

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAUSA CIVILE N.R.G.E.I. 248/07

**Procedimento di esecuzione immobiliare promosso
da ITALFONDIARIO S.p.a. contro i Sigg.ri XXXX.**

C.T.U.

Dott. Ing. Marco De Martini

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da ITALFONDIARIO S.p.a.
contro i XXXX

Causa Civile N.R.G.E.I. 248/07

Dott. Ing. Marco De Martini

Via de Gioannis, 8 - 09125 Cagliari

cell. 3318542630

tel 0703481322 - fax 0708648788

2

Premessa 3

1. Individuazione degli immobili del pignoramento.....	7
2. Svolgimento delle operazioni peritali.....	8
QUESITO 1) Analisi e valutazione della documentazione	10
QUESITO 2) Descrizione degli immobili pignorati	13
QUESITO 3) Verifica della conformità dati.....	20
QUESITO 4) Eventuali variazioni catastali.....	20
QUESITO 5) Interpretazione urbanistica	21
QUESITO 6) Conformità urbanistico - amministrativa.....	21
QUESITO 7) Possibile vendita dei beni.....	24
QUESITO 8) Nominativo degli eventuali comproprietari	24
QUESITO 9) Verifica dello stato attuale dell'immobile	24
QUESITO 10) Verifica della disponibilità dell'immobile	25
QUESITO 11) Presenza di eventuali vincoli.....	25
QUESITO 12) Presenza di diritti demaniali	26
QUESITO 13) Determinazione del valore degli immobili.....	26
3. Conclusioni.....	30
4. Allegati	31

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Nel corso dell'udienza del 8 Febbraio 2008, l'Ill.ma

Dott.ssa Donatella Aru, giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cagliari, ha incaricato me sottoscritto, Dott. Ing. Marco De Martini, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 4175 ed all'Albo dei periti di codesto Tribunale, con studio tecnico professionale in Via de Gioannis 8 affinché fornissi una consulenza tecnica d'ufficio, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da ITALFONDIARIO S.p.a. contro il Sig. XXXX, iscritto al numero 225/04 del Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari (R.G.E.I.).

Durante la suddetta udienza, ho prestato il giuramento di rito ai sensi dell'art. 173bis disp. Att. c.p.c. impegnandomi a dare risposta esaustiva ai suddetti quesiti:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto

del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, 1 Sono, altresì, debitori insieme al Sig. XXXX, in qualità di terze datrici di ipoteca, anche le Sigg.re XXXX; l'importo della controversia per la quale l'Italfondario risulta creditore è pari a € 53.866,11, così come indicato nell'atto di pignoramento (cfr. ALL. 4)

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 se i dati indicati in pignoramento:

- a) non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) 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, in 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.Lgs 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare o del

permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione é iniziata prima del 1° settembre 1967.

7) **dica** se é possibile vendere i beni pignorati in uno o piú 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 é 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, allo 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 é 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 se lo risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 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 é fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente

la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

d) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

e) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

f) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

1. Individuazione degli immobili del pignoramento

Dall'analisi della documentazione in atti, in particolare dall'atto di precetto del 2 Marzo 2007 e dal pignoramento immobiliare promosso dall'Avv. *Giuseppe Macchiotta*, per conto del *ITALFONDIARIO Spa*, depositato in data 6 Giugno 2007 (cfr. ALL.

4) presso la Cancelleria di codesto Tribunale, dopo aver accuratamente visionato le certificazioni, ho rilevato i seguenti beni pignorati:

⊙ *UNITA' NEGOZIALE N. 1*

Ente Urbano di complessivi mq 350₂, sito al n°38 della Via Santa Barbara, nel Comune di Samatzai; distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Mappale 240₃, di proprietà del Sig. XXXX per 4/6 (quattro sestì), e delle Sigg.re XXXX entrambe per una quota pari a 1/6₄ (un sesto).

2. Svolgimento delle operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali era stato fissato, nel corso dell'udienza in cui avevo prestato giuramento, per il giorno 11 Marzo 2008, con inizio alle ore 10,00 nell'immobile *de quo*; essendo stato riportato nel verbale dell'udienza ho ritenuto non necessario, avvisare con raccomandata A/R le parti ed i rispettivi avvocati.

Propedeuticamente agli accessi, per svolgere il compito

assegnatomi più accuratamente, per comprendere la situazione esistente ed avere, quindi, un'idea precisa dello stato dei luoghi e di quello che avrei trovato durante gli accessi, alcuni giorni dopo l'udienza di nomina ho acquisito dalla Cancelleria del Tribunale copia della documentazione allegata al fascicolo di causa.

Contestualmente ho effettuato una prima verifica presso l'Ufficio del Territorio del Comune di Cagliari, ed ho potuto in questo modo valutare il materiale prestando particolare attenzione agli elaborati grafici⁵.

Contattato telefonicamente dalle Sigg.re XXXX, ed avvisato circa i gravi problemi di salute del padre,

Sig. XXXX, che lo costringevano ad una degenza a letto,

² In realtà 359 mq.

³ Il suddetto fabbricato risulta edificato sull'ente urbano generato a seguito di tipo mappale n° 563 approvato il 25 Febbraio 2003, allegato al modello 3/SPC presentato il 25 Novembre 2002 con Prot. n. 395302, per soppressione della particella 165 del medesimo Foglio 10.

⁴ Catastalmente, il bene risulta ancora intestato al Sig. XXXX

⁵ In particolar modo disponendo delle planimetrie catastali dell'immobile sito in Via Santa Barbara 38, mi sono fatto un'idea di quello che avrei dovuto analizzare nel corso del sopralluogo.

ed a sottoporsi a cure periodiche, chiestomi se fosse possibile posticipare di qualche giorno la data di inizio delle operazioni peritali, accettai e concordai con loro, di effettuare la visita di sopralluogo in data 27 Marzo 2008, accompagnato dal Sig.

XXXX⁶.

Il giorno stabilito mi sono recato presso il cespite in esame in Samatzai, ed ho dettagliatamente visionato ed analizzato l'unità negoziale, sia esternamente che all'interno⁷ al fine di esperire le indagini di rito raccogliendo il maggior numero di informazioni possibili circa l'ubicazione, la consistenza, la posizione, il grado di finitura e tutte le altre caratteristiche intrinseche (estensione, posizione, accessibilità, servitù ed eventuale rumorosità) ed estrinseche (veduta, servizi pubblici, stato dei fabbricati e caratteristiche ubicazionali) da mettere eventualmente in comparazione ed a confronto con quelle di beni analoghi presenti nella zona.

