
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

REs 310/2010

PROMOSSO DA:

Creditore pignorante:

██████████ ██████████

Procuratore:

Avv. Francesco Scifo

Debitore:

██████████
████████████████████
██████████
████████████████████

GIUDICE ISTRUTTORE

Dott. Enzo Luchi

SOMMARIO

SOMMARIO	2
1. PREMESSA E QUESITI	3
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	7
3. RISPOSTA AI QUESITI	8
QUESITO 1. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE	8
QUESITO 2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	15
QUESITO 3. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	71
QUESITO 4. Variazioni per l'aggiornamento del catasto	72
QUESITO 5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	74
QUESITO 6. CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E ESISTENZA DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....	78
QUESITO 7. POSSIBILITÀ DI VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI	85
QUESITO 8. NOMINATIVI COMPROPRIETARI E DIVISIBILITÀ.....	85
QUESITO 9. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	86
QUESITO 10. OCCUPAZIONE DA PARTE DI EX CONIUGE	87
QUESITO 11. ESISTENZA DI VINCOLI	87
QUESITO 12. ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	87
QUESITO 13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	88
4. ELENCO ALLEGATI.....	94
5. CONCLUSIONI	95

1. PREMESSA E QUESITI

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Teresa De Montis, nata a Cagliari il 30.11.1965, con studio in Via Tuveri 84 a Cagliari, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cagliari al n° 502

- in qualità di CTU nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Enzo Luchi con provvedimento del 22.12.2011;

avendo accettato l'incarico di CTU in data 27.01.2012 per il Procedimento di Esecuzione Immobiliare REs 310/2010 promosso da [REDACTED] contro

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];

HA PRESTATO GIURAMENTO

presso il Tribunale di Cagliari in data 27.01.2012 in qualità di CTU per rispondere ai seguenti quesiti relativi al Procedimento di Esecuzione Immobiliare REs 310/2010 riguardante gli immobili:

IMMOBILE A)

"Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Sarroch in Piazza Repubblica n.14, piano primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 29, Particella 3176, Subalterno 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita € 284,05";

IMMOBILE B)

"Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Sarroch in Piazza Repubblica n.15, articolato in piani terra, primo e secondo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 29, Particella 3176, Subalterno 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 8.5 vani, rendita € 439,99";

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

segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2. **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 elevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. **Proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
7. **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e





prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

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

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto la sottoscritta ha preso visione ed estratto copia del fascicolo relativo alla pratica in oggetto e quindi degli allegati tecnici forniti dalle parti.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 01.03.2012, alle ore dieci e trenta, e sono continuate il giorno 05.06.2012 alle ore 10:30, presso gli immobili oggetto del procedimento siti in Sarroch, Piazza Repubblica 14, alla presenza di:

- ██████████
In qualità di proprietario (1/2) di uno degli immobili oggetto del procedimento distinto al Foglio 29, mappale 3176, sub 10;
- ██████████
In qualità di proprietaria (1/2) dell'immobile oggetto del procedimento distinto al Foglio 29, mappale 3176, sub 9;
- ██████████
In qualità di proprietario (1/2) dell'immobile oggetto del procedimento distinto al Foglio 29, mappale 3176, sub 9;

Alla presenza degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali, con l'ausilio dell'Arch. ██████████ in qualità di collaboratore ausiliare.

Si è proceduto a:

- Ispezione generale dei luoghi;
- Rilievo fotografico dei luoghi sia in interno che in esterno;
- Verifica delle misure planimetriche ed altimetriche indicate negli elaborati della concessione edilizia;
- Rilievi planimetrici ed altimetrici delle aree difformi dagli elaborati della concessione edilizia.

QUESITO 1. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Verifichi, prima di ogni 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.

Allo scopo di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. si è acquisito dal fascicolo del procedimento il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Dott.ssa [REDACTED] relativamente agli immobile in oggetto sino alla data del 28 giugno 2010, indicante:

- Descrizione dei beni pignorati;
- Cronistoria dei titoli di provenienza;
- Formalità pregiudizievoli.

La documentazione è completa: il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dimostra la continuità ultraventennale della proprietà ed elenca le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportato schematicamente di seguito.

Si specifica che le visure storiche (Allegato A01 – B01) e le planimetrie catastali (Allegato A02 – B02) non erano depositate agli atti, quindi la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione delle stesse tramite il sistema telematico dell'Agenda del Territorio per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale. Sono inoltre in fase di reperimento e accertamento i documenti relativi alla suddivisione della proprietà delle parti comuni poiché non presenti agli atti.

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

IMMOBILE A) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Trascrizione del 10.09.1962 casella 13154, art. 10615

Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.08.1962, repertorio 126673/17514, trascritto in data 10.09.1962, casella 13154, art. 10615

- a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED]

- contro [REDACTED] nata a [REDACTED]

di fabbricato completamente in rovina nel Comune di Sarroch in Piazza Municipio n.4, già composto di 3 vani al piano terreno e 3 vani al piano primo, censito nel Catasto dei Fabbricati al **foglio 29**, mappali numero:

- **467 subalterno 1**, categoria A/6, vani 3;
- **467 subalterno 2 e mappale 468**, categoria A/6, vani 3,5.

Trascrizione del 07.02.1995 casella 3392, art. 2136

Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 17.01.1995, repertorio 84962/15350, trascritto in data 07.02.1995 casella 3392, art. 2136

- a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni

- contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

di lastrico solare con diritto di sopraelevazione, costituente solaio di copertura del fabbricato al piano terra sito in Comune di Sarroch, Piazza Repubblica n. 15, già Piazza Municipio n.14, della superficie di metri quadrati 147, distinto a seguito della denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Cagliari in data 06.08.1994, protocollo 25/C1, nel Catasto dei Fabbricati al foglio 29 mappale numero 467 subalterno 4, piano 1, con cortile comune censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 29 mappale numero 467 subalterno 5.

