 03 giugno 2006:**

atto per causa di morte denuncia di morte del 21/11/2005,  
Registrato a Cagliari rep. 96/188 del 31/01/2006,  
a favore:



Immobili:

Comune di Senorbì:

N.C.E.U.:

foglio 7, mapp. 236 sub. 3

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2, precisamente appartamento al piano terra composto da andito cucina, soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

Accatastato all'UTE di Cagliari con dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 20/12/1995 voltura n . 7803 .1/1996 in atti dal 31/10/2000 (protocollo n . 208321) Repertorio n .: 15243 Rogante: Luciano Alberto Sede: Senorbì` Registrazione: UR Sede: Cagliari n: 158 del 08/01/1996 Compravendita



**4) 50097/32956 del 19 dicembre 2007:**

compravendita a rogito dottor Alberto Luciano, in data 18/12/2007, rep. N. 39303/11465, a favore:

- intero piena

proprietà;

contro

Immobili:

Comune di Senorbi:

N.C.E.U.:

foglio 7, mapp. 236 sub. 3

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2,  
precisamente appartamento al piano terra composto da andito  
cucina, soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

Accatastato all'UTE di Cagliari con dati derivanti da istrumento  
(atto pubblico) del 20/12/1995 voltura n . 7803 .1/1996 in atti dal  
31/10/2000 (protocollo n . 208321) Repertorio n .: 15243 Rogante:

Luciano Alberto Sede: Senorbi` Registrazione: UR Sede: Cagliari  
n: 158 del 08/01/1996 Compravendita

**5) 50098/32957 del 19 dicembre 2007:**

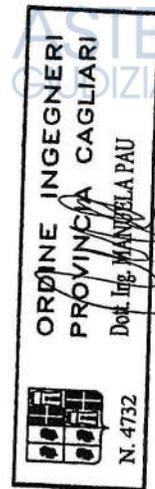
compravendita a rogito dottor Alberto Luciano, in data 18/12/2007,  
rep. N. 39303/11465,

a favore:

- intero piena

proprietà;

contro



- intero piena

proprietà;

Immobili:

Comune di Senorbì:

N.C.E.U.:

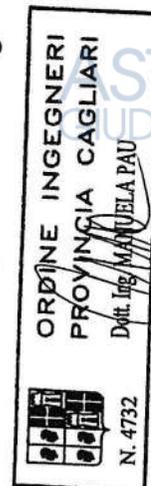
foglio 7, mapp. 236 sub. 4

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2, precisamente appartamento al piano primo composto da andito cucina, soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

foglio 7, mapp. 236 sub. 5

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2, precisamente locale di pertinenza al sub.4 consistente nel locale scantinato.

Accatastato all'UTE di Cagliari con dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 20/12/1995 voltura n . 7803 .1/1996 in atti dal 31/10/2000 (protocollo n . 208321) Repertorio n .: 15243 Rogante: Luciano Alberto Sede: Senorbì Registrazione: UR Sede: Cagliari n: 158 del 08/01/1996 Compravendita



**6) 50099/32958 del 19 dicembre 2007:**

atto per causa di morte denuncia in data 21/11/2005, accettazione tacita eredità del 18/12/2007 a rogito del notaio dott. Alberto Luciano in Senorbì registrato a Cagliari il 19/12/2007 ai nn. 50099/32958,

a favore:



piena proprietà;

- 1/4

proprietà;

- 1/4 piena

contro:

Immobili:

Comune di Senorbi:

N.C.E.U.:

foglio 7, mapp. 236 sub. 3

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2, precisamente appartamento al piano terra composto da andito cucina, soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

Accatastato all'UTE di Cagliari con dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 20/12/1995 voltura n . 7803 .1/1996 in atti dal 31/10/2000 (protocollo n . 208321) Repertorio n .: 15243 Rogante: Luciano Alberto Sede: Senorbi` Registrazione: UR Sede: Cagliari n: 158 del 08/01/1996 Compravendita



**7) 30426/21600 del 14 ottobre 2011:**

verbale pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari, in data 04 ottobre 2011, repertorio n. 5697/2011, per un credito di euro 8177,72,

a favore:

- intero

contro:

intero piena

Immobili:

Comune di Senorbi:

N.C.E.U.:

foglio 7, mapp. 236 sub. 3

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2, precisamente appartamento al piano terra composto da andito cucina, soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

Foglio 7, mapp. 236 sub. 4

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2, precisamente appartamento al piano primo composto da andito cucina, soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

Foglio 7, mapp. 236 sub. 5

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2, precisamente locale di pertinenza al sub.4 consistente nel locale scantinato.

