
TRIBUNALE DI CAGLIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fenu Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 848/1993 del R.G.E.

contro

Con incarico in data 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Fenu Maria Paola, con studio in Via Bandello, 12 - 09131 - Cagliari (CA), email mariapaolafenu9@gmail.com, PEC mariapaola.fenu@ingpec.eu, Tel. 347 10 21 478, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Si premette che l'incarico, come da nomina, è limitato agli immobili con riferimento ai quali è stato rinnovato il pignoramento.

PREMESSA

I beni oggetto del P.E. n. 848/93 (riunito al P.E. n.151/1995 e 210/1996) così come descritti nell'atto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

BENE N. 1

1 - Comune di Sinnai fg 52 mappali mappali, 14/a di mq 256, 13/c di mq 113, 34/a di mq 226 e 38/c di mq 228

Si precisa che il mappale 38 sub c (che prende il definitivo 892) di mq 228, al fg 52, risulta acquisito, dopo l'occupazione d'urgenza (del 01/06/1988) dal Comune di Sinnai con Deliberazione della Giunta Comunale n. 426 del 29/07/1991 e pertanto non è pignorabile.

Si specifica inoltre che i terreni pignorati distinti al NCT al Fg 52 mappali 34/a, 14/a, 13/c hanno poi costituito il mappale al NCEU Fg 52 mappale 850 sul quale è stato realizzato un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari.

- **Allo stato attuale il bene pignorato è formato da un fabbricato per civile abitazione costituito da più unità immobiliari ubicato a Sinnai (CA) - Via Tirso (angolo via Piave) n. 12, 14, 16 e distinto al NCEU del Comune di Sinnai al fg 52 mappale 850.**

BENE N. 2

2 - Comune di Cagliari Sez. B Fg 6 mappale 701/e

Sul terreno pignorato distinto al NCT Sez. B Fg 6 mappale 701/e che ha poi costituito il mappale al NCEU Fg 6 mappale 5182 è stata realizzata una costruzione di quattro piani fuori terra suddivisa in più unità immobiliari. L'immobile di proprietà dei signori è in realtà il solo lastrico solare del fabbricato pluripiano e non l'intero mappale 701/e (definitivo 2317) come meglio specificato nei mutamenti catastali successivamente descritti.

- **Allo stato attuale il bene pignorato è costituito da Lastrico solare ubicato a Cagliari - Pirri (CA) - Via Melis n. 48 - Piano quinto - distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sez.B, Fg 6, mappale 5182 sub. 40**

DESCRIZIONE

Si tratta di un fabbricato sito nel Comune di Sinnai in via Tirso angolo via Piave, edificato su un'area distinta al NCT al fg 52 mappali 34/a, 14/a e 13/c e al NCEU al 52 mappale 850. Il fabbricato è costituito da 4 unità immobiliari ed è stato edificato in diverse fasi a partire dal 1969 su un lotto di circa 595 mq. Non tutte le unità immobiliari presenti sono terminate e quelle definite si presentano in pessimo stato di manutenzione.

Le quattro unità immobiliari presenti nel fabbricato verranno descritte singolarmente. Per quanto riguarda la parte catastale si specifica che risulta censita al NCEU, seppure non correttamente, l'unità immobiliare originaria ovvero un fabbricato ad uso abitativo a due piani fuori terra, come precisato nelle pagine successive.

La situazione catastale attuale di fatto non corrisponde allo stato di fatto.

UNITÀ IMMOBILIARE A1 (Allegato n. 8.1)

Si tratta di un fabbricato per civile abitazione realizzato su tre livelli che fa parte del maggior fabbricato realizzato sui mappali pignorati. Vi si accede da un cancelletto in ferro al civico n. 14 della via Tirso che immette in un piccolo giardino antistante l'U.I. dal quale poi si ha accesso all'abitazione da un portoncino in alluminio anodizzato e vetro.

Esternamente la facciata si presenta tinteggiata e in mediocre stato di manutenzione.

La struttura portante è realizzata in con struttura mista costituita parte da muratura portante e parte da pilastri e travi in c.a., solai in c.a. e laterizio, tramezzi in mattoni laterizi.

L'U.I. è composta da due piani fuori terra più una mansarda.

Il piano terra che ha una superficie coperta di 47,80 mq è composto da un vano ingresso di 7,50 mq e un locale soggiorno di 25,00 mq nel quale è posizionata una scala in muratura che conduce al primo piano.

Il primo piano, che ha una superficie lorda di mq 100,40 si compone di tre stanze (di mq 14,00; mq 19,47; 15,44), una cucina di mq 16,26, un andito/disimpegno, una veranda di cui una parte di mq 8,70 è stata chiusa con elementi di alluminio e vetro mentre una parte di mq 9,45 è scoperta. E' presente anche uno spazio terrazzato sul retro di circa 44,00 mq.

Il piano terra e primo hanno finitura di normale qualità: i pavimenti sono in gres ceramico, gli infissi esterni sono in legno pino di Svezia con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc, gli infissi interni in legno tipo Pino di Svezia. La cucina e l'andito sono rivestiti in perlinato. La zona cottura è stata ricavata nella veranda chiusa in alluminio e vetro. Il bagno è rivestito per un'altezza di mt 1,80 in piastrelle di ceramica; sono presenti un lavandino, un bidet, un w.c. e una vasca con rubinetterie di mediocre qualità.

Il piano mansarda, cui si accede da una scala che parte da una delle camere, è ubicato al terzo piano fuori terra ed è ancora totalmente al rustico. Ha una superficie coperta di circa 100 mq con altezza di colmo di circa 2.30 m e altezze di gronda di m. 1,30 (prospetto via Tirso) e 0,75 (prospetto interno) La copertura è in lastre di fibrocemento sorrette da una intelaiatura di travi e travetti metallici sistemati in modo del tutto provvisorio, le murature laterali sono in blocchetti cementizi, i tramezzi in mattoni non intonacati, il pavimento in battuto di cemento. Non sono presenti impianti. Gli ambienti interni non sono definiti e attualmente tutta la mansarda è utilizzata come locale di sgombero. Sono presenti anche un piccolo balconcino sul prospetto principale di mq 18,00 e uno spazio terrazzato sul retro di circa mq 10,00.

Complessivamente il piano terra e primo sono in stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione. I solai e le pareti di alcune stanze del primo piano si presentano ricoperti di muffe e denotano abbondanti infiltrazioni

dal solaio di copertura sovrastante. All'interno della veranda chiusa si è rilevata la presenza di calcinacci derivati dalla caduta di alcune parti del solaio sovrastante.

Lo stato complessivo del locale mansarda è semi fatiscente

Nel complesso nell'U.I. n. 1 sono presenti gli impianti idrico, elettrico, telefonico e citofonico. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

UNITA' IMMOBILIARE A2 (allegato n. 8.2)

Si tratta di un'abitazione che si sviluppa al solo piano terra adiacente all'U.I. n. 1. Si accede all'U.I. n. 2 da un cancello in ferro al civico n. 12 della via Tirso che immette in un cortile in battuto di cemento di forma trapezoidale e della superficie di circa 102 mq.

Dal cortile si accede all'abitazione attraverso due ingressi, uno che immette in un andito di disimpegno e un altro che immette in un piccolo vano ingresso. L'U.I. esternamente si presenta intonacata e tinteggiata in mediocre stato di manutenzione. La struttura portante è realizzata in muratura, i solai in c.a. e laterizio, i tramezzi in laterizio.

Si compone di un soggiorno con camino (mq 15,00), una cucina con camino e con soffitto in perlinato ormai totalmente divelto (mq 18,00), una camera (mq 21,15), un bagno (mq 8,50), due ripostigli e due disimpegni. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati e pavimentati con piastrelle di ceramica 30 x 30 di media qualità. Nel bagno, rivestito in piastrelle di ceramica per tutta la sua altezza, sono presenti un wc, un bidet e la vasca, tutti in ceramica. Non è presente il lavandino ma solo l'attacco. Gli infissi esterni sono in legno Pino di Svezia. Non sono presenti infissi interni. Nel complesso l'U.I. si presenta in non buone condizioni di manutenzione, soprattutto la zona cucina dove si rilevano lesioni sulle murature, distacchi di intonaco e presenza di muffe.