Soprattutto per quanto concerne la consistenza, durante il sopralluogo alle strutture *de quibus* ho verificato alcune misure che ho confrontato con quelle dei progetti in mio possesso per determinare le dimensioni e per calcolare la superficie da utilizzare per effettuare la valutazione del bene e, da ciò, rispondere ai quesiti postimi⁸.

Inoltre, al fine di rappresentare nel modo migliore e più completo possibile lo stato dei luoghi favorendo ed agevolando la comprensione della presente relazione anche a chi non conosce

⁶ Genere del Sig. XXXX

⁷ Ho avuto accesso a tutti gli ambienti dell'abitazione nella sua interezza

⁸ Altresì, durante l'accesso all'immobile sito in Via Santa Barbara, ho verificato l'esistenza di alcune difformità e differenze fra la situazione esistente e le planimetrie in mio possesso, relative ai progetti concessionati: nel piano terra, in luogo del disimpegno, è stata realizzata una scala di collegamento con il piano primo. Il passaggio è interdetto, poiché non risulta nessuna apertura nel solaio (cfr. ALL. 1: foto N. 11), dunque la suddetta scala è da considerarsi un vecchio elemento di predisposizione per il collegamento interno, non ancora del tutto eliminato. Altresì, la scala esterna, nella veranda posteriore, non risulta realizzata (cfr. ALL. 1: foto N. 21), e sempre nella parte posteriore, nel cortile, è stata realizzata una tettoia (cfr. ALL. 1: foto N. 8) di protezione per una zona tecnica, di ricovero attrezzi, e forno a legna. Infine, non risulta realizzato il garage (cfr. ALL. 1: foto N. 18). Vedi Quesito 2) Descrizione degli immobili pignorati.

i due beni oggetto del pignoramento, per descrivere le caratteristiche costruttive ed evidenziare le finiture, all'interno ed all'esterno degli edifici, ho realizzato un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. 1: foto NN. 5 - 38); inoltre, per meglio inquadrare il cespite all'interno dell'ambito territoriale e paesaggistico, ho elaborato alcune aerofotografie (cfr. ALL. 1: foto NN. 1 - 4) ottenibili in appositi siti specializzati, su internet.

Per concludere mi sono procurato ed ho consultato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Samatzai, la documentazione mancante, che ho allegato alla presente relazione.

A seguito dello slittamento dell'inizio delle operazioni peritali e a causa delle difficoltà incontrate nel reperire alcuni documenti ed alcune informazioni¹⁰, con comunicazione del 29 Settembre 2008 (cfr. ALL. 3), ho inoltrato un'istanza di proroga di 40 giorni chiedendo un nuovo termine, per il deposito della relazione peritale.

QUESITO 1) Analisi e valutazione della documentazione

Nel corso delle suddette operazioni peritali, ho potuto valutare che la documentazione contenuta nel fascicolo consegnatomi era sufficientemente completa per quanto riguarda i certificati relativi alle *iscrizioni ed alle trascrizioni*; ho altresì, eseguito ulteriori accertamenti per recuperare tramite gli uffici tecnici competenti le pratiche e soprattutto gli elaborati tecnico - urbanistici ed ho completato la documentazione catastale, recuperando le visure storiche aggiornate e la planimetria dell'immobile, che non erano presenti.

La attuale consistenza immobiliare, come detto in precedenza, risulta essere di pertinenza dei **Sigg.ri XXXX**, ciascuno rispettivamente per i 4/6

⁹ Tavole progettuali e Concessioni edilizie che non erano allegate ad i fascicoli di causa né in possesso del Sig. XXXX

¹⁰ Informazioni necessarie per meglio precisare le difformità esistenti tra la situazione reale, rilevata, e quella in atti al Catasto ed in Comune.

(quattro sestì), 1/6 (un sestò), ed 1/6 (un sestò) della proprietà.

In base all'analisi della documentazione in atti, ed in particolare al certificato notarile rilasciato ai sensi della Legge 3 Agosto 1998, N° 2 (cfr. ALL. 5), mi è stato possibile ricostruire il quadro sinottico delle provenienze per entrambi gli immobili e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

⊙ UNITÀ NEGOZIALE 1

Iscrizioni e trascrizioni

⊙ Trascrizione del 17 Novembre 1978 - casella 17075 - art. 13974.

Atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Ugo Pasolini in data 11 Novembre 1978 rep. 39367, raccolta n° 29052.

Favore: XXXX

Regime patrimoniale non dichiarato

Contro:

Contro:

SAMATZAI: area in zona di completamento, in regione Santa Barbara, coerente a strada, coniugi - venditori e -; distinta nel Catasto terreni al foglio 10 mappale 100 di area 03.50.

⊙ Trascrizione del 10 Ottobre 2002 - Reg. Gen. 46441 -

Reg.Part. 36656.

Accettazione tacita di eredità in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Gianmassimo Sechi in data 8 Ottobre 2002 rep. 57909, raccolta n° 17225.

Favore: XXXX

11 Come detto i titolari risultano padre e figlie, in regime di comunione dei beni

Contro: XXXX

proprietà per 3/6.

SAMATZAI: area sita in via Santa Barbara, 38, distinta nel Catasto Terreni al foglio 10 mappale 165 di are 03.50.

Ⓢ Trascrizione pregiudizievole del 21 Maggio 2003 - Reg. Gen. 20893 - Reg.Part. 15820.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10, ricevuto dal Notaio Franco Ibba in data 6 Maggio 2003, raccolta n° 64628.

Favore: Comune di Samatzai, con sede in Samatzai, C.F: 82001850922, proprietà per 1/1.

Contro: XXXX

SAMATZAI: terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio 10 mappale 165.

Ⓢ Trascrizione pregiudizievole del 26 Giugno 2007 - Reg. Gen. 25701 - Reg.Part. 16674.

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 19 Maggio 2007, Rep. 667/2007.