IMMOBILE B) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Trascrizione del 10.09.1962 casella 13154, art. 10615

Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.08.1962, repertorio 126673/17514, trascritto in data 10.09.1962, casella 13154, art. 10615

- a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED]

- contro [REDACTED] nata a [REDACTED]

di fabbricato completamente in rovina nel Comune di Sarroch in Piazza Municipio n.4, già composto di 3 vani al piano terreno e 3 vani al piano primo, censito nel Catasto dei Fabbricati al **foglio 29**, mappali numero:

- **467 subalterno 1**, categoria A/6, vani 3;
- **467 subalterno 2 e mappale 468**, categoria A/6, vani 3,5.

Trascrizione del 11.10.1996 n. reg. generale 22341, n. registro particolare 15892

Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 26.09.1996, repertorio 93891/17321, trascritto in data 11.10.1996 n. reg. generale 22341, n. registro particolare 15892

- a favore di [REDACTED] a [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni

- contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

di fabbricato ad uso abitazione al piano terra sito in Comune di Sarroch, Piazza Municipio n. 4, composto di due vani, bagno, disimpegno e due ripostigli, censito nel Catasto dei Fabbricati al **foglio 29 mappale numero 465 subalterno 4**, piano terra, vani 3, categoria A/6 e ripostiglio censito nel Catasto dei Fabbricati al **foglio 29 mappale 467 subalterno 7**; con la comproprietà del cortile sito sul retro del fabbricato ed il passo carraio dalla piazza Municipio; la terrazza di copertura del suddetto passo carraio costituisce pertinenza esclusiva del fabbricato in oggetto.

Si precisa che, relativamente alla porzione identificata con il mappale 465, non si rinviene nei registri immobiliari un titolo trascritto anteriore all'atto del 26 settembre 1996 nel quale il venditore ha dichiarato di possederla a titolo di proprietario esclusivo in modo pubblico, pacifico continuo ed ininterrotto da oltre 20 anni e che l'avvenuto acquisto per usucapione non è stato accertato con sentenza giudiziale.

- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI -

IMMOBILE A) Proprietà [redacted] e [redacted]

Iscrizione del 30.06.1999 ai nn. 18372/3372

Ipoteca volontaria per lire 160.000.000, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 30 giugno 1999, ai numeri 18372 di registro generale e 3372 di registro particolare, a garanzia di un mutuo di lire 80.000.000 concesso a [redacted] e [redacted] con atto a rogito dott. [redacted], notaio in Cagliari, in data 29 giugno 1999, repertorio 11720, e successivo annotamento di erogazione a saldo in data 29 dicembre 2000, n. reg. generale 38731, n. reg. particolare 6667,

- a favore di [redacted], con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]
 [redacted]
 - contro [redacted] nato a [redacted]
 [redacted] nata a [redacted]

di porzione di fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Sarroch nella piazza Repubblica n. 15 (catastralmente piazza Municipio n.14), sviluppantesi su piano primo (secondo fuori terra), composto da quattro vani, cucina, bagno ed accessori, censito a seguito di denuncia di variazione del 6 agosto 1994, prot. 25/C1, nel Catasto dei Fabbricati al foglio 29 mappale 467 subalterno 4, piano primo.

Iscrizione del 08.01.2009 ai nn. 329/44

Ipoteca volontaria per la complessiva somma di euro 441.500,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 08.01.2009 ai numeri 329 di registro generale e 44 di registro particolare, derivante da atto unilaterale di costituzione di ipoteca a garanzia di debito, a rogito dott. ██████████, già notaio in Nuoro, in data 19.12.2008, repertorio 1002/575, debito maturato dalla società "██████████ di ██████████ e ██████████ S.n.c."

- a favore di "██████████", con sede in ██████████ codice fiscale ██████████

- contro ██████████ nato a ██████████

██████████ nata ██████████

di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Sarroch, ubicato al piano primo, al quale si accede dalla scala esterna che si diparte dal retrostante cortile comune, composto di veranda, soggiorno-salotto con angolo cottura, disimpegno, tre camere e bagno, censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 29 mappale 467 subalterno 10, categoria A/3, vani 5,5, piano 1 (derivato dal mappale 467 subalterno 4, a seguito di denuncia di variazione per costituzione di unità afferente il lastrico solare di cui al subalterno 4, registrata all'U.T.E. di Cagliari il 14 giugno 2004 al n. 9217.1/2004).

Iscrizione del 30.11.2009 ai nn. 38550/7156

Ipoteca legale per la complessiva somma di euro 59.081,30, a garanzia del credito di euro 29.540,65, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 30.11.2009 ai numeri 38550 di registro generale e 7156 di registro particolare

- a favore di "██████████", con sede in ██████████ codice fiscale ██████████

- contro ██████████ nato a ██████████ ██████████ per l'intero (erroneamente anziché per la quota di 1/2)

di abitazione di tipo economico di 3,5 vani catastali, sita in Sarroch nella Piazza Repubblica, censita nel catasto dei Fabbricati al foglio 29 mappale 3176 subalterno 10, vani 3,5 categoria A/3.

Iscrizione del 25.05.2010 ai nn. 17915/11315

Pignoramento immobiliare per la somma di euro 260.880,09, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 25.05.2010 ai numeri 17915 di registro generale e 11315 di registro particolare, in forza di verbale di pignoramento in data 26.04.2010, repertorio 972/2010.