Adiacente alla cucina, ma con accesso dal cortile, è stato realizzato un locale di sgombero con copertura in lastre di fibrocemento (di circa 42 mq) la cui struttura portante è costituita in parte dalle pareti dei fabbricati esistenti e dal muro di confine e in parte in muratura di blocchetti. E' privo di infissi e attualmente è in pessime condizioni e fatiscente. Di fatto tale locale di sgombero si può ritenere scorporato dalla unità immobiliare A2 in quanto non comunicante con la stessa.

UNITA' IMMOBILIARE A 3- LOCALE COMMERCIALE (Allegato n. 8.3)

E' ubicata all'angolo tra la via Tirso e la via Piave e vi si accede attraverso due ingressi con serrande in metallo ai civici n. 18 della via Tirso e n. 9A della via Piave, oltre che dal portone carrabile in via Piave n. 9. Si compone di un piano terra della superficie lorda di circa mq 152,00 e di un piano interrato (locale di sgombero) di circa mq. 93,00 al quale si accede sia da una scala ubicata all'interno del locale commerciale sia da una scala esterna indipendente ubicata nel cortile.

L'U.I. è ancora al rustico: la struttura portante è realizzata parte con pilastri e travi in c.a., i solai sono in travetti in c.a. e laterizio, il pavimento in battuto di cemento. Non sono presenti i tramezzi e le pareti laterali e i solai non sono intonacati. Non sono presenti gli impianti e qualunque tipo di finitura. Gli unici infissi presenti sono le tre serrande in metallo sulla via Tirso.

UNITA' IMMOBILIARE A4 - UFFICI (Allegato n. 8.4)

L'U.I. si trova al piano primo e vi si accede attraverso un portoncino in ferro al civico n. 16 di via Tirso che immette in una scala ad una rampa che conduce al primo piano. Il portoncino costituisce anche un ulteriore ingresso dell'U.I. A3 al piano terra.

L'accesso è possibile anche dalla via Piave, al civico n. 9, dove è presente un portone carraio che immette in un cortile comune alle unità A3, A4 e dove si trova una scala che conduce alla predetta unità immobiliare A4.

L'U.I. A4 è sovrastante l'U.I. A3 (locale commerciale) e di fatto risulta realizzata solo in piccolissima parte della stessa. Allo stato attuale risultano realizzate solo le pareti perimetrali, la struttura portante in c.a. e i solai di tipo misto in c.a. Ha una superficie coperta di mq 101,00 e una terrazza di mq. 46,00. Non sono presenti tramezzature interne, intonaci interni ed esterni e qualunque tipo di finitura e di impianti.

Relativamente alle unità immobiliari A3 e A4 si specifica che il cortile con accesso carraio dalla via Piave n.9 costituisce pertinenza comune con le stesse U.I. A3 e A4.

LASTRICO SOLARE SOVRASTANTE U.I. A4 (allegato 8.4.1)

Si giunge al lastrico solare attraverso una scala con ingresso dal portoncino in ferro dal civico n. 16 della via Tirso, comune all'U.I. A3 e A4

Ha una superficie di mq 101, sono presenti due pilastri e tre file di blocchetti.

Nel progetto approvato era prevista la realizzazione di una unità abitativa di circa 64,00 mq utili della quale però allo stato attuale non è stato realizzato neppure il solaio e le murature esterne.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione non risulta completa e aggiornata; la sottoscritta ha provveduto ad eseguire le opportune visure presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra gli l'esecutati e i soggetti titolari del diritto reale "pro quota" del bene pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il lotto pignorato è costituito dai mappali pignorati 34/a, 14/a e 13/c (che hanno poi costituito il mappale NCT fg 52 mappale 850)

MAPPALE 34/a di mq 226

1) **TESTAMENTO OLOGRAFO** Rogito Notaio Dott. Vincenzo Vacca in data 26/05/1978, rep. 4620, rac. 2950
a favore.

contro:

Immobile: Terreno censito NCT Comune di Sinnai Fg 52 Mappale 34 di mq 785

Trascritta a Cagliari il 29/06/1978 Cas. 9945 Art. 8240;

2) **DIVISIONE** Rogito Dott. Vincenzo Vacca in data 27/03/1981, Rep. 5713, Rac. 3628

a favore:

a favore:

contro:

in Sinnai:

Terreno Fg 52 Mappale 34 sub a di mq 226

Trascritta a Cagliari il 22/04/1981 Cas. 8758 Art. 7272;

3) **COMPRAVENDITA** - Rogito Dott. Pietro Alagna in data 02/11/1981, Rep. 103048, Rac. 3698 (**Allegato n. 9**)

a favore: (coniugato in comunione legale dei beni con)

Firmato Da: FENU MARIA PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e38b2

contro:

contro:

in Sinnai:

Terreno Fg 52 Mappale 34 sub a di mq 226

Trascritta a Cagliari il 17/06/1961 Cas. 7418 Art. 6278;

MAPPALE 13 sub c di mq 113

1) **COMPRAVENDITA** - Rogito Dott. Ugo Pasolini in data 08/04/1968, Rep. 22502, Rac 16797 (**Allegato n. 9**)

a favore:

contro:

in Sinnai:

Terreno Fg 52 Mappale 13 sub c di mq 113

Trascritta a Cagliari il 10/04/1968 Cas. 5920 Art. 4704;

MAPPALE 14 sub a di mq 256

1) **COMPRAVENDITA** - Rogito Dott. Ugo Pasolini in data 09/10/1965, Rep. 18912, Rac 14042 (**Allegato n. 9**)

a favore:

contro:

in Sinnai:

Terreno Fg 52 Mappale 14 di mq 685

Trascritta a Cagliari il 14/10/1965 Cas. 14807 Art.12456;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (ALLEGATO N. 11)

Immobili:

MAPPALE 34 sub a di mq 226 ;

MAPPALE 13 sub c di mq 113;

MAPPALE 14 sub a di mq 256,

1) **Ipoteca**

a favore di:



contro:

Iscritta a Cagliari il 16/07/1982

Cas.14171 Art. 1138

Rogante: Dr. Roberto Vacca

Data: 01/07/1982

N° repertorio: 12475

- Terreno in Sinnai alla via Tirso, distinto in Catasto Terreni al F. 52 mappale 14 parte

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 5567 del 20/12/2001



2) Ipoteca a garanzia di mutuo di mutuo concesso a Perra Elio

a favore di: -

contro: .

Iscritta a Cagliari il 18/02/1986

Cas. 3722 Art. 363

Rogante: Dr. Pietro Alagna

Data: 24/01/1986

N° repertorio: 115967

Mappale 34 sub a di mq 226

Mappale 13 sub c di mq 113

Mappale 14 sub a (definitivo 850) di mq 256

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 953 del 15/02/2006



3) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Rep. 2951 del 30/01/1993

a favore: .

contro: .