Accatastato all'UTE di Cagliari con dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 20/12/1995 voltura n . 7803 .1/1996 in atti dal 31/10/2000 (protocollo n . 208321) Repertorio n .: 15243 Rogante:

Luciano Alberto Sede: Senorbi` Registrazione: UR Sede: Cagliari

n: 158 del 08/01/1996 Compravendita

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. MANUELA PAU  
N. 4732

**8) 6290/5003 del 07 marzo 2012:**

verbale pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario  
Corte d'Appello di Cagliari, in data 14 dicembre 2011, repertorio n.  
6903/2011, per un credito di euro 8177,72,

a favore:

----- spa. - Cagliari - C.F. 00232340927 -  
intero piena proprietà;

contro:

intero piena

Immobili:

Comune di Senorbì:

N.C.E.U.:

foglio 7, mapp. 236 sub. 3

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2,  
precisamente appartamento al piano terra composto da andito  
cucina, soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

foglio 7, mapp. 236 sub. 4

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2,  
precisamente appartamento al piano primo composto da andito  
cucina, soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

Foglio 7, mapp. 236 sub. 5

Porzione di fabbricato con annesso cortile in via Sanzio,2,  
precisamente locale di pertinenza al sub.4 consistente nel locale  
scantinato.



Accatastato all'UTE di Cagliari con dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 20/12/1995 volta n . 7803 .1/1996 in atti dal 31/10/2000 (protocollo n . 208321) Repertorio n .: 15243 Rogante: Luciano Alberto Sede: Senorbi` Registrazione: UR Sede: Cagliari n: 158 del 08/01/1996 Compravendita

ISCRIZIONI

**1) 50100/9756 del 19 dicembre 2007::**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Alberto Luciano Repertorio 50100/9756 del 19/12/2007



VARIAZIONI CATASTALI

Dalla documentazione prodotta e dalle visure effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari risulta che le unità immobiliare sottoposte a pignoramento appartenenti al Comune censuario di Senorbì sono così distinte in:

IMMOBILE 1:

- **N.C.E.U. al Foglio 7 particella n. 236 sub 3** Via Sanzio, 2, piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 418,33, dati derivanti da variazione nel classamento del 17/12/2008 n. 43912 .1/2008 in atti dal 17/12/2008 (protocollo n. CA0656447)

Intestato a Loddo Pier Paolo nato a Portoscuso il 16/07/1957

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2007

classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Variazione del 17/12/2007 n. 69503 .1/2007 in atti dal 17/12/2007 (protocollo n.

CA0751561) Attribuzione Rendita

Situazione degli intestati precedente al 18/12/2007:

dal 21/11/2005:

- 3/4

piena proprietà fino al 18/12/2007;

- 1/4 piena

proprietà fino al 18/12/2007

dati derivanti denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/11/2005 n. 1900 .1/2006 in atti dal 01/02/2006 (protocollo n.

ca0029920) Registrazione: U.U. sede: Cagliari volume: 188 n: 96



del 31/01/2006 successione di

dal 20/12/1995:

piena proprietà fino al 21/11/2005;

- 1/2

fino al 21/11/2005;

- 1/2 piena proprietà

dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 20/12/1995 Voltura n . 7803 .1/1996 in atti dal 31/10/2000 (protocollo n . 208317) Repertorio n .: 15243 Rogante: Luciano Alberto Sede: Senorbi` Registrazione: UR Sede: Cagliari n: 158 del 08/01/1996 Compravendita

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:*

proprietà fino al 20/12/1995;

- 1/2 piena

proprietà fino al 20/12/1995;

- 1/2 piena

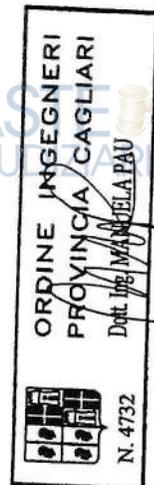
dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

IMMOBILE 2:

• **N.C.E.U. al Foglio 7 particella n. 236 sub 4** Via Sanzio, 2, piano 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 453,19, dati derivanti da variazione nel classamento del 17/12/2008 n . 43912 .1/2008 in atti dal 17/12/2008 (protocollo n .CA0656447)

Intestato :

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2007 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Variazione del 17/12/2007 n .