- a favore di "██████████ ██████████" con sede in ██████████, codice fiscale ██████████

- contro ██████████ nato a ██████████
██████████ nata a ██████████

di abitazione di tipo economico di 5,5 vani catastali, sita in Sarroch nella Piazza Repubblica n.5, piano 1, censita nel Catasto dei Fabbricati al foglio 29 mappale 3176 subalterno 10, categoria A/3, vani 5,5 piano 1.

IMMOBILE B) Proprietà ██████████ e ██████████

Iscrizione del 08.01.2009 ai nn. 329/44

Ipoteca volontaria per la complessiva somma di euro 441.500,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 08.01.2009 ai numeri 329 di registro generale e 44 di registro particolare, derivante da atto unilaterale di costituzione di ipoteca a garanzia di debito, a rogito dott. ██████████

██████████ già notaio in Nuoro, in data 19.12.2008, repertorio 1002/575, debito maturato dalla società "██████████ di ██████████ e ██████████ S.n.c."

- a favore di "██████████", con sede in ██████████ codice fiscale ██████████



██████████ nata a ██████████
 - contro ██████████ nato a ██████████



di appartamento ad uso civile abitazione articolato su piani terra, primo e secondo, collegati tra loro da una scala interna, al quale si accede dal laterale passo carraio che immette nel cortile comune, composto da ingresso, cucina, servizio e una camera al piano terra, disimpegno, quattro camere, bagno e veranda al piano primo, locale ripostiglio e sottotetto al piano secondo, censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 29 mappale 467 subalterno 9, piani T-1-2, vani 8,5 mq 201, categoria A/3 (derivato dal mappale 467 subalterno 8).



Ai fini della continuità catastale si precisa che il subalterno 9 deriva dal subalterno 8, giusta la variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni registrata all'U.T.E. di Cagliari in data 11 giugno 2004 al numero 9235.1/2004 e, che a sua volta, il subalterno 8 trae origine dalla fusione dei mappali 467 subalterno 7 e 465, giusta la denuncia di variazione registrata all'U.T.E. di Cagliari il 23 ottobre 2002 al numero 10572.1/2002.



Iscrizione del 25.05.2010 ai nn. 17915/11315



Pignoramento immobiliare per la somma di euro 260.880,09, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 25.05.2010 ai numeri 17915 di registro generale e 11315 di registro particolare, in forza di verbale di pignoramento in data 26.04.2010, repertorio 972/2010,

- a favore di "██████████ ██████████" con sede in ██████████, codice fiscal ██████████



██████████ nata a ██████████
 - contro ██████████



di abitazione di tipo economico di 8,5 vani catastali, sita in Sarroch nella Piazza Repubblica n.4, piano terra, censita nel Catasto dei Fabbricati al foglio 29 mappale 3176 subalterno 10, categoria A/3, vani 5,5 piano 1.



QUESITO 2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

- **Identificazione** -

IMMOBILE A) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento è l'appartamento così identificato:

consistenza n° 1 unità immobiliare sita nel Comune di Sarroch in Piazza Repubblica n. 15, piano primo;

dati identificativi: Comune di Sarroch, Foglio 29, Particella 3176, Sub 10;

dati di classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani;

rendita: € 284,05.

IMMOBILE B) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento è l'immobile così identificato:

consistenza n° 1 unità immobiliare sita nel Comune di Sarroch in Piazza Repubblica n. 14, piano terra, primo e secondo;

dati identificativi: Comune di Sarroch, Foglio 29, Particella 3176, Sub 9;

dati di classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani;

rendita: € 438,99.

Sono in fase di reperimento e accertamento i documenti relativi alla suddivisione della proprietà delle parti comuni, non presenti agli atti.

- Inquadramento urbano -

Gli immobili si trovano nella piazza principale di Sarroch, la Piazza Repubblica, in una zona strategica rispetto ai servizi della città poiché vi si affacciano il Municipio e la Chiesa di Santa Vittoria.



Figura 1, Inquadramento urbano

Gli immobili sono stati realizzati in un lotto adiacente al suggestivo percorso di proprietà comunale che porta alla Villa Siotto, patrimonio architettonico della città, immersa in un contesto naturale e panoramico di grande pregio, del quale i due edifici godono.



Figura 2, Percorso verso Villa Siotto

Si tratta di due immobili adiacenti affacciati sulla Piazza Repubblica con accesso dallo stesso civico e cortile interno comune in cui sono stati realizzati dei posti auto all'estremità del lotto, coperti da tettoie in onduline.



Figura 3, Prospetto sulla Piazza Repubblica



Figura 4, Prospetto sul cortile interno



Figura 5, Vista sul cortile interno



Figura 6, Vista sul cortile interno

IMMOBILE A) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

L'edificio si trova in uno stabile composto da due unità immobiliari, sita al primo piano con accesso diretto dal cortile interno tramite una rampa in muratura che conduce ad un loggiato.



Figura 7, Rampa di accesso al loggiato

L'appartamento ha una **superficie commerciale di 121,93 mq** così calcolati:

- | | | |
|--------------------|---------------|--------------------|
| - Abitazione | (pari a 100%) | mq 111,91 |
| - Veranda coperta | (pari a 60%) | mq 12,20*0,60=7,32 |
| - Veranda scoperta | (pari a 25%) | mq 10,80*0,25=2,70 |

Più precisamente, e come da planimetria, la superficie calpestabile interna è di mq 100,14 mentre quella esterna è di mq 23,00, così ripartiti:



Figura 8, Planimetria da sopralluogo, piano primo

VANO	SUPERFICIE NETTA
- soggiorno/pranzo/cucina	mq 39,02
- camera 1	mq 21,86
- camera 2	mq 11,34
- camera 3	mq 9,18
- bagno	mq 8,60
- disimpegno	mq 10,14
- veranda e terrazza	mq 23,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile presenta due affacci, uno sulla Piazza Repubblica e uno sul cortile interno.