Iscritto a Cagliari il 09/09/1993

Reg. gen. 20479 - Reg. part. 2982



per un capitale di £ 52.247.033 garantito dalla somma ipotecaria di £ 90.000.000

Terreno, in Sinnai distinto in Catasto terreni al fg 52 mappali 14 sub a di mq 256, 13 sub c di mq 113 , per la piena proprietà al solo e 34/a di mq 226 per un mezzo di proprietà a e l'altro mezzo a

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2733 del 22/05/2003 (Restrizione di beni)

4) VERBALE DI PIGNORANTE IMMOBILI

Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 24/12/1993, in virtù di atto giudiziario della Corte d'Appello del 23/12/1993

a favore di: con sede legale in Cagliari
contro:

Trascritto a Cagliari il 21/01/1994

Cas. 1250 Art. 919

Immobile: per la piena proprietà sul terreno e fabbricato in Sinnai alla via Tirso, distinto in Catasto Terreni al fg 52 mappale 13/C, 14/A e 34/A

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 23851 del 19/12/2013

5) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06/03/1996 Rep. n. 488, in virtù di atto giudiziario della Corte d'Appello del 06/03/1996

a favore di: domiciliata presso lo studio dell'

contro:

Trascritto a Cagliari il 03/05/1996

Cas. 9370 Art. 6696

Immobile: Terreno in Sinnai distinto in Catasto Terreni al fg 52 mappali 14/A, 13/C e 38/C per la piena proprietà a e al Fg 52 mappale 34/A per un mezzo di e per un mezzo di

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2735 del 22/05/2003 (Restrizione di beni)

Trascrizione n. 5469 del 21/03/2016

6) VERBALE DI PIGNORANTE IMMOBILI

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 03/10/2000 Rep. n. 959, in virtù di atto giudiziario della Corte d'Appello del 03/10/2000

a favore di: .

contro:

Trascritto a Cagliari il 24/10/2000

Cas. 30916 Art. 20527

Immobile: in Sinnai alla via Tirso, distinto in Catasto Terreni al fg 52 mappale 14 parte

7) **Ipoteca in RINNOVAZIONE**, in riferimento a Ipoteca art. 1138 del 1982

a favore di:

contro:

Iscritta a Cagliari il 20/12/2001

Cas. 51233 Art. 5567

Rogante: Dr. Roberto Vacca

Data: 01/07/1982

N° repertorio: 52170

Immobile: Terreno in Sinnai alla via Tirso, distinto in Catasto Terreni Foglio 52 mappale 14 parte

8) **Ipoteca in RINNOVAZIONE**, in riferimento a Ipoteca art. 363 del 18/02/1986

a favore di:

contro:

per un capitale di € 18075,99, garantito dalla somma ipotecaria di € 24789,93

Iscritta a Cagliari il 15/02/2006

Cas. 6338 Art. 953

Rogante: Dr. Pietro Alagna

Data: 24/01/1986

N° repertorio: 115967

Immobile: Terreno in Sinnai, località Bacchixedda, terreno con sovrastante fabbricato, distinto in Catasto Terreni Foglio 52 mappali: 14/A, 13/C per la piena proprietà a mezzo a e al Fg 52 mappale 34/A per un mezzo a e per un mezzo a

Formalità di riferimento: iscrizione n. 363 del 1986



9) Ipoteca LEGALE

emesso da Riscossione Uno in data 11/04/2007 Rep. 110552/112

a favore di: .

contro:

per un capitale di € 56.394,48, garantito dalla somma ipotecaria di € 112.788,96

Iscritta 03/05/2007

Cas. 17769 Art. 3173

Immobile: per la piena proprietà in Comune di Sinnai Foglio 52 mappali: 14/A, 13/C, 892, 1262, 34/A del Catasto Terreni; per un mezzo di proprietà in Comune di Sinnai fg 52 mappali: 851, 38/b, 754 e 755.



9) Ipoteca LEGALE

emesso da _____ in data 22/08/2007 Rep. 125032/112

a favore di: _____ con sede in _____

contro: . . .

per un capitale di € 9.509,85, garantito dalla somma ipotecaria di € 19.019,70

Iscritta il 10/09/2007

Cas. 36076 Art. 6925

Immobile: per la piena proprietà in Comune di Sinnai Foglio 52 mappali: 14/A, 13/C, 892, 1262, 34/A del Catasto Terreni;



10) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore:

contro:

Iscritto a Cagliari il 09/01/2013

Reg. gen. 846 - Reg. part. 57

per un capitale di € 31.588,63 garantito dalla somma ipotecaria di € 67.411,37

Fabbricato in Sinnai alla via Piave angolo via Tirso, distinto in Catasto Fabbricati al fg 52 mappale 850, per la quota di 482/595



11) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Ufficiale giudiziario c/o Corte D'Appello di Cagliari repertorio 1413/2013 del 20/03/2013

a favore:

contro:

Trascritto a Cagliari il 22/05/2013

Reg. gen. 12804 - Reg. part. 10017

Fabbricato in Sinnai alla via Piave angolo via Tirso, distinto in Catasto Fabbricati al fg 52 mappale 850, per la quota di 482/595

12) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Rep. n. 2771/1993 del 24/12/1993

a favore di:

contro:

Trascritto a Cagliari il 19/12/2013

Cas. 23851 Art. 30363

Formalità di riferimento: trascrizione n. 919 del 1994

13) Atto esecutivo/ cautelare - VERBALE DI PIGNORANTE IMMOBILI IN RINNOVAZIONE

Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06/03/1996 Rep. n. 488

a favore di:

contro:

Immobili in Cagliari, Sinnai, Maracalagonis

Trascritto a Cagliari il 21/03/2016

Cas. 7253 Art. 5469

Formalità di riferimento: trascrizione n. 6696 del 1996

CONFINI

Il lotto distinto al N.C.E.U. al fg 52 mappale 850 confina a Nord con il mappale 677 intestato catastalmente a , a ovest con la via Tirso e a sud con la via Piave.

CONSISTENZA

UNITA' IMMOBILIARE A1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	39,50 mq	47,80 mq	1	47,80 mq	3,10 m	Terra
ABITAZIONE	87,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,90 m	Primo
Veranda	9,45 mq	9,45 mq	0,40	3,78 mq		Primo
Veranda chiusa	8,70 mq	8,70 mq	0,50	4,35 mq	2,90 m	Primo
Terrazza	44,00	44,00	0,10	4,4 mq		Primo
Locale di sgombero (mansarda)	90,00 mq	100,00 mq	0,20	20,00 mq	2,30 m al colmo	Secondo
Giardino	36,00mq	36,00 mq	0,18	6,84 mq		Terra
					%	
Totale superficie convenzionale:				187,17 mq		

IMMOBILE A2 - ABITAZIONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	83,40 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m media	Terra
Cortile	64,00 mq	64,00 mq	0,10	6,4 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				108,40 mq		

IMMOBILE A3 - LOCALE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	139,80 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	3,50 m	Terra
Sgombero	86,00 mq	93,00 mq	0,20	18,60 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				170,60 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie destinata ad uffici	92,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,90 m	Primo
Terrazza a livello	46,00 mq	46,00 mq	0,10	4,60 mq		Primo
Totale superficie convenzionale:				107,60 mq		

DIVISIBILITA'

I beni allo stato attuale non possono essere divisi e venduti singolarmente. Anche dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che sarà possibile solo una volta completate le pratiche di regolarizzazione edilizia che, come specificato nelle pagine successive, devono essere fatte congiuntamente per tutte le Unità Immobiliari in quanto le stesse sono state realizzate su un unico lotto urbanistico.

STATO CONSERVATIVO

Come specificato le U.I. individuate nel fabbricato realizzato sui mappali pignorati si trovano nel seguente stato conservativo:

UNITA' IMMOBILIARE N. 1 - ABITAZIONE : PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE

UNITA' IMMOBILIARE N. 2 - ABITAZIONE : PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE

UNITA' IMMOBILIARE N. 3 - LOCALE COMMERCIALE - AL RUSTICO (Non in buono stato di manutenzione).

UNITA' IMMOBILIARE N. 4 - UFFICI - AL RUSTICO - (Non in buono stato di manutenzione).

UNITA' IMMOBILIARE N. 5 - LASTRICO SOLARE al rustico

PARTI COMUNI

Il cortile con accesso dalla via Piave n. 9 è da intendersi parte comune delle unità A3, A4. L'Unità immobiliare A2 viene esclusa in quanto non possiede accessi al cortile con ingresso dalla via Piave.

DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	850			A2	6	9 vani	201	650,74	T - 1	

Corrispondenza catastale - NON VI E' CORRISPONDENZA CATASTALE

Il fabbricato censito al NCEU al fg 52 mappale 850 non corrisponde al fabbricato attualmente presente. Come già specificato nel lotto NCEU fg 52 mappale 850 sono state edificate più unità immobiliari che allo stato attuale non sono state censite al NCEU.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

N.C.E.U. (ALLEGATI N. 3 E 3A)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 850 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Rendita € 650,74
Dal 09/11/2015 al 24/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 850 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Superficie catastale 201 Rendita € 650,74 Piano T-1

N.C.T. - CATASTO TERRENI

Il mappale 850 del Fg 52 è stato costituito con Dichiarazione di nuova costruzione presentata in data 31/03/1992, prot. N. 16/B1, tipo mappale n. 114228 (allegato n.2)

Il mappale nasce dalla soppressione dei seguenti mappali del NCT

mappale 34/a di mq 226 proveniente dalla partita 707 tipo 17/1981 in capo a

mappale 14/a di mq 256 proveniente dalla partita 6504 in capo a

mappale 13/c di mq 113 proveniente dalla partita 6504 in capo a

NORMATIVA URBANISTICA (ALLEGATO N. 4)

Secondo il PUC vigente nel Comune di Sinnai il terreno pignorato e il sovrastante fabbricato sono inseriti in zona urbanistica B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO URBANO.

Si tratta della "zona del centro urbano consolidato".

Prescrizioni:

Indice fondiario: 3 mc/mq

H max degli edifici: m 9.50

Numero di piani fuori terra: n. 3

Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa allegata alla presente (allegato n. 4)

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto CTU presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinnai è emerso che per l'immobile pignorato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

LICENZA DI COSTRUZIONE n. 299 del 12/12/1969 per la "Costruzione di una casa di civile abitazione" in via Bacchixeddu ", rilasciata a nome di I (Allegato n. 5).

CONCESSIONE EDILIZIA n. 180 del 05/10/1984 per la "Costruzione di un locale da adibirsi a deposito attrezzi, in via Tirso (sul terreno distinto al NCT al fg 52 mappali 13/c, 14/a, 34/a), rilasciata a nome di (Allegato n. 6).

CONCESSIONE EDILIZIA n. 86 del 30/04/1993 per la "Costruzione di due unità immobiliari in sopraelevazione sul lastrico solare esistente, rilasciata a nome di (Allegato n. 7 e7a).

Regolarità Edilizia

Dall'esame dei progetti approvati e della situazione di fatto esistente, rilevata sul posto con opportune misurazioni, si sono registrate numerose difformità che vengono di seguito specificate.

Occorre specificare che il progetto al quale si farà riferimento è l'ultimo progetto approvato, ovvero la Concessione Edilizia n. 86 del 30/04/1993 per la "Costruzione di due unità immobiliari in sopraelevazione sul lastrico solare esistente, rilasciata a nome di

Tale progetto riguarda tutto il lotto urbanistico nel suo complesso e tutte le unità immobiliari in esso presenti, in quanto i parametri urbanistici relativi alla zona urbanistica B1 vengono applicati a tutto il lotto.

In dettaglio si sono riscontrate le seguenti difformità:

UNITA' IMMOBILIARE A1

PIANO TERRA:

1a) Parte del piano terra, per una superficie di circa 47 mq, è stata accorpata ad altri vani per creare l'U.I. A2 riducendo di fatto la superficie dello stesso piano che viene privato di due stanze, un bagno e un disimpegno.

1b) L'altezza interna del piano terra è di m. 3,10 e non 2,90 come previsto in progetto con un aumento di volumetria pari a circa 10 mc.

PIANO PRIMO:

1c) diversa distribuzione degli spazi interni;

1d) chiusura sul prospetto di via Tirso di parte della veranda con accesso dalla cucina con elementi di alluminio e vetro al fine di creare una zona cottura;

1e) ampliamento di una camera per una superficie di circa 4,5 mq rispetto al progetto approvato;

PIANO SECONDO:

1f) realizzazione di un locale di sgombero mansardato della superficie coperta di circa mq 90 e un volume di circa mc 60,00.

INTERO FABBRICATO:

1g) le variazioni suddette hanno determinato altresì una MODIFICA DEI PROSPETTI

UNITA' IMMOBILIARE A2

- Si tratta della creazione di una nuova unità immobiliare indipendente che come detto viene creata utilizzando una parte della superficie e volumetria del piano terra dell'U.I. A1 e realizzando altri vani ex novo. **E' totalmente priva di titolo abilitativo.**

UNITA' IMMOBILIARE A3 - A4

Le unità immobiliari A3, A4, come descritto, sono totalmente al rustico, mentre l'unità immobiliare destinata ad abitazione prevista al secondo piano fuori terra non è stata di fatto realizzata in quanto è presente il solo lastrico solare.

SANABILITA'

Gli abusi commessi sono sanabili in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o si procede sono anteriori all'entrata in vigore della legge di condono applicabile.

Il sottoscritto CTU ha contattato l'Ufficio Tecnico Urbanistica e l'Ufficio Condono Edilizio del comune di Sinnai, al fine di verificare con i tecnici delegati la sanabilità degli abusi e le tipologie di abuso riferibili alle singole unità immobiliari.

La pratica relativa alla richiesta di condono degli abusi dei fabbricati in esame si rivela piuttosto complessa sia per le diverse e talvolta sovrapposte tipologie di abuso presenti sia in considerazione del fatto che per la realizzazione delle unità immobiliari in esame è stato presentato un unico progetto e come già specificato i parametri edilizi applicati in fase progettuale sono riferiti alla complessità dei fabbricati presenti nel lotto.

Di conseguenza, sentito anche il parere dell'ufficio tecnico del Comune, occorrerà presentare un unico progetto in sanatoria che riguardi tutte le unità immobiliari presenti nel lotto e non un progetto in sanatoria per ogni singola unità.

Di seguito vengono indicate nel dettaglio le tipologie di abuso per unità immobiliare e i relativi oneri di sanatoria

UNITA' IMMOBILIARE A1

Gli abusi commessi e descritti nelle pagine precedenti sono riferibili a:

PIANO TERRA

- 1a) tipologia di abuso 6 per quanto riguarda il frazionamento del piano terra;
- 1b) tipologia 1 per quanto riguarda l'aumento di volume al piano terra;

PIANO PRIMO

- 1c) tipologia di abuso 6 per quanto riguarda la diversa distribuzione interna del piano primo;
- 1d) tipologia 1 per quanto riguarda la chiusura della veranda al piano primo per mq 8,70;
- 1e) alla tipologia 1 per quanto riguarda l'ampliamento della camera di mq 4,5

PIANO SECONDO

1f) tipologia 1 per quanto riguarda la realizzazione mansarda come locale di sgombero (piano secondo)

Si valutano pertanto gli oneri condono

UNITA' IMMOBILIARE A1

Oblazione

L'oblazione prevista per tale tipologia 1 per fabbricato residenziale è di € 100/mq (superficie utile) mentre per la tipologia 6 è di € 516,00 complessivi.

1a) Piano Terra - tipologia 6 - € 516,00

1b) Piano Terra - aumento di volume - tipologia 1 - mq 39,50 x € 100,00/mq = € 3.950,00

1c) Piano primo - tipologia 6 - € 516,00

1d) Veranda chiusa - piano primo - tipologia 1 - mq 8,70 x € 100,00/mq = € 870,00

1e) Ampliamento camera - piano primo - tipologia 1 - mq 4,50 x € 100,00/mq = € 450,00

1f) Piano secondo - mansarda - tipologia 1 - mq 90,00 x € 100,00/mq = € 9.000,00

Relativamente alla anticipazione di oneri di concessione € 55/mq per le tipologie di cui ai punti 1b), 1d), 1e), 1f) per un importo complessivo di € 7.848,50

UNITA' IMMOBILIARE A2

Per quanto riguarda l'unità immobiliare A2, essendo totalmente abusiva è riferibile alla tipologia di abuso n.1.