Favore: INTESA SANPAOLO S.p.a., con sede in Torino, proprietà per 1/1

Contro: XXXX

SAMATZAI: area edificabile di complessivi mq. 350, sita al n° 38 della via Santa Barbara, con tutte le entrostanti costruzioni ivi erette e/o da erigere, confinante con detta via, proprietà , e loro aventi causa; distinta nel Catasto Terreni al foglio 10 mappale 165 di are 03.50.

Ⓢ Iscrizione pregiudizievole del 10 Ottobre 2002, Reg. Gen. 46440 - Reg.Part. 4806.

Ipoteca volontaria di euro 103.291,38, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 51.645,69, contenuta in atto a rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 8 Ottobre 2002 rep. 57909, raccolta n° 17225.

Favore: BANCA CIS S.p.a. - Cagliari - proprietà per 1/1.

Contro: XXXX

SAMATZAI: area edificabile di complessivi mq. 350, sita al n° 38 della via Santa Barbara, con tutte le entrostanti costruzioni ivi erette e/o da erigere, confinante con detta via, proprietà , e loro aventi causa; distinta nel Catasto Terreni al foglio 10 mappale 165 di are 03.50.

QUESITO 2) Descrizione degli immobili pignorati

Ⓢ UNITÀ NEGOZIALE 1

Il bene *de quo* è stato edificato su un lotto censito al Catasto Terreni, del Comune di Samatzai, al Foglio 10 mappale 165 e risulta trascritto al Catasto Fabbricati al foglio 10 mappale 240¹², categoria A/2¹³, Classe 4, consistenza pari a 7,5 vani e rendita di € 406,71 (cfr. ALL. 6, 7, 8).

Samatzai è un piccolo centro di circa 1800 abitanti, il cui territorio si estende nella Sardegna meridionale, in provincia

di Cagliari, a 33 Km dal Capoluogo.

Il territorio comunale copre una superficie di 31 Km² disteso con andamento regolare da sud-est a nord-ovest lungo la fascia di confine del sistema collinare della Trexenta con le pianure del Campidano.

Il territorio confina a Nord con Guasila, ad Est con Pimentel e Barrali, a Sud con Donori e Ussana e ad Ovest con Nuraminis - Villagrecia e Serrenti.

L'ubicazione geografica di Samatzai, ai margini della vasta pianura campidanese in un'area in lieve pendio, ripete la solita collocazione dell'abitato non distante da un corso d'acqua.

¹² Tipo mappale n. 563 del 25 Novembre 2002, approvato il 25 Febbraio 2003 (prot. 395302)

¹³ Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

L'altimetria orografica del territorio presenta quote che variano tra i 100 ed i 300 metri s.l.m., con valori medi intorno ai 165 metri.

I rilievi sono tutti distanti dall'abitato che sorge a 168 metri s.l.m., in un seno poco concavo, aperto ai venti meridionali che agiscono liberamente.

L'insediamento abitativo nasce come sviluppo di un centro agricolo, in cui sino agli anni '60 - '70, l'unico fattore trainante dell'economia locale, era costituito dall'agricoltura. Infatti, l'unica fonte di ricchezza era costituita dal

suolo, che per buona parte della superficie, circa il 70%, presenta pendenze di bassa entità (inferiori al 10%), riscontrabili nelle aree di fondovalle e nella fascia alluvionale del Riu Mannu, caratterizzate da marne ed arenarie; mentre, pendenze più elevate si riscontrano in presenza di rocce più compatte quali calcari, graniti, arenarie cementate.

Nel complesso la superficie territoriale è costituita in parte da terreni originati da rocce calcaree, con uno strato attivo piuttosto profondo (oltre 40 m) ed un grado di rocciosità piuttosto basso (< 15%), ed in parte da terreni formati da alluvioni fini e di fondo valle.

Tali terreni sono classificati tra i suoli buoni e molto buoni, aventi in generale scarse limitazioni d'uso e se opportunamente drenati e irrigati permettono una buona gamma di coltivazioni. Tutta l'area si caratterizza, già in epoca antica, per lo sfruttamento estensivo dei terreni a scopo agricolo, che ha ridotto fortemente la presenza di vegetazione spontanea a zone marginali. Le aree agricole si estendono su un'ampia superficie con esclusione dei terreni a pendenza più elevata e di quelle urbanizzate o sfruttate per attività estrattive ed industriali.

Tra gli anni '60 e '70, la nascita di due importanti industrie legate allo sfruttamento delle georisorse locali (calcare, argilla, arenarie etc.), ha prodotto un mutamento del tessuto economico del paese, con ricadute occupazionali e di sviluppo demografico sull'abitato, contribuendo così ad una improvvisa accelerazione dello sviluppo del centro agricolo.

Tali insediamenti hanno naturalmente determinato un consumo del territorio a svantaggio dei sistemi produttivi tradizionali. Inoltre, l'insediamento delle industrie pone tutt'ora un caso di collisione fra esigenze dell'ambiente e del patrimonio storico - archeologico, e lo sviluppo socio - economico.

L'abitato è situato a 4 Km dalla S.S. 131, in una posizione

dunque, che consente rapidi spostamenti lungo il Campidano e un accesso veloce al Capoluogo.

Le arterie di collegamento stradale sono la Provinciale N° 33, che dalla S.S. 131 consente di raggiungere nell'ordine Nuraminis, Samatzai, e Pimentel, e la Statale N° 128, che pur attraversandone il territorio è situata in posizione periferica rispetto all'abitato.

Il cespite *de quo* è costituito da un fabbricato edificato entro un lotto inserito in zona di espansione residenziale, esso risulta costruito su due livelli fuori terra, e si trova, come detto in precedenza¹⁴, in Via Santa Barbara 38, in una zona periferica rispetto al nucleo abitativo del paese; più precisamente l'immobile in esame è posto sulla sinistra per chi percorre la Via Santa Barbara (cfr. ALL. 1: foto N. 1 - 4) in direzione Via Logudoro¹⁵.

La zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da complessi di edificazione quasi trentennale, costituiti in prevalenza da edifici coevi fra di loro e di tipologia prettamente residenziale. Tale zona, completamente urbanizzata, risulta ben collegata con il centro di Samatzai, dal sistema viario comunale, ed altresì, con i Comuni circostanti¹⁶ grazie alla S.P.33.