Il prospetto sulla piazza, costituito da due livelli più sottotetto, presenta al piano terra ingresso e finestre di altra proprietà, mentre al piano primo si affacciano le 3 finestre delle camere da letto dell'immobile oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 9, Prospetto sulla Piazza Repubblica

ASTE
GIUDIZIARIE®

La base dell'edificio, di altra proprietà, presenta evidenti tracce di umidità di risalita. Si osservano diversi cavi a vista che attraversano o pendono sulla facciata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'altro prospetto, affacciato sul cortile interno, è caratterizzato dalla rampa in muratura che porta alla veranda di ingresso.

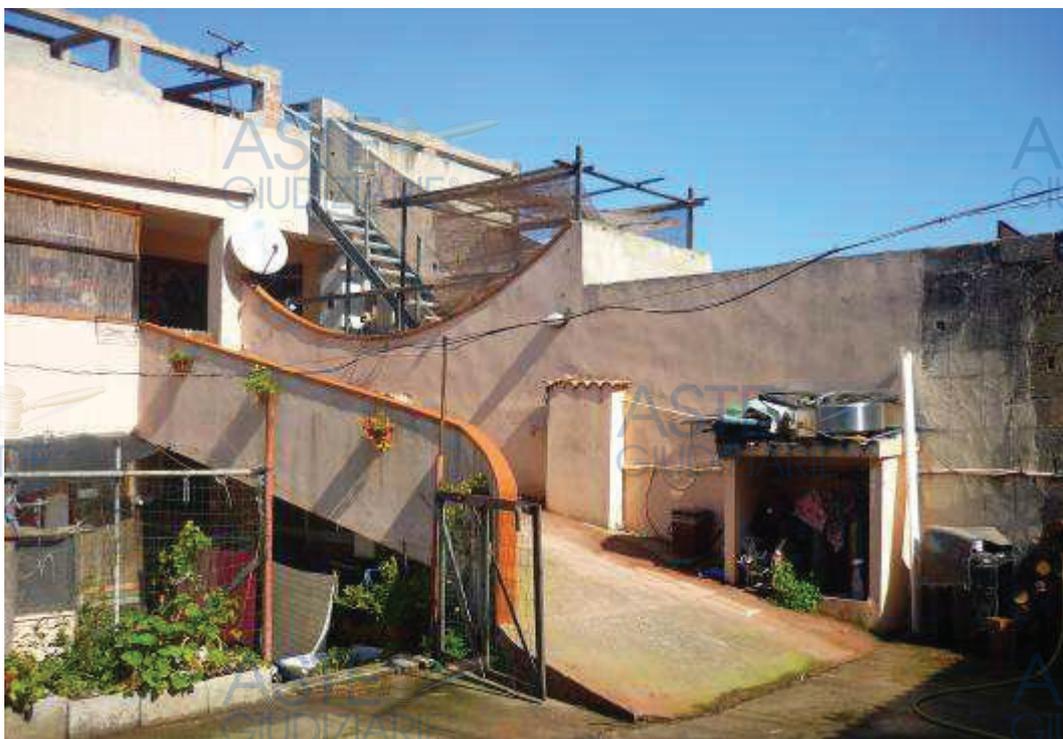


Figura 10, Rampa di accesso



Figura 11, Prospetto

L'aspetto dell'ingresso appare disordinato per la presenza di antenne, cavi, sistema di pluviali posticci, nonché di tracce di umidità e muri mal rifiniti. Il tutto

amplificato dalla costruzione sovrastante, terrazza/sottotetto al grezzo e con materiali edili accatastati sulla copertura.