L'oblazione prevista per tale tipologia per fabbricato residenziale è di € 100/mq.

Di conseguenza, considerando una superficie utile di 83,40 mq, si ottiene una oblazione di:

1) Piano terra - Abitazione mq 83,40 x € 100,00/mq = € 8.340,00

Relativamente alla anticipazione di oneri di concessione € 55/mq, per un importo complessivo di € 4.587,00.

UNITA' IMMOBILIARE A3

Per quanto riguarda l'unità immobiliare A3, non essendo la stessa stata completata ma essendo stato realizzato solo il rustico, occorrerà considerare un progetto in sanatoria che preveda il completamento dello stesso, ovviamente sempre tenendo conto che la situazione urbanistica del lotto è mutata rispetto alla presentazione del progetto di cui alla C.E. n. 86/1993.

La tipologia d'abuso di riferimento è la n. 3, per la quale si considera un'oblazione di € 80/mq, prevista per unità immobiliari non residenziali.

- Piano terra - Locale commerciale - mq 139,87 x € 80,00/mq = € 11.189,60

Relativamente alla anticipazione di oneri di concessione sono da considerarsi € 27,00/mq per un importo complessivo di € 3.776,49

UNITA' IMMOBILIARE A4

Per quanto riguarda l'unità immobiliare A4, come per l'unità immobiliare A3, non essendo la stessa stata completata ma essendo stato realizzato solo il rustico, occorrerà considerare un progetto in sanatoria che preveda il completamento dello stesso, ovviamente sempre tenendo conto che la situazione urbanistica del lotto è mutata rispetto alla presentazione del progetto di cui alla C.E. n. 86/1993.

La tipologia d'abuso di riferimento è la n. 3, per la quale si considera un'oblazione di € 80/mq, prevista per unità immobiliari non residenziali.

Di conseguenza, considerando una superficie utile di 91,00 mq, si ottiene una oblazione di:

Piano primo - Uffici - mq 91,00 x € 80,00/mq = € 7.280

Relativamente alla anticipazione di oneri di concessione sono da considerarsi € 27,00/mq, per un importo complessivo di € 2457,00.

PRECISAZIONI SULLA CONDONABILITA'

LASTRICO SOLARE

Allo stato attuale il secondo piano sovrastante l'U.I. A2 è costituito dal solo lastrico solare. Nel progetto approvato era prevista la realizzazione di una unità immobiliare destinata ad abitazione.

Poiché è completamente mutata la situazione urbanistica del lotto con la realizzazione di volumi totalmente abusivi al momento della presentazione della pratica di condono il lastrico solare dovrà mantenere tale destinazione . Pertanto non si ritiene di doverlo prendere in considerazione come unità immobiliare a se stante ma verrà considerato come lastrico solare non praticabile a copertura del fabbricato.

LOCALE DI SGOMBERO CON ACCESSO DAL CORTILE

Come già indicato in aderenza alla U.I. A2 ma con accesso dal cortile è stato realizzato una sorta di locale di sgombero ottenuto appoggiando delle lastre in eternit sulle murature esistenti sia di confine che dei fabbricati presenti.

Tale locale si presenta totalmente fatiscente e del tutto precario. Non si considera appartenente alla U.I. A2 in quanto dalla stessa non vi si può accedere. Si ritiene pertanto di doverne considerare la demolizione anche in considerazione del fatto che l'U.I. A2 con la presenza del locale di sgombero sarebbe privata di aerazione e illuminazione diretta.

Si valuta un onere di demolizione, comprensivo di rimozione dei detriti e conferimento a discarica controllata (sia del materiale di risulta che delle lastre in cemento amianto) di circa € 4.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

UNITA' IMMOBILIARE N.1 - ABITAZIONE

FONDAZIONI: realizzato con fondazioni in c.a.

ESPOSIZIONE: il fabbricato è esposto a ovest per quanto riguarda il prospetto principale e a sud per quanto riguarda il prospetto laterale sulla via Piave;

ALTEZZA INTERNA UTILE: piano terra m 3,10; piano primo m 2,90; mansarda piano secondo H colmo m. 2,30

STRUTTURA VERTICALE: la struttura portante del fabbricato è mista e costituita da muratura portante e pilastri centrali in c.a.; i tramezzi sono in muratura di mattoni laterizi intonacati;

SOLAI: solai in laterocemento (travetti e pignatte); internamente intonacati. Si evidenziano in diversi ambienti del piano primo tracce di muffa e presenza di calcinacci in seguito infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante.

COPERTURE: copertura della costruzione a falde in lamiera tipo fibrocemento sorretta da telaio di elementi metallici sistemati in modo del tutto provvisorio;

PARETI ESTERNE FABBRICATO: tinteggiate in mediocre stato di manutenzione;

PARETI INTERNE: intonacate e tinteggiate nel piano terra e primo; al rustico nel piano mansarda;

BAGNI E SERVIZI: il bagno è ubicato al piano primo: rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica, sanitari in vetrochina e rubinetterie in acciaio; sono presenti un lavandino, un w.c. e una vasca

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piano terra e piano primo: piastrelle in gres ceramico - piano mansarda: massetto in cls

INFISSI ESTERNI: Piano terra e piano primo: in legno tipo Pino di Svezia con sistema di oscuramento costituito da persiane sempre in legno ma semidistrutte; in alluminio anodizzato nel piano mansarda; portoncino d'ingresso all'U.I. in alluminio anodizzato

INFISSI INTERNI: piano primo: in legno di tipo Pino di Svezia;

SCALE INTERNE: rivestita in marmo tipo biancone e piastrelle in gres ceramico dal piano terra a primo piano, non rivestita dal primo piano alla mansarda

VERANDA: piano primo: pavimenti in piastrelle di gres ceramico; una parte della veranda è chiusa con vetrata in alluminio anodizzato; piano mansarda: è presente un balconcino sul prospetto principale non pavimentato sul prospetto principale e una terrazza a livello non pavimentata sul prospetto posteriore;

IMPIANTO ELETTRICO E IDRICO: sono presenti impianto elettrico sottotraccia e idrico;

IMPIANTO FOGNARIO: l'immobile è allacciato alla rete fognaria comunale;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente; è presente un caminetto al piano terra e un caminetto nella cucina del piano primo;

UNITA' IMMOBILIARE N. 2 - ABITAZIONE

ESPOSIZIONE: il prospetto d'ingresso ubicato sul cortile interno è esposto parte a ovest e parte a nord mentre il prospetto sul cortile interno è a sud

ALTEZZA INTERNA UTILE: l'altezza interna utile media è di m. 2,90/3,00

STRUTTURA VERTICALE: la struttura portante del fabbricato è costituita in muratura intonacata esternamente e internamente; i tramezzi sono in muratura di mattoni laterizi intonacati;

SOLAI: solai in laterocemento; internamente intonacati con evidenti tracce di muffa; si evidenzia la presenza di perlinato sul soffitto dell'ambiente cucina, ormai quasi totalmente staccato e fatiscente;

COPERTURE: una parte dell'U.I. ha copertura piana; l'altra parte è inglobata nell'U.I. A1

PARETI ESTERNE FABBRICATO: tinteggiate in mediocre stato di manutenzione ;

PARETI INTERNE: intonacate e tinteggiate ;

BAGNI E SERVIZI : il bagno presenta rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica, sanitari in vetrochina e rubinetterie in acciaio; sono presenti un bidet, un w.c. e una vasca parzialmente incassata nel pavimento; non è presente il lavandino ma solo l'attacco.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle in gres ceramico

INFISSI ESTERNI: piano terra e piano primo: in legno tipo Pino di Svezia con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc; portoncino d'ingresso all'U.I.: uno in legno e uno in alluminio anodizzato; portone d'ingresso al cortile in ferro

INFISSI INTERNI: non presenti;

CORTILE INTERNO: in battuto di cemento con aiuola laterale.