Le linee di trasporto extraurbane dell'ARST, che hanno la fermata a non più di 400 metri dal cespite in oggetto,

¹⁴ Vedi par. 1: Svolgimento delle operazioni peritali.

¹⁵ Il civico 38 risulta proprio prospiciente l'incrocio con la via Aldo Moro, nella quale ci si immette svoltando a destra dalla via Santa Barbara.

¹⁶ Nuraminis e Pimentel, i più prossimi.

permettono il collegamento con Cagliari e con gli altri centri dell'isola.

Il cespite (cfr. ALL. 1: foto N. 5), inizialmente costituito da un'unica unità immobiliare su due livelli, piano terra e piano primo, a seguito di lavori in variante¹⁷ realizzati nel 2003, per effetto dell'eliminazione della scala interna, che ha interdetto il collegamento interno, risulta oggi composto da due appartamenti per civile abitazione, con accessi esterni indipendenti, e cortile comune, in parte destinato a parcheggio privato, al quale si accede, come detto in precedenza, dalla Via Santa Barbara (cfr. ALL. 1: foto NN. 18, 19).

Nel cortile, oltre alla zona posto auto scoperta, trovano sede due pertinenze coperte¹⁸ regolarmente concessionate (cfr. ALL. 1: foto N. 19), ed una zona coperta non regolarmente autorizzata (cfr. ALL. 1: foto N. 8), sotto la quale trovano ricovero, una riserva idrica, un forno a legna, le bombole del gas della cucina, ed altri spazi utilizzati come deposito e ricovero attrezzi.

Altresì, non risulta la pertinenza garage, regolarmente autorizzata ma non realizzata appunto.

Nella parte posteriore del lotto, trova ubicazione anche una veranda (cfr. ALL. 1: foto N. 20), pertinenza del piano terra¹⁹, ed una scala di collegamento al piano primo, presente in progetto ed autorizzata, ma non realizzata (cfr. ALL. 1: foto N. 21).

Il muro di confine è realizzato in blocchetti, non rifinito con l'intonaco (cfr. ALL. 1: foto N. 18), così pure il ballatoio al primo piano²⁰, il parapetto del balcone, e la soletta soprastante la veranda al piano terra, risultano al grezzo (cfr. ALL. 1: foto NN. 6, 7, 20).

¹⁷ Si veda la trattazione contenuta nella risposta al successivo *Quesito 6*

inerente la conformità della documentazione urbanistico - amministrativa.

18 Individuate con le lettere A e B nella "Planimetria Particolareggiata delle Sistemazioni esterne - Legge 13/89" allegata al progetto concessionario (cfr. ALL. 12)

19 Vedasi "Pianta Piano Terra - Quotata Appartamento A" allegata al progetto concessionario (cfr. ALL. 12)

20 Oggetto dell'ampliamento del 2003.

La struttura del fabbricato risulta del tipo "a muratura portante", realizzata in blocchetti di cls dello spessore di 25 cm²¹, e con muroblocco pesante tipo poroton o similare²² anch'esso dello spessore di cm 25; le pareti esterne sono per la maggior parte intonacate al civile, ma presentano alcuni elementi finiti con un semplice rinzaffo o un'arricciatura d'intonaco²³, e necessitano di manutenzione²⁴.

I solai e la copertura dell'impianto originario, sono in latero - cemento, mentre la copertura relativa all'ampliamento del primo piano è in legno (cfr. ALL. 1: foto N. 29); entrambe le coperture sono finite mediante manto di tegole.

Al piano terra, oltre alla zona ingresso, si trovano, un soggiorno (cfr. ALL. 1: foto NN. 9, 10), una scala in luogo del disimpegno²⁵ (cfr. ALL. 1: foto N. 11), una cucina - pranzo (cfr. ALL. 1: foto N. 12) direttamente collegata all'angolo cottura (cfr. ALL. 1: foto N. 13), un bagno (cfr. ALL. 1: foto N. 14), e una camera da letto²⁶ (cfr. ALL. 1: foto NN. 15, 16).

Il soggiorno è collegato al giardino mediante una piccola veranda, dalla quale vi si accede tramite qualche gradino.

L'immobile è stato realizzato all'interno di un discreto lotto di terreno (circa mq 350); la parte anteriore è adibita appunto a giardino (direttamente collegata tramite un cancello pedonale, ed uno carrabile, alla via Santa Barbara (cfr. ALL. 1: foto NN. 5 e 18), in esso sono presenti alcune piante da fusto.

Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati (dimensioni 8x15x30); pareti e plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati.

21 La parte originaria dell'edificio, edificata nel 1980.

22 L'ampliamento realizzato nel 2003.

23 Primi due strati, che definiscono l'intonaco grezzo. Il rinzaffo costituisce il primo strato di malta, di finitura grossolana, mentre l'arricciatura è composta dal secondo strato, più fine, che funge poi da supporto per il terzo strato definito "intonaco al civile", e realizzato con sabbia molto fine, per garantire una finitura liscia, perfettamente piana ed uniforme.

24 Realizzazione delle parti di intonaco mancanti, eliminazione dell'umidità presente, e tinteggiatura.

25 Come già detto in precedenza, la scala non è stata demolita.

26 In progetto è presente una seconda camera da letto adiacente al salone; in luogo di questa, che non si è realizzata, è stato realizzato un unico ambiente destinato a "salone", della superficie complessiva di circa 40 mq, e non è stata realizzata la finestra originariamente prevista per la camera da letto.

I vani hanno altezze interne di 2.80 m (il piano terra) e variabile, minimo 2.80 m (il piano primo).

Al primo piano, si accede attraverso una scala a chiocciola posta nella zona anteriore del lotto, e si trovano, un ingresso diretto al pranzo - soggiorno con cucina, tre camere da letto ed un bagno; completa la dotazione di superficie, un ampio disimpegno (circa 20 mq) generatosi a seguito dell'eliminazione del collegamento vano scala interno (cfr. ALL. 1: foto NN. 11 - 38).

Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti ed il battiscopa, al piano terra, sono realizzati con piastrelle di monocottura smaltate (di dimensioni 30x30 cm) in tutto l'appartamento (cfr. ALL. 1: foto N. 17), ad esclusione del

bagno, rivestito a tutta altezza in piastrelle smaltate (di dimensioni 20x20 - cfr. ALL. 1: foto N. 14).