69503 .1/2007 in atti dal 17/12/2007 (protocollo n . CA0751561)

Attribuzione Rendita

Situazione degli intestati precedente al 18/12/2007:

dal 20/12/1995:

· 1/4 piena

proprietà fino al 18/12/2007

Istrumento (Atto Pubblico) del 20/12/1995 Voltura n. 7803 .1/1996

in atti dal 31/10/2000 (protocollo n. 208320) Repertorio n. 15243

Rogante: Luciano Alberto Sede: Senorbi` Registrazione: UR Sede:

Cagliari n: 158 del 08/01/1996 Compravendita;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

· 1/2 piena

proprietà fino al 20/12/1995;

· 1/2 piena

proprietà fino al 20/12/1995;

dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

IMMOBILE 2:

**N.C.E.U. al Foglio 7 particella n. 236 sub 5** Via Sanzio, 2, piano

S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 128 mq, rendita € 224,76,

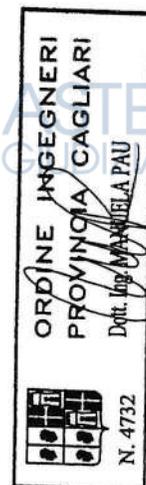
dati derivanti da variazione nel classamento del 17/12/2008 n .

43912 .1/2008 in atti dal 17/12/2008 (protocollo n .CA0656447)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2007 classamento e

rendita proposti (D.M. 701/94) Variazione del 17/12/2007 n .

69503 .1/2007 in atti dal 17/12/2007 (protocollo n . CA0751561)



Attribuzione Rendita

Situazione degli intestati precedente al 18/12/2007:  
dal 20/12/1995:

- 1/4 piena

proprietà fino al 18/12/2007

Istrumento (Atto Pubblico) del 20/12/1995 Voltura n. 7803 .1/1996  
in atti dal 31/10/2000 (protocollo n. 208320) Repertorio n. 15243

Rogante: Luciano Alberto Sede: Senorbi` Registrazione: UR Sede:  
Cagliari n: 158 del 08/01/1996 Compravendita;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

1/2 piena

proprietà fino al 20/12/1995;

- 1/2 piena

proprietà fino al 20/12/1995;

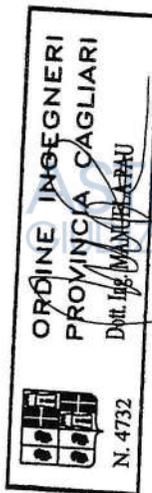
dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.



CONCLUSIONI

In merito alle risposte ai quesiti posti si è giunti alle seguenti conclusioni:

1. Relativamente alla documentazione in atti è stata integrata con l'acquisizione dell'elaborato planimetrico (allegato A2) catastale, dell'atto di acquisto (allegato D). È stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni sulla base della documentazione prodotta dalle parti e dal certificato ipotecario richiesto dalla sottoscritta (prot CA 145406 del 21/11/2013).
2. Relativamente alla descrizione dell'immobile si veda il capitolo "identificazione dell'immobile".
3. Dalla documentazione esaminata la descrizione dell'immobile risulta conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento che ha comunque permesso l'identificazione dell'immobile.
4. Allo stato attuale non si sono rese necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.
5. L'immobile è destinato a civile abitazione in zona B di completamento residenziale.
6. Per quanto concerne la regolarità edilizia l'immobile pignorato non è conforme alla concessione 6/1977 (allegato C), per quanto si è potuto verificare dalla documentazione e dall'esame dell'edificio.
7. L'immobile 1 è vendibile esclusivamente in unico lotto, l'immobile 2 è vendibile esclusivamente in unico lotto, l'immobile 3 è vendibile in unico lotto o unito all'immobile 1 o all'immobile 2 o a entrambi.
8. L'immobile è pignorato per intero.



9. In riferimento allo stato locativo degli immobili, l'immobile 1 e l'immobile 3 risultano occupati dalla famiglia d l'immobile 2 è libero.

10. L'immobile non è occupato da coniuge separato.

11. Non vi sono vincoli se non quelli relativi all'appartenenza alla zona B di completamento residenziale del P.U.C. di Senorbi.

12. Non vi sono diritti demaniali né usi civici.

13. Relativamente al valore commerciale attuale degli immobili la sottoscritta, conseguentemente ai dati acquisiti, afferma che il più probabile **valore commerciale** è pari per :

Immobilie 1 € 97 000,00 (€ novantasettemila/00).

Immobilie 2 € 101 000,00 (€ centounomila/00)

Immobilie 3 € 40 000,00 (€ quarantamila/00)

Avendo assolto l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estesa su 35 pagine più indice e relativi allegati comprendenti ubicazione dell'immobile e stralcio del P.U.C., documentazione fotografica, copie della concessione n. 6 del 28 febbraio 1977e relativa documentazione allegata, verbale d'accesso.

Cagliari 29 novembre 2013

Il C. T. U.

Ing. Manuela Pau