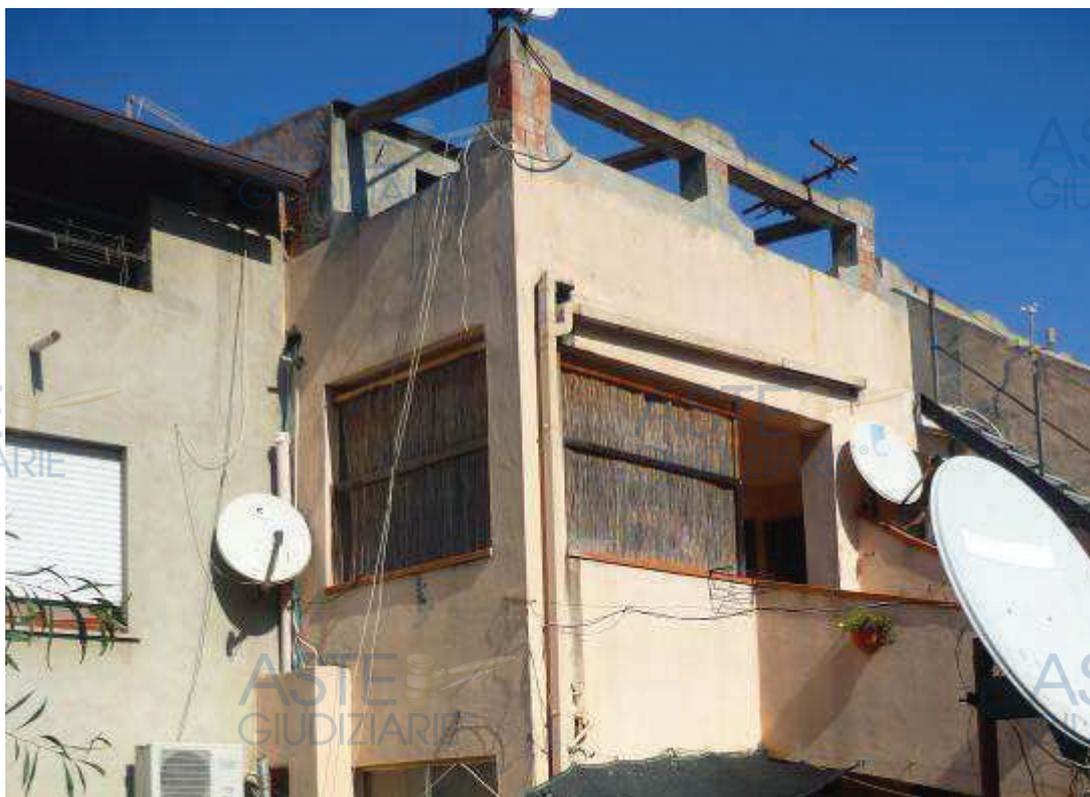


Figura 12, Veranda coperta di ingresso

Dalla rampa si accede alla veranda, che, con una particolare forma a L, risulta coperta solo nella parte aderente allo stabile, mentre nella porzione scoperta presenta una scala (non prevista in progetto) che conduce al piano sovrastante.

I muri, intonacati e tinteggiati, risultano ammalorati soprattutto nella fascia scoperta, in cui è posizionata la scala e la caldaia a gas. In questa zona è stata montata anche una struttura lignea che regge una stuoia precaria con funzione ombreggiante.



Figura 13, Dettaglio veranda da planimetria



Figura 14, Caldaia



Figura 15, Scala



Figura 16, Accesso veranda

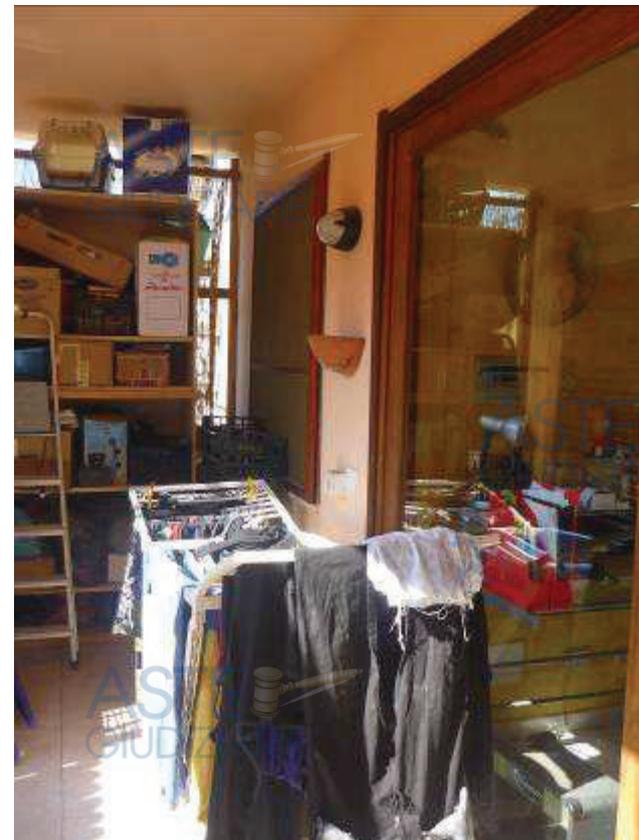


Figura 17, Veranda coperta

Nella veranda coperta si affacciano la portafinestra di ingresso all'appartamento, un'ampia vetrata del soggiorno e la finestra del bagno.

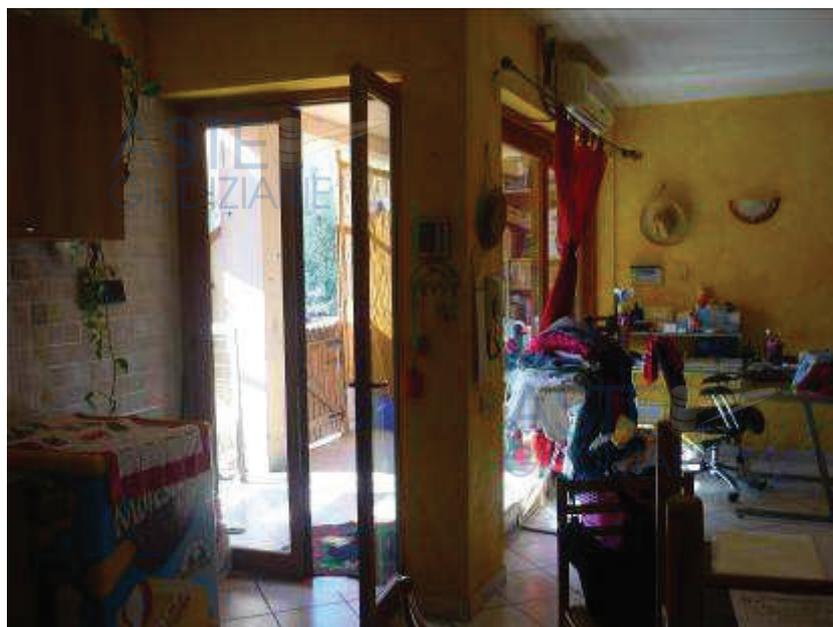


Figura 18, Ingresso all'appartamento

Gli interni dell'appartamento si presentano in migliori condizioni rispetto all'esterno, sono comunque presenti tubazioni a vista, quali alimentazione di split a parete e cavi elettrici sporgenti da alcune scatole di derivazione prive di coperchio nonché intonaci ammalorati o mal rifiniti.