Al piano primo invece, il pavimento ed il battiscopa, sono realizzati con piastrelle di gres (di dimensioni 30x30 cm) in tutto l'appartamento (cfr. ALL. 1: foto N. 31), impreziosito con fasce di decoro nella zona pranzo - soggiorno, e piastrelle in ceramica smaltata di diversi formati nel bagno, a formare un motivo stilistico, arricchito dall'utilizzo di decori, pezzi speciali e marmi, sia nel pavimento che nel rivestimento (cfr. ALL. 1: foto NN. 35, 36).

Gli infissi esterni, sono in legno con specchi in vetro semplice senza taglio termico; i serramenti interni sono in legno e parti specchiate²⁷.

L'impianto idrico e quello fognario, realizzati a pavimento ed a parete sotto traccia, sono collegati alla rete comunale che passa lungo la Via Santa Barbara; l'impianto idrico - sanitario è realizzato con tubi in rame, dotato di una riserva idrica esterna, da 2000 litri, con centraline di comando per acqua calda e fredda posizionate sia al piano terra che al primo; nei bagni sono installati vaso, bidet, doccia e lavabo (in ceramica porcellanata) completi di rubinetteria di corredo, di livello

²⁷ Alcune sono vetrate, alcune in plexiglass

qualitativamente discreto; è presente l'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria, con generazione mediante scaldabagno a gas unico per i due livelli.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con unico allaccio e fornitura da 3 kW, asservito all'intero fabbricato²⁸, non a norma.

Non risulta presente un impianto di riscaldamento, mentre si riscontra un impianto a pompa di calore, dotato al piano primo di un'unica unità interna ubicata nel soggiorno - pranzo²⁹. E' presente l'impianto del gas³⁰, che alimenta la cucina ed una caldaia per gli usi sanitari.

L'impianto citofonico (in entrambi i piani), è indipendente, quello telefonico è realizzato, ma senza utenza attuale.

Il Sig.XXXX, durante il sopralluogo non è stato in grado di esibire la certificazione relativa agli impianti, di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.

L'immobile nel suo complesso si presenta, internamente in più che discrete condizioni di manutenzione e conservazione, ed estremamente curato; le sistemazioni esterne invece, sui prospetti, sui muretti di separazione con i lotti contigui, sulla recinzione, sulle baracche realizzate nella parte posteriore del lotto, e l'area cortilizia in genere, presentano diverse carenze, sia realizzative, che di manutenzione.

In definitiva si tratta di due appartamenti di tipo civile, in un fabbricato con destinazione residenziale, ubicato in zona periferica, rispetto al centro storico, con alcuni servizi di pregio, con finiture nella media³¹, dotazione impiantistica scadente e/o da perfezionare, e con abusi presenti.

²⁸ Le condizioni della fornitura elettrica attuale (3 kW) risultano verosimilmente garantire una potenza insufficiente per le due abitazioni, occorrerebbe dunque aumentarne la potenza.

²⁹ L'unità esterna risulta invece sistemata nel balcone di ingresso al piano primo, sul prospetto principale (cfr. ALL. 1: foto NN. 6 - 26).

³⁰ La caldaia è posizionata in giardino, nella parte posteriore del bene (cfr. ALL. 1: foto N. 8)

³¹ Anche se, giova ricordare che soprattutto per la parte posteriore esterna del lotto, alcune parti ne risultano prive.

QUESITO 3) Verifica della conformità dati

Per quanto sopra detto, non trattasi più di area edificabile al civico 38 della via Santa Barbara, in Samatzai, censita al Catasto Terreni, del Comune omonimo, al Foglio 10 mappale 165, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare (cfr. ALL. 4) bensì di ente urbano trascritto al Catasto Fabbricati al foglio 10 mappale 240, e descritto come: categoria A/2, Classe 4, consistenza pari a 7,5 vani e rendita di € 406,71 (cfr. ALL. 6, 7, 8).

E' importante sottolineare però, che la descrizione attuale del cespite in Catasto è erronea, poiché si riferisce al fabbricato nella sua primigenia forma e consistenza, modificata oggi a seguito dell'ampliamento.

Occorre perciò accatastare nuovamente il bene.

QUESITO 4) Eventuali variazioni catastali

La planimetria catastale (cfr. ALL. 8), relativa all'Unità Negoziante, rilasciata dall'Ufficio del Catasto, risulta difforme rispetto allo stato attuale, perché è relativa allo stato del fabbricato originario, edificato sulla base del primo titolo edilizio, quello del 1980.

La documentazione catastale andrà dunque aggiornata, inserendo in atti l'attuale forma e consistenza del fabbricato, determinatosi a seguito del secondo titolo concessorio, quello del 2003.

Poiché però, nel fabbricato allo stato attuale sono presenti delle difformità rispetto al progetto concessionato nel 2003³², non ho ritenuto opportuno procedere d'ufficio, con la presentazione dell'aggiornamento della situazione al Catasto Fabbricati³³, poiché, pur non essendo gli abusi sanabili³⁴, l'acquirente dovrà propedeuticamente eliminare gli abusi ripristinando lo stato dei luoghi secondo quanto certificato dai progetti approvati.

³² Vedi Quesito 2) Descrizione degli immobili pignorati

³³ Per variare le superfici e modificare le planimetrie avrei dovuto presentare una nuova pratica DOCFA

³⁴ Vedi Quesito 6) Conformità urbanistico - amministrativa

QUESITO 5) Interpretazione urbanistica

Secondo quanto indicato nello strumento urbanistico del Comune di Samatzai, l'Unità Negoziante è inserita nella zona urbanistica "B", di completamento residenziale³⁵, del Piano Urbanistico Comunale vigente (cfr. ALL. 12).

Costituiscono Zona Omogenea di tipo "B" - Completamento Residenziale, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A", ovvero le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20% di quella complessivamente realizzabile³⁶

QUESITO 6) Conformità urbanistico - amministrativa

Analizzando la documentazione ed in particolar modo gli elaborati grafici che mi sono stati consegnati dall'Ufficio tecnico del Comune di Samatzai, ho riscontrato che l'unità negoziante sita in Via Santa Barbara 38, è stata edificata secondo la Concessione Edilizia n° 8 del 21 Maggio 1980 (cfr. ALL. NN. 9, 10) e la variante in Concessione n° 616 del 22 Maggio 2003 (cfr. ALL. NN. 11, 12); in entrambi i procedimenti tecnico - amministrativi non risultano dichiarazioni di inizio e fine lavori, né risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità.