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E FOGNATIO: sono presenti impianto elettrico sottotraccia, idrico e fognario;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente; sono presenti due caminetti di cui uno in cucina e uno nel vano soggiorno.

UNITA' IMMOBILIARE N. 3 - LOCALE COMMERCIALE - COSTRUZIONE AL RUSTICO

FONDAZIONI: realizzato con fondazioni in c.a.

ESPOSIZIONE: il prospetto principale è ubicato a ovest sulla via Tirso, quello laterale a sud sulla via Piave mentre il prospetto sul cortile interno è a est

ALTEZZA INTERNA UTILE: l'altezza interna utile è di m. 2,90

STRUTTURA VERTICALE: la struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a.

SOLAI: solai in laterocemento (travetti e pignatte);

COPERTURE DEL FABBRICATO: lastrico solare al rustico;

PARETI ESTERNE FABBRICATO: intonacato solo il prospetto di via Piave ma non tinteggiato;

PARETI INTERNE: non presenti;

BAGNI E SERVIZI: non presenti

PAVIMENTAZIONE INTERNA: non presente

INFISSI ESTERNI: sono presenti n. 3 cancelli d'accesso all'U.I. in metallo e delle grate in metallo di protezione in corrispondenza alle aperture delle finestre sulla via Piave

INFISSI INTERNI: non presenti

CORTILE INTERNO: in battuto di cemento

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, FOGNARIO: NON PRESENTI;

UNITA' IMMOBILIARE N. 4 - UFFICI - COSTRUZIONE AL RUSTICO

FONDAZIONI: realizzato con fondazioni in c.a.

ESPOSIZIONE: il prospetto principale è ubicato a ovest sulla via Tirso, quello laterale a sud sulla via Piave mentre il prospetto sul cortile interno è a est

ALTEZZA INTERNA UTILE: l'altezza interna utile è di m. 2,90

STRUTTURA VERTICALE: la struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a.;

SOLAI: solai in laterocemento (travetti e pignatte);

PARETI ESTERNE FABBRICATO: non intonacate;

PARETI INTERNE: non presenti ;

BAGNI E SERVIZI :non presenti

PAVIMENTAZIONE INTERNA: non presente

INFISSI ESTERNI E INTERNI: non presenti

SCALA D'ACCESSO: esterna e non rivestita

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, FOGNARIO: NON PRESENTI;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - Via Tirso n. 12, 14, 16. Sono state individuate n. 4 unità immobiliari non vendibili singolarmente come specificato nelle pagine precedenti.**

TITOLARITÀ

Il lotto pignorato, sul quale sorgono le Unità Immobiliari sopra descritte, è composto da tre mappali del foglio 52: mappale 34/a, mappale 14/a e mappale 13/c.

I mappali 14/a e 13/c sono stati acquistati dal signor _____ prima del matrimonio mentre il mappale 34/a è stato acquistato dal signor _____ dopo il matrimonio e in regime di comunione legale dei beni (vedasi allegati n. 9 e n. 10).

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente gli immobili sono disabitati e in stato di abbandono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto a conoscenza della sottoscritta CTU e sentito anche l'Ufficio tecnico comunale non sono presenti Servitù, Censo, Livello e Usi Civici.

STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Fabbricato composto da 4 unità immobiliari ubicato in Sinnai via Tirso angolo via Piave
- **Attualmente distinto (non correttamente) al NCEU del comune di Sinnai al fg 52 mappale 850**
- Trattasi di un complesso di più Unità Immobiliari costituite da tre blocchi edificate su un unico lotto così come descritte nelle pagine precedenti: una costruzione ad un piano destinata ad abitazione con ingresso dalla via Tirso al civico 12, una costruzione su due livelli più mansarda destinata ad abitazione con ingresso dalla via Tirso al civico 14, una terza costruzione su due livelli fuori terra composta da un locale commerciale (piano terra più interrato) con ingresso ai civici 16 e 18 e un'altra unità edilizia destinata ad uffici al piano primo con ingresso al civico 16.
- Solo la costruzione centrale è censita al NCEU anche se non correttamente.
- Attualmente le prime due costruzioni versano in stato di abbandono e sono semifatiscenti, mentre il fabbricato destinato a locale commerciale e uffici è totalmente al rustico.
- Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione di mercato, domanda e offerta. Tutti questi parametri, uniti all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ad una attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che quello complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.
- Le Unità Immobiliari in questione sono ubicate nel Comune di Sinnai, in una zona semiperiferica dove comunque si rileva una certa presenza di servizi e comunque non distante dal centro del Comune.
- Attualmente il Comune di Sinnai presenta una certa appetibilità per chi ha necessità di risiedere non lontano dalla città di Cagliari ma non può sostenere l'acquisto di un'abitazione in città in considerazione degli alti costi raggiunti dagli immobili in vendita.
- Il sottoscritto CTU ha proceduto ad effettuare una indagine presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona. Il mercato immobiliare di immobili simili a quello in esame non si presenta comunque particolarmente attivo soprattutto in considerazione dello stato di manutenzione delle costruzioni stesse per le quali sono necessari consistenti interventi di ristrutturazione e/o addirittura di completamento quasi totale.
- La sottoscritta CTU ha provveduto a valutare in modo separato le diverse unità immobiliari, tenendo conto del loro stato di manutenzione e della loro destinazione d'uso.

• Si evidenzia che per le U.I. A1 e A2 si è tenuto conto del loro pessimo stato di manutenzione e del fatto che hanno necessità di consistenti interventi di ristrutturazione mentre per le U.I. A3 e A4 si è tenuto conto del fatto che si tratta di costruzioni totalmente al rustico nelle quali di fatto esistono solo i solai al rustico e le murature perimetrali sempre al rustico.

• Dalla indagine di mercato eseguita il sottoscritto CTU ha potuto accertare che attualmente il prezzo mediamente corrisposto per tali immobili, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e alla qualità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, tenuto conto dei lavori necessari per la sua loro ristrutturazione e/o completamento e della situazione urbanistica da regolarizzare:

• Per l'U.I. A1 : Euro/mq 450,00 (Euro/mq).

• Per l'U.I. A2: Euro/mq 450,00 (Euro/mq).

• Per l'U.I. A3: Euro/mq 200,00 (Euro/mq)

• Per l'U.I. A4: Euro/mq 200,00 (Euro/mq)

Considerando la superficie convenzionale come determinata nelle pagine precedenti si determinano i seguenti valori di mercato delle U.I. presenti nel lotto

Unità A1 - Abitazione

Mq 187,17 x € 450/mq = € 84.226,50

Unità A2 - Abitazione

Mq 108,40 x € 450/mq = € 48.780,00

Unità A3 - Locale commerciale

Mq 170,60 x € 200/mq = € 34.120,00

Unità A4 - Uffici

Mq 107,60 x € 200/mq = € 21.520,00

VALORE TOTALE BENE N.1

Pertanto , sommando i valori di tutte le U.I. considerate, si calcola il valore complessivo del BENE N. 1 in

€ 180.646,50 (diconsi euro centottantamilaseicentoquarantasei/50)

Ai valori così determinati andranno sottratti gli oneri di condono e di demolizione come precedentemente determinati.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A CAGLIARI (CA) - VIA MELIS N. 48

INDIVIDUAZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento il bene pignorato viene così indicato: terreno contraddistinto al NCT del Comune di Cagliari Sez. B Fg 6 mappale 701 sub e di mq 1407; sul terreno pignorato è stato poi realizzato un fabbricato di cinque piani fuori terra di cui è parte il lastrico solare pignorato, posto al quinto piano fuori terra del medesimo fabbricato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un lastrico solare ubicato al 5 piano fuori terra di un palazzo sito in Cagliari, Melis n. 48 (in prossimità di via Vesalio) e così censito al NCEU: Sez. B, Fg 6, mappale 5182 sub. 40, categoria F5, consistenza 80 mq.