L'abitazione è articolata con un'unica ampia zona giorno che include il soggiorno, l'angolo cottura e la zona pranzo. Da questo grande vano si accede al disimpegno per l'accesso al bagno e alle tre camere da letto.

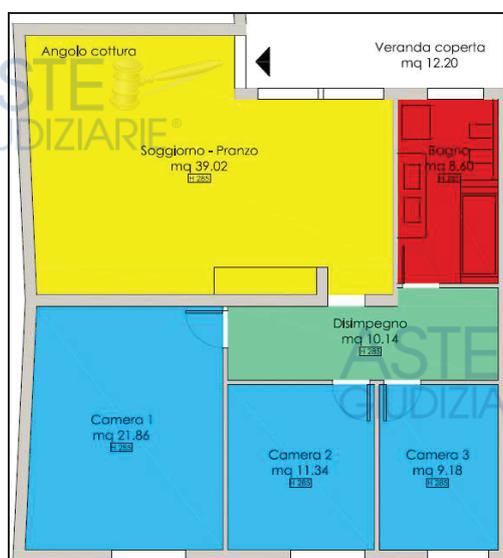


Figura 19, Distribuzione funzionale

L'ampio soggiorno presenta due porte finestre in legno, una a doppia anta a battente che costituisce anche l'ingresso principale all'immobile, e una molto ampia a due ante scorrevoli. Nell'angolo immediatamente frontale all'ingresso è situata la zona cottura rivestita a parete con mattonelle prefugate da cm 30x40.

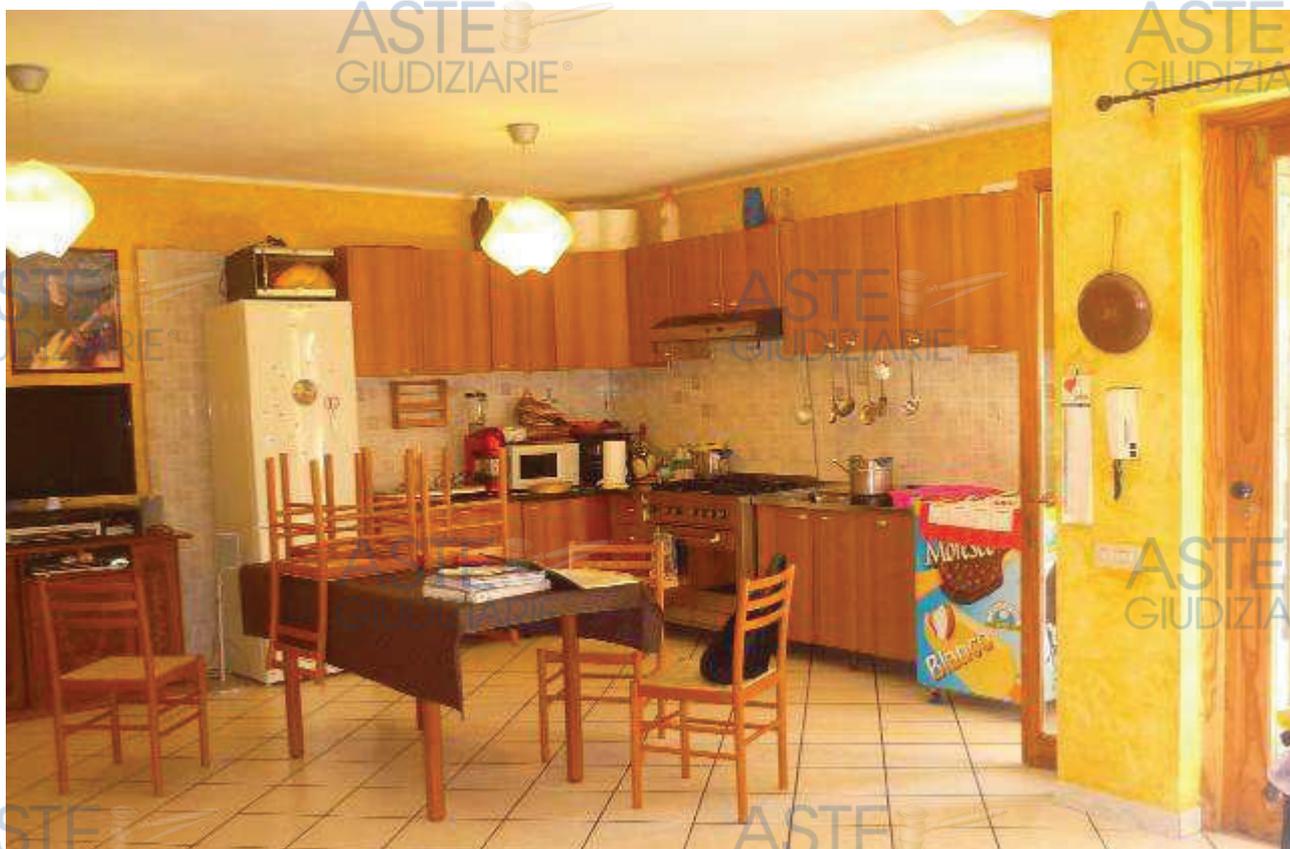


Figura 20, Angolo cottura

I pavimenti sono in piastrelle rosa fugate in nero, formato cm 30x30, posate in senso diagonale rispetto all'ingresso. I battiscopa, in ceramica, sono grigio chiaro. In questo ambiente le pareti sono tinteggiate con effetto spugnato negli accesi colori del giallo e dell'arancio, mentre nel resto della casa hanno un colore chiaro e uniforme. I soffitti sono ovunque bianchi e in alcuni punti la tinteggiatura risulta in fase di distacco per effetto dell'umidità a causa di probabili infiltrazioni dal livello superiore non ultimato.