I lavori autorizzati in Concessione Edilizia, avrebbero dovuto essere iniziati entro 12 mesi dalla data di rilascio del titolo autorizzativo, e conclusi entro 3 anni dalla data di

inizio lavori, pena la decadenza del titolo³⁷

Nel corso del sopralluogo al cespite *de quo*, ho riscontrato che, i Sigg.ri XXXX hanno apportato una serie di modifiche, qui di seguito meglio precisate, per cui l'unità negoziale risulta conforme con i progetti approvati esclusivamente nella sua

³⁵ Decreto n. 2266/U del 20.12.1983 - Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S. e s.m.i.

³⁶ Per i Comuni di Classe IV (meno di 2000 abitanti), come nel caso di Samatzai.

³⁷ In questi casi, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della Legge n° 10 del 28 Gennaio 1977, per poter eseguire la parte di lavori non ultimata, occorre richiedere una nuova Concessione Edilizia.

struttura³⁸; mentre le differenze che riguardano la modifica delle superfici non residenziali, delle destinazioni d'uso interne, e l'aumento dei volumi, rappresentano degli abusi. Per quanto riguarda il piano terra ed in particolar modo le opere murarie necessarie per eliminare la scala interna (*cf.* ALL. 1: foto N. 11), queste possono tranquillamente rientrare nelle opere interne, e realizzate in qualunque momento; in tal caso, contestualmente all'inizio delle lavorazioni, i proprietari dovrebbero presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico una relazione, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, per asseverare le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza; tale prassi sarebbe utilizzabile anche oggi.

Per gli altri abusi, qui di seguito elencati, occorre fare dei distinguo:

- 1) Mancata realizzazione garage (*cf.* ALL. N. 13);
- 2) Mancata realizzazione scala esterna di collegamento tra le verande al piano terra e primo (*cf.* ALL. N. 14);
- 3) Realizzazione tettoia posteriore di circa 25 mq (*cf.* ALL. N. 13);
- 4) Realizzazione unico ambiente salone, della superficie di circa 40 mq, in luogo della camera da letto (in progetto della superficie di 16,70 mq), e mancata realizzazione della relativa finestra delle dimensioni di 1,40 metri di larghezza, per 1,60 metri di altezza (*cf.* ALL. N. 14).

Tutti e quattro i sopra elencati abusi, non ricadono nella previsione di sanabilità di cui al d.lgs.269/2003, convertito con modifiche dalla Legge 326/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4/2004, poiché esse sono state realizzate dopo il 31 Marzo 2003³⁹, dunque non sono sanabili.

³⁸ Il cespite risulta conforme con il progetto approvato per quanto attiene il perimetro, le altezze, mentre non risulta conforme per quanto riguarda le dimensioni ed il numero delle aperture, e la dimensione e la distribuzione degli spazi interni.

³⁹ Legge Regionale 4/2004 - Art. 1 - Finalità: "Le disposizioni che estendono la normativa in materia di condono edilizio di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, alle opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003, introdotte Occorre però fare dei distinguo, mentre per quanto riguarda il primo abuso, la situazione attuale potrebbe essere regolarizzata anche senza compiere alcuna opera, perché sarebbe possibile presentare al Comune una richiesta di nuova Concessione Edilizia in variante per non realizzare il garage coperto, le altre tre difformità vanno assolutamente regolarizzate, intervenendo, sempre mediante nuovo titolo autorizzativo, per chiudere l'asola nel solaio della veranda posteriore, e non realizzare la scala esterna⁴⁰, rimuovendo la tettoia posteriore abusiva, ed eseguendo la finestra prevista inizialmente in progetto nella camera da letto poi non realizzata.

Infatti, in merito a quest'ultimo punto, alla realizzazione di un unico ambiente salone, in luogo di due ambienti distinti⁴¹ (salone e camera da letto), osterebbe solamente la mancanza della superficie minima di aerazione e ventilazione necessaria per il rispetto del corretto rapporto tra le superfici finestrate e la superficie del pavimento dell'ambiente che si determinerebbe⁴²; e ciò, proprio a causa della mancata realizzazione dell'apertura prevista in progetto.

Per poter regolarizzare la situazione l'acquirente al pubblico incanto dovrebbe dunque presentare al Comune di Samatzai, una richiesta di concessione edilizia per realizzare gli interventi sopra esposti, allegando la documentazione e gli elaborati richiesti⁴³.

dall'articolo 32 del Decreto Legge 30 Settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 Novembre 2003, n. 326, si applicano su tutto il territorio della Sardegna"

⁴⁰ Oppure lasciando l'asola e realizzando la scala prevista, se si ritiene più opportuno al fine logistico, di utilizzo del fabbricato.

⁴¹ Pratica che potrebbe essere gestita con una semplice comunicazione di opere interne, per modifica di tramezzatura.

⁴² In base alla normativa vigente in materia di igiene (D.M. 5/7/1995, Art. 5): "per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento".

⁴³ La suddetta documentazione edilizia dovrà essere predisposta da un tecnico abilitato, che di concerto con i tecnici del Comune di Samatzai, chiarisca ed illustri le cause e gli interventi volti a ripristinare lo status quo ante.

QUESITO 7) Possibile vendita dei beni

L'immobile *de quo*, per tipologia costruttiva e per dimensioni complessive potrebbe essere venduto in due lotti separati⁴⁴, previo frazionamento immobiliare da perfezionarsi tecnicamente ed amministrativamente, presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Infatti, lo sviluppo costruttivo dell'abitazione, su più livelli, allo stato attuale rende possibile procedere al frazionamento, pervenendo ad un organismo edilizio concepito come villa bifamiliare, su unico lotto, con ingressi separati. Tale frazionamento richiederebbe un progetto, le opportune opere murarie e la relativa quantificazione, ma ciò esula dai quesiti posti nell'incarico conferitomi.