Sul lastrico solare è stata realizzata una mansarda ad uso abitativo.

Il palazzo del quale il lastrico solare fa parte è stato realizzato a metà degli anni settanta e presenta struttura portante in c.a., solai latero-cementizi, tamponatura in mattoni laterizi, copertura piana; esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, intonacato e tinteggiato nei colori del grigio. Il corpo scala presenta finiture di tipo medio. L'androne di ingresso, non ampio, è rivestito in perlinato e la scala in granito sardo di tipo lucido. E' presente l'ascensore. L'intero fabbricato è circondato da un giardino condominiale.

Durante il sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto accertare che sul lastrico solare **è stata realizzata una mansarda ad uso abitativo**, cui si accede piano dal corpo scala condominiale con portone d'ingresso posto sulla destra rispetto alla rampa d'arrivo delle scale condominiale (l'ascensore condominiale si ferma al quarto piano). La mansarda si compone di un soggiorno ingresso con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno oltre ad alcune terrazze a livello ricavate dallo spazio rimanente del lastrico solare (allegato n. 5). La copertura dell'intera mansarda è realizzata con struttura portante in travi di legno tipo Pino di Svezia, tavolato in legno e sovrastante guaina bituminosa esterna di protezione. Gli ambienti sono tutti intonacati e tinteggiati e le finiture sono di media qualità: pavimenti e rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno in ceramica monocottura, sanitari in ceramica con rubinetterie in acciaio, infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio verniciato di colore nero. Il portoncino d'accesso alla mansarda è blindato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione non risulta completa e aggiornata; la sottoscritta ha provveduto ad eseguire le opportune visure presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra gli l'esecutati e i soggetti titolari del diritto reale "pro quota" del bene pignorato.

Immobile: TERRENO in Comune di Cagliari Sez. B Fg 6 mappale 701 sub e di mq 1407

1) **COMPRAVENDITA** - Rogito Dott. Arturo Saba in data 05/05/1975

a favore: : _____

contro: _____

Immobile: in Cagliari sez. B Fg 6 mappale 701 sub e di mq 1407 - intera proprietà

Trascritta a Cagliari il 23/05/1975 Cas. 6952 Art. 5632;

2) **COMPRAVENDITA** - Rogito Dott. Arturo Saba in data 03/12/1980 (Allegato n. 6)

a favore: _____

contro: _____

Immobile: intera proprietà dell'appartamento di mq 62 posto al quarto piano alto, interno 17 con ingresso via E. Melis (composto da due vani utili, cucina, tinello, bagno, andito, ingresso passante e terrazza che ricopre l'appartamento), ricadente nel maggior mappale così censito al NCT Comune di Cagliari, sezione Pirri Fg 6 mappale 701 sub e di mq 1407

Trascritta a Cagliari il 22/01/1981, Cas. 1899 Art. 1595;

NOTA: Successivamente, in data 11/04/1983 i coniugi _____

_____ endono ai signori _____

a "un appartamento al quarto piano alto, sito in Cagliari - Pirri nella via E. Melis 48, con ingresso dal portoncino a destra per chi sale le scale, interno 17, composto da due vani utili, cucina, tinello, bagno, andito e ingresso; **con esclusione della terrazza**"; riportato nel NCEU del comune di Cagliari alla partita n. 52582 foglio 6 mappale 2404 sub. 20 - piano 4/5 - zona censuaria 3 - Cat. A/2 - classe 2 - vani 4 - rendita catastale di £ 1.136. (allegato n. 6a)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1) **Ipoteca su un fabbricato in corso di costruzione** entrostante al terreno distinto al NCT Comune di Cagliari

Sezione Pirri Foglio 6 mappale 701 sub e di mq 1407

a favore di: _____

contro: _____

Iscritta a Cagliari il 24/11/1977

Cas.18215 Art. 779

Rogante: Dr. Arturo Saba

Data: 07/11/1977

N° repertorio: 223300

- Terreno in Cagliari, sez. B, Fg 6 mappale 701 sub e di mq 1407

2) **Ipoteca su un fabbricato in corso di costruzione** entrostante al terreno distinto al NCT Comune di Cagliari Sezione Pirri Foglio 6 mappale 701 sub e di mq 1407

Iscritta a Cagliari il 17/12/1977

Cas.19410 Art. 815

Rogante: Dr. Arturo Saba

Data: 07/11/1977

N° repertorio: 223300

- Terreno in Cagliari, sez. B, Fg 6 mappale 701 sub e di mq 1407

3) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Cagliari il 09/09/1993

Reg. gen. 2479 - Reg. part. 2982

Immobile:

5) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06/03/1996 Rep. n. 488

Trascritto a Cagliari il 03/05/1996

Cas. 9370 Art. 6696

Immobile: Fg 6 mappale 2404 sub. 20 , proveniente dalla partita 37478 intestata a altri immobili)

(omissis

5) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE**

Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06/03/1996 Rep. n. 488

CONFINI

L'immobile distinto al NCEU alla sez. B, fg6 mappale 5182 sub 40 confina sui lati nord, est e sud con il cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	75,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STATO CONSERVATIVO

Come detto sul lastrico solare pignorato è stata realizzata una mansarda ad uso abitativo. Il suo stato conservativo è mediamente buono relativamente all'uso al quale è stata destinata.

PARTI COMUNI

Il lastrico solare, ubicato nel palazzo sito in via Melis n. 48, fa parte del Condominio medesimo e condivide le parti comuni del fabbricato che sono il corpo scala e il giardino

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	5182	40		F5		80 MQ				

MUTAMENTI CATASTALI

N.C.T.

1) In carico alla partita 392 del NCT intestata a _____ del mappale 701/e foglio 6 di mq 1407, con nota di voltura n. 97 in atti dal 09/12/1982, susseguente a compravendita del 05/05/1975 rogito del Dott. Arturo Saba notaio in Cagliari registrato a Cagliari, proveniente dalla partita 1033/4473 intestata ad _____ e più

N.C.E.U. (allegato n. 2 e 2a)

1) In carico alla partita 37478 del N.C.E.U. intestata a _____ del mappale 2404 sub. 17 foglio 6 piano 4/5 interno 17 categoria A/2, classe 2, vani 4,5;

2) In carico alla partita 52582 del N.C.E.U. intestata a _____ del mappale 2404 sub. 20 foglio 6 proveniente dalla partita 37478 del N.C.E.U. intestata a _____

3) In carico alla partita 52582 del N.C.E.U. intestata a _____ del mappale 2404 sub. 20 foglio 6 proveniente dalla partita 52582 del N.C.E.U. intestata a _____ pa

3) Mutazione susseguente a diversa distribuzione degli spazi interni, variazione n. 9898C1.86 dell'11/10/1986 in atti dal 05/06/1990;

4) Mutazione susseguente ad accatastamento n. 9898C1.86 del 05/06/1990 in atti dal 05/03/98;

5) Mutazione susseguente a ripristino indicazione sezione censuaria per le UIU variate dal mod. 44, variazione n. 9898C1.86 del 05/06/1990 in atti dal 05/03/98;

NORMATIVA URBANISTICA (ALLEGATO N.3)

Secondo il PUC vigente nel Comune di Cagliari il fabbricato sul quale sorge il lastrico solare pignorato è inserito in zona urbanistica B4 - Zone omogenee B riconfermate.

Prescrizioni:

Indice fondiario: 3 mc/mq

Ha max degli edifici: m 22,00

Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa allegata alla presente (allegato n. 3)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto CTU presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari è emerso che per l'immobile pignorato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 542/39 prot. n. 689 del 20/01/1976 per la "Costruzione di un edificio in Pirri- lottizzazione Atzeri", rilasciata a nome di _____ (allegato n. 4 e 4a)
- AUTORIZZAZIONE n. 1082/2003A per lavori sulle coperture rilasciata a nome dell'Amministratore di Condominio sig. _____ (allegato n. 4b).