La parete principale del soggiorno ospita un fermo camino a legna, rifinito con marmo e concluso da nicchie laterali. Su retro, nella parete del disimpegno, sono alloggiare le bocchette per la diffusione del calore nella zona notte.



Figura 21, Termo camino

Oltre al camino è installato anche uno split a parete sopra la portafinestra ad ante scorrevoli. L'impianto è certamente successivo alla realizzazione dell'immobile in quanto i cavi e i tubi sono a vista, dichiarando un intervento posteriore alla costruzione. L'unità esterna è collocata nella copertura.

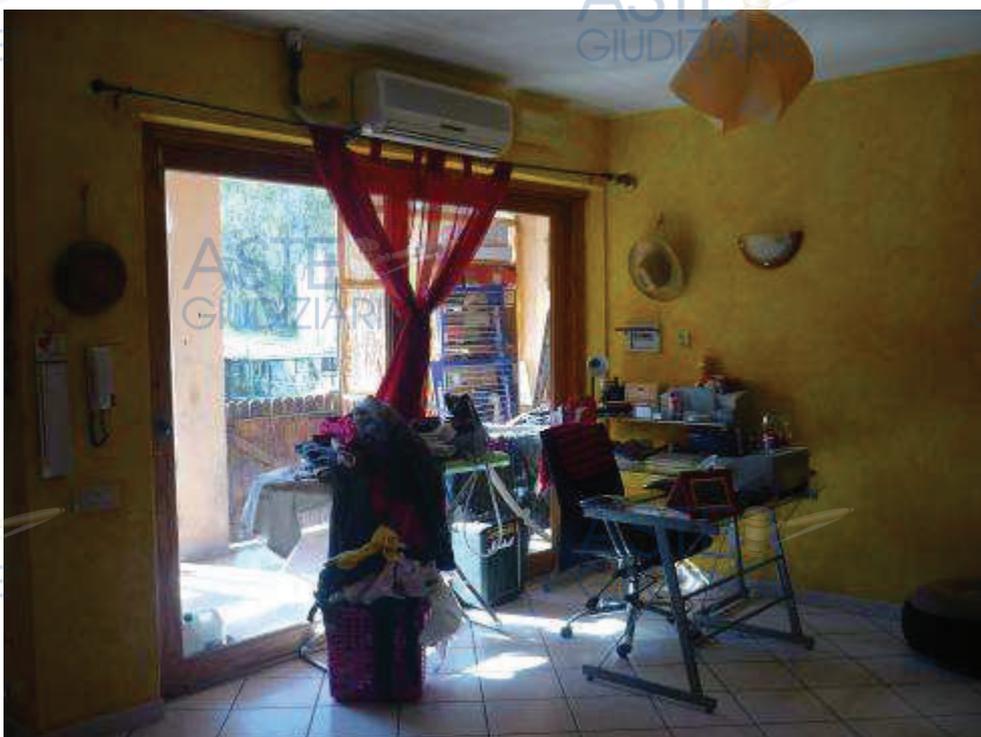


Figura 22, Infisso sulla veranda e split a parete



Figura 23, Apertura sul disimpegno

Il soggiorno è privo di porta interna, e tramite una sorta di portale si accede direttamente al disimpegno di distribuzione verso il bagno e le tre camere.



Figura 24, Disimpegno verso camera



Figura 25, Disimpegno verso bagno

L'ampio disimpegno, come già detto, presenta delle pareti tinteggiate di un colore crema chiaro, mentre il pavimento e il battiscopa, così come in tutta la casa, sono uguali a quelli del soggiorno. Si possono notare le bocchette per l'aria calda collegate al termo camino e l'unità a parete per la climatizzazione. Anche in questo caso è evidente come l'installazione sia successiva ai lavori edili, poiché cavi e tubazioni sono a vista o volanti.



Figura 26, Split corridoio

Dal disimpegno si accede alle tre camere da letto, con vista sulla Piazza Repubblica tramite infissi in legno, dotati di zanzariere precarie e privi di avvolgibili o sistema di oscuramento.



Figura 27, Camera 1



Figura 28, Camera 1



Figura 29, Camera 2

La camera posta frontalmente rispetto al soggiorno presenta delle scritte nelle pareti e nella porta di ingresso, quindi sicuramente richiede della manutenzione, se non la sostituzione dell'infisso che, in quanto laminato, rischia di rovinarsi irreversibilmente utilizzando gli specifici prodotti per questo tipo di pulizia.