QUESITO 8) Nominativo degli eventuali comproprietari

Come detto in precedenza⁴⁵, l'unità negoziale risulta essere di pertinenza del **XXXX**

QUESITO 9) Verifica dello stato attuale⁴⁶ dell'immobile

L'unità negoziale, nel momento dell'accesso è risultata occupata al piano terra dal Sig. **XXXX**⁴⁷, mentre nell'abitazione sita al primo piano, secondo quanto dichiarato dal Sig. **XXXX**

Per quanto in mio possesso, non risultano registrati presso l'ufficio del registro, atti privati e/o contratti di locazione, né comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191;

⁴⁴ Il primo lotto costituito dall'abitazione al piano terra, mentre il secondo lotto dall'immobile sito al piano primo, con pertinenze esterne separate, ed ingressi indipendenti, entrambi ubicati sulla via Santa Barbara.

⁴⁵ Vedi Quesito 1) Analisi e valutazione della documentazione.

⁴⁶ Verifica se l'immobile è libero e/o occupato.

⁴⁷ Per quanto concerne il titolo legittimante il possesso del bene, esso consiste negli atti di compravendita.

⁴⁸ Marito della **XXXX**

QUESITO 10) Verifica della disponibilità dell'immobile

Per quanto detto sopra, l'immobile risulta libero e disponibile, ovvero abitato dagli esecutati e/o dalle loro famiglie.

QUESITO 11) Presenza di eventuali vincoli

L'emanazione della Legge Regionale 25 Novembre 2004, n° 849, prima, e del Piano Paesaggistico Regionale poi⁵⁰, hanno prodotto un mutamento del quadro normativo, e delle condizioni tecnico - economiche di riferimento per la valutazione degli immobili siti sul territorio regionale, ed in particolare di quelli dei Comuni ricadenti, anche solo parzialmente, nella fascia costiera⁵¹. Anche i Comuni non ricadenti in fascia costiera, come nella fattispecie il Comune di Samatzai, possono avere una parte del loro territorio inserita nella cartografia del P.P.R., con una serie di vincoli e prescrizioni da ciò conseguenti. Il lotto in questione ricade nel territorio classificato nella cartografia del P.P.R. (cfr. ALL. 17), come "Edificato Urbano" ai sensi dell'Assetto Insediativo di cui all'Art. 60 del titolo III, ed in particolare nella "zona di espansione recente", di cui agli Artt. 70, 71 e 72, in zona immediatamente adiacente a quella definita "centro di antica e prima formazione".

In sede di co - pianificazione Regione - Comuni, il cosiddetto "centro matrice" è stato ripерimetrato⁵², ed anche in quella sede, il terreno in esame è stato ricompreso nell'area esterna al suddetto centro matrice (cfr. ALL. 15).

Se il lotto fosse ricaduto all'interno del centro matrice, sino al recepimento del P.P.R. da parte del P.U.C, avrebbero gravato sul bene, una serie di vincoli e di prescrizioni molto

⁴⁹ Meglio nota come Legge salva coste.

⁵⁰ Delibera G.R. 36/7 del 5 Settembre 2006.

⁵¹ Così come definita all'art. 19 del P.P.R., e perimetrata nella cartografia di cui all'art. 5 dello stesso strumento urbanistico, quale bene paesaggistico d'insieme e considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

⁵² Determinazione 214/DG del 12 Febbraio 2008, Assessorato all'Urbanistica R.A.S. (cfr. ALL. 15).

restrittive, ma poiché così non è, allo stato attuale, sul lotto e sui fabbricati che vi insistono, sono consentiti gli usi, e gli interventi, previsti dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico del Comune di Samatzai, senza particolari ulteriori vincoli di sorta.

Allo stato attuale dunque, sui beni pignorati, non esistono vincoli paesaggistici, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Parimenti, non risulta sul bene, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO 12) Presenza di diritti demaniali

In base agli accertamenti svolti presso gli uffici preposti sugli immobili *de quibus* non risultano esistere vincoli di alcun tipo per cui non ci sono condizioni che impediscano la loro vendita

QUESITO 13) Determinazione del valore degli immobili

La relativa facilità con cui è possibile reperire sul mercato i dati di compravendita e quelli di locazione di immobili simili, mi ha permesso di procedere nella stima utilizzando il procedimento sintetico comparativo, che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di esperienze di mercato relative a beni assimilabili a quelli

oggetto della stima per consistenza, caratteristiche intrinseche⁵³ ed estrinseche⁵⁴, grado di finitura, dotazione di impianti ed accessori.

Per questo motivo ho svolto le indagini per reperire le valutazioni di mercato competenti a beni simili, ossia quei valori che hanno la maggiore probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle transazioni, in condizioni normali e di libero mercato tra domanda ed offerta, documentandomi da riviste specializzate⁵⁵ e/o da agenzie

⁵³ Estensione, posizione, accessibilità

⁵⁴ Servizi pubblici, stato dei fabbricati e caratteristiche ubicazionali

⁵⁵ Annuario immobiliare, Osservatorio del Mercato immobiliare - ed. DEI, Camera di Commercio del Comune di Cagliari

immobiliari⁵⁶ per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sulla base di queste ricerche ho accertato le valutazioni riferite alla compravendita di immobili residenziali e di terreni durante il secondo trimestre 2008.

Per determinare il valore applicabile e consono all'immobile residenziale *de quo*, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono partito dai prezzi riscontrati, praticati e/o proposti sulla base delle esperienze di mercato ed ho applicato opportuni coefficienti⁵⁷ al fine di omogeneizzare i valori in relazione alle plurime variabili che caratterizzano le diverse fattispecie.

I parametri utilizzati in questa omogeneizzazione dei prezzi di mercato rilevati, sono stati soprattutto quelli che riguardano lo stato di conservazione, il grado di vetustà dell'edificio⁵⁸, la manutenzione e la qualità dell'immobile.

Determinazione della consistenza

Dopo aver illustrato nella sua interezza l'unità immobiliare, per quanto concerne la struttura e le sue finiture, aver analizzato gli abusi presenti⁵⁹, verificato la mancanza di vincoli e descritto la metodologia di valutazione, per poter procedere alla determinazione del suo valore, è necessario determinare le superfici calcolando la consistenza del fabbricato.