Dall'esame dei progetti approvati e in seguito al sopralluogo eseguito si è riscontrato quanto segue:

la costruzione della mansarda così come descritta è priva di titolo abilitativo e risulta di conseguenza TOTALMENTE ABUSIVA.

SANABILITA'

Nonostante le ragioni del credito per cui si procede siano antecedenti al D.L. 269 del 2003, poiché la mansarda, come da informazioni assunte presso il condominio, è stata realizzata intorno all'anno 2010, quindi successivamente all'anno 2003, **NON E' SANABILE.**

Si considera pertanto la demolizione della stessa

ONERI DI DEMOLIZIONE

Al fine di quantificare gli oneri relativi alla demolizione della mansarda così come descritta e riportare il lastrico solare allo stesso stato d'uso precedente la realizzazione del manufatto abusivo, la sottoscritta ha interpellato alcune ditte specializzate nel campo delle demolizioni di fabbricati. Si tratta infatti di un intervento di demolizione non semplice dovuto al fatto che il manufatto si trova al quinto piano fuori terra, si tratta quindi di lavori in quota da eseguire in sicurezza e per compiere tutte le opere smantellamento, demolizione e carico del materiale è necessario installare una gru.

Dai colloqui intercorsi con i tecnici delle ditte specializzate è emerso che il costo necessario per la demolizione del manufatto, il carico e trasporto a discarica controllata del materiale di risulta, il ripristino del lastrico solare dopo la demolizione allo stato iniziale con interventi sulla superficie con adeguata guaina di protezione e pavimentazione, l'esecuzione dei lavori nel pieno rispetto delle normative di sicurezza nei cantieri per i lavori in quota è di circa € 220/mq.

Considerata la superficie lorda della mansarda di mq 56,00 si determina pertanto l'onere per la demolizione in:

mq 56,00 x € 220,00/mq= € 12.320,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

QUALITA' E STATO DI CONSERVAZIONE: BUONI.

STRUTTURA PORTANTE: Il fabbricato di cui il lastrico solare pignorato fa parte è realizzato con struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a. e solai laterocementizi.

ALTEZZA INTERNA: l'altezza delle pareti laterali varia da m. 2,57 a m. 2,25

SOLAI: solai misti in c.a.;

COPERTURE: copertura della mansarda a falde realizzata con orditura in travi di legno e sovrastante copertura costituita da tavolato in legno e guaina sovrastante;

ANDRONE DI INGRESSO E SCALE CONDOMINIALI: Androne d'ingresso con pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in perlinato, scale rivestite in granito sardo con parapetto in muratura e corrimano in metallo;

ASCENSORE: presente nel palazzo con arrivo al 4 piano (non al piano mansarda)

PARETI INTERNE: Le pareti interne dell'U.I. pignorate sono tutte intonacate e tinteggiate; tutta la parete della zona cottura è rivestita in piastrelle di ceramica 20 x 20; il bagno è rivestito a tutt'altezza in piastrelle di ceramica;

PAVIMENTI: il pavimento dell'U.I. è in piastrelle di ceramica 30 x 30

DOTAZIONE BAGNO: nel bagno sono presenti un lavandino, un bidet, un W.C. ed una doccia in pvc; le rubinetterie sono in acciaio cromato;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: gli infissi esterni sono in alluminio di colore scuro senza sistema di oscuramento, gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato con maniglie in ottone; il portone di ingresso è del tipo con blindatura

TERRAZZINI A LIVELLO: Pavimenti in piastrelle di ceramica e parapetti in muratura dell'altezza di circa 1,00 m;

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia a 220 V

IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO: presenti;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente;

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni (allegato n.7)

STATO DI OCCUPAZIONE

Al data del sopralluogo che il sottoscritto ha eseguito con il custode delegato dell'IVG l'immobile era completamente libero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

L'unità immobiliare pignorata è inserita in un contesto condominiale regolarmente costituito.

Le spese ordinarie di gestione dell'unità ammontano a circa € 35,50 al mese (allegato n. 8).

Alla data del 21/11/2024 il proprietario dell'immobile NON era in regola con il pagamento delle quote condominiali.

Secondo quanto dichiarato dall'Amministratore del Condominio, non risultano deliberati da parte dell'assemblea interventi che possano comportare spese straordinarie di gestione.

Lo stabile è amministrato dallo studio: Piemme Amministrazioni Condominiali, Via Tasso n. 25 Assemini. tel. 070940447

PATTI

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta disabitata.

Dalle letture degli atti e dalle verifiche effettuate non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù gravanti sul bene pignorato o usi civici sull'abitazione oggetto di pignoramento.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 2** – Lastrico solare situato al 5 piano di maggior fabbricato sito in via Melis n. 48 Cagliari
- **Attualmente distinto al NCEU del comune di Cagliari al fg 6 mappale 5182 sub. 40**
- Si tratta di un lastrico solare ubicato al 5 piano fuori terra di un palazzo sito in Cagliari, Efisio Melis n. 48 (in prossimità di via Vesalio) sul quale è stata realizzata una mansarda ad uso abitativo. Il palazzo del quale il lastrico solare fa parte è stato realizzato a metà degli anni settanta e presenta struttura portante in c.a., solai latero-cementizi, tamponatura in mattoni laterizi, copertura piana; esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, intonacato e tinteggiato nei colori del grigio. E' presente l'ascensore. L'intero fabbricato è circondato dal giardino condominiale.
- Sul lastrico solare è stata realizzata una mansarda ad uso abitativo. **La mansarda è stata realizzata senza titolo abilitativo**, di conseguenza è totalmente abusiva e non è sanabile in quanto realizzata intorno all'anno 2010.
- **La stima del bene di conseguenza terrà conto della reale destinazione del bene riferita alla C.E., che è quella di lastrico solare. Occorrerà comunque tener conto degli oneri demolizione come precedentemente determinati.**
- Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione di mercato, domanda e offerta. Tutti questi parametri, uniti all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ad una attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che quello complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.
- L'Unità immobiliare in questione è ubicata nel Comune di Cagliari, in una zona semicentrale e di grande traffico essendo al limite della via Vesalio, importante asse di traffico di raccordo tra la città e la periferia di Pirri/Monserrato.
- L'U.I. non presenta grande appetibilità dal punto di vista commerciale in considerazione del fatto che in base alle normative vigenti non risulta edificabile (e la costruzione presente dovrà essere demolita). L'interesse maggiore all'acquisto può essere manifestato dai condomini del palazzo con attenzione anche alla possibilità dell'installazione di impianti fotovoltaici e/o in modo particolare dal condomino dell'appartamento sottostante il lastrico solare.
- Il sottoscritto CTU ha proceduto ad effettuare una indagine presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona. Il mercato immobiliare di immobili simili a quello in esame non si presenta comunque particolarmente attivo. Normalmente l'interesse rivolto verso questa tipologia di immobile è unicamente determinata dai proprietari degli appartamenti sottostanti lo stesso o dai condomini del palazzo.
- Dalla indagine di mercato eseguita il sottoscritto CTU ha potuto accertare che attualmente il prezzo mediamente corrisposto per un immobile di questa tipologia, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e alla qualità è di € 280,00/mq
- Di conseguenza, considerando una superficie lorda di mq 85,00 si è determinato il seguente valore dell'U.I.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Lastrico solare - Via Melis 48 - piano 5	85,00 mq	280,00 €/mq	€ 23.800		€ 23.800
Valore di stima:					€ 23.800

Al valore così determinato andrà sottratto il costo della demolizione del fabbricato abusivo così come precedentemente determinato in € 12.320,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 06/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fenu Maria Paola