Per fare ciò, ho utilizzato la documentazione e gli elaborati in mio possesso, dopo aver propedeuticamente verificato, durante il sopralluogo nell'immobile, alcune misure e dimensioni ed aver valutato che corrispondono con lo stato esistente (*cfr. ALL. 12*) ed aver riscontrato, come detto, alcuni

⁵⁶ TECNOCASA, Piramide Immobiliare

⁵⁷ Questi coefficienti sono dei moltiplicatori che permettono di correggere i valori medi per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, il loro utilizzo contribuisce ad un ribasso e/o ad un aumento della valutazione media

⁵⁸ Per quanto riguarda la vetustà dell'immobile, nel *Quesito 6*) Conformità urbanistico amministrativa ho evidenziato che l'età dell'edificio è di quasi trenta anni per la parte originaria, mentre è di circa cinque anni per l'ampliamento del 2003.

⁵⁹ Gli abusi non sono sanabili, come meglio illustrato nel *Quesito 6*)

Conformità urbanistico amministrativa, e di ciò si tiene conto attraverso un commisurato deprezzamento del bene.

abusi.

Per computare la consistenza commerciale del bene trattandosi di un immobile ad uso residenziale ho tenuto conto della somma delle:

- ① superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ① superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, dei patii e dei giardini;
- ① quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine,

posti auto coperti e scoperti, box)⁶⁰.

Ho valutato la consistenza dell'immobile secondo i seguenti valori⁶¹ che ho utilizzato per ragguagliare le superfici:

- ⊙ 100% delle superfici calpestabili,
- ⊙ 25% delle verande
- ⊙ 10% del cortile/giardino
- ⊙ 60% dei locali deposito e dei ripostigli
- ⊙ 45% dei posti auto di proprietà coperti

Come detto in precedenza⁶² l'immobile è composto da un piano terra ed un piano primo; al piano terra oltre l'ingresso, sono presenti⁶³, due camere, un soggiorno, una camera da pranzo con angolo cottura separato, un locale disimpegno, un bagno e due verande (cfr. ALL. 12 - Planimetria piano terra), mentre al piano primo sono presenti⁶⁴ un soggiorno - pranzo con annessa cucina, tre camere, un bagno, un ampio disimpegno⁶⁵ ed altre due verande (cfr. ALL. 12 - Planimetria piano primo).

In base agli elaborati di progetto ed alle misurazioni effettuate durante il rilievo ho computato la consistenza:

⁶⁰ Norma UNI 10750

⁶¹ Recuperabili in letteratura: "Codice delle valutazioni immobiliari" - Tecnoborsa, "Nuovo trattato di estimo" Maggioli editore

⁶² Vedi Quesito 2) *Descrizione degli immobili pignorati*

⁶³ Si effettua la valutazione secondo quanto previsto dal progetto concessionario e dalla sua variante Vedi Quesito 6) *Conformità urbanistico ed amministrativa*, tenuto conto che gli abusi andranno eliminati.

⁶⁴ Secondo quanto previsto dal progetto concessionario e dalla sua variante Vedi Quesito 6) *Conformità urbanistico ed amministrativa*

⁶⁵ Come detto, generatosi a seguito della chiusura della scala interna.

Superficie Coefficiente Sup. ragg.

Piano terra Mq 126,75 126,75x1,00 Mq 126,75

Piano primo Mq 118,41 118,41x1,00 Mq 118,41

Verande Mq 47,75 47,75x0,25 Mq 11,94

Giardino Mq 139,31 139,31x0,10 Mq 13,93

Locali tecnici⁶⁶ Mq 33,75 33,75x0,50 Mq 16,87

Garage Mq 18,96 18,96x0,45 Mq 8,53

Superficie totale Mq 296,43

La superficie ragguagliata dell'immobile sito in Via Santa Barbara 38, da utilizzare nella valutazione è quindi **296,43 mq.**

Valutazione del cespite

Riferendomi, alle indagini svolte ed alla letteratura presa in esame posso affermare che il valore di mercato per immobili aventi caratteristiche simili ricadenti nella macrozona in esame è **€/mq 640,00**; questo valore tiene conto di quanto detto sinora circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche la vetusta e lo stato di conservazione dell'immobile⁶⁷; poiché la sua consistenza è:

Superficie €/mq Valore di mercato

Abitazione Mq 296,43 €/mq 600,00

Valore stimato € 177.858,00

Ed in c.t. € 178.000,00

Questo rappresenta il valore determinato con il metodo di stima sintetico comparativo.

Tale importo tiene in debito conto gli oneri economico - finanziari di cui dovrà farsi carico l'acquirente, per regolarizzare la posizione urbanistico - amministrativa del cespite, ripristinando lo status quo ante del fabbricato⁶⁸, e per la presentazione della rettifica della situazione planimetrica in catasto.

⁶⁶ I locali tecnici sono le strutture esterne realizzate nella parte posteriore

del cortile, e denominate "A" e "B" nel progetto di variante del 2003 (cfr. ALL. 12 - Planimetria sistemazioni esterne).

⁶⁷ Il valore tiene conto, attraverso l'applicazione di uno dei parametri di cui ho parlato, dello stato dei prospetti e delle opere di manutenzione che sarebbero necessarie

⁶⁸ Legittimato dalla Concessione Edilizia n° 616 del 2003.

3. Conclusioni

A conclusione della presente stima dichiaro che l'unità immobiliare in esame ha il seguente valore di mercato:

o Unità Negoziale: Immobile sito nel Comune di Samatzai in Via Santa Barbara 38 - €. **178.000,00**

Per la stima eseguita, la valutazione è stata effettuata tenendo conto delle seguenti ipotesi basilari:

o la rispondenza dei locali alla normativa vigente come attestato dalla documentazione esistente;

o la libertà da ogni vincolo e servitù (apparenti e non apparenti) non menzionate nella presente relazione;

o la agibilità del complesso in ogni sua parte⁶⁹;

o la presenza di abusi non sanabili.

Ritenendo di avere espletato l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione della quale fanno parte integrante gli allegati composti dagli elaborati grafici rappresentanti il progetto degli immobili in esame, dalla documentazione fotografica, e da documenti amministrativi.

Io sottoscritto resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 14 Ottobre 2008

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco De Martini

⁶⁹ Allo stato attuale non certificabile, ma ottenibile in futuro, a seguito dei lavori di eliminazione degli abusi, e di completamento delle finiture esterne.