Figura 30, Camera 2

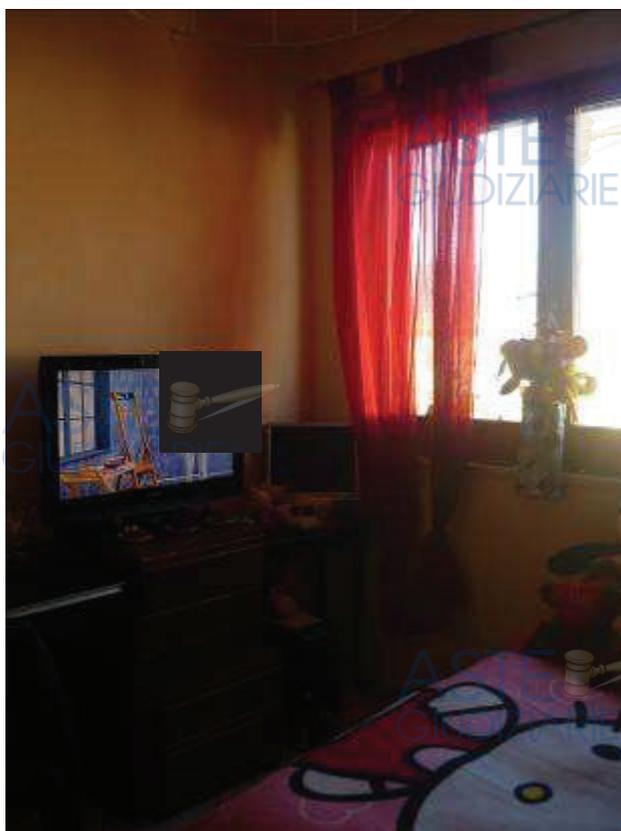


Figura 31, Camera 2



La porta per l'ingresso al bagno risulta riservata uscendo dal soggiorno poiché insiste su un muro in una posizione arretrata rispetto a quello del salotto. In questo modo si viene a creare un ampio spazio disimpegno/ripostiglio.



Figura 32, Disimpegno



Figura 33, Bagno

Il bagno è dotato di due lavabi con piano in marmo chiaro, sanitari in ceramica a pavimento, cassetta di cacciata esterna, vasca e lavatrice.

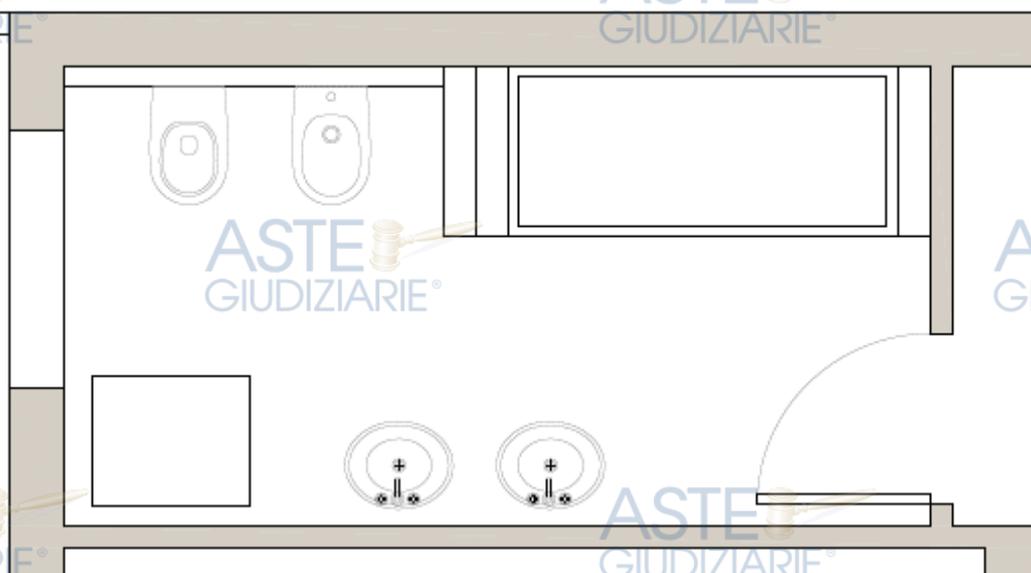


Figura 34, Schema bagno

Le pareti sono rivestite con mattonelle chiare marmorizzate formato cm 30x30, posate alternando l'orientamento ortogonale e diagonale rispetto al pavimento.



Figura 35, Bagno



Figura 36, Bagno

La finestra, affacciata sulla veranda di ingresso, è in legno tipo douglas, con delle scritte in una delle due ante a battente. È dotata di zanzariera ma non è presente l'avvolgibile. Sotto l'infisso c'è uno sportellino che nasconde la centralina idrica.

La vasca funge anche da doccia, è delimitata da muretti di appoggio ed è dotata di una barra a parete per lo scorrimento della tenda di protezione.



Figura 37, Vasca

Per quanto riguarda invece il piano sottotetto, il progetto prevedeva che non fosse accessibile. Di fatto risulta collegato con una scala esterna metallica in prossimità della veranda.



Figura 38, Scala



Figura 39, Vista dalla scala

La salita si conclude in una terrazza non pavimentata prospiciente tre locali sottotetto al grezzo con materiali edili accatastati come ad indicare la presenza di un cantiere in corso. Risulta realizzata una struttura portante di copertura con travi in legno sormontata in parte da un tavolato. Il manto finale appare concluso solo in parte mentre tegole non posate sono disposte impilate sulla falda. In facciata, verso il cortile, si sviluppa un parapetto sormontato da pilastri in muratura non rifiniti e travi lignee.



Figura 40, Copertura

Tale terzo livello risulta totalmente difforme dagli elaborati grafici concessori, che prevedono una copertura a due falde con doppio sottotetto non accessibile.



Figura 41, Vano in copertura

Sul lato destro per chi sale invece esiste vano aperto con copertura inclinata.



Figura 42, Vano in copertura



Figura 43, Prospetto ultimo livello

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile, si può riepilogare e specificare quanto segue:

Necessita di importanti interventi manutentivi e di ripristino

PAVIMENTI

La rampa non è pavimentata e ci sono vari punti in cui crescono delle erbacce e prolifera il muschio.



Figura 44, Dettaglio rampa



Figura 45, Dettaglio rampa

La veranda è pavimentata con piastrelle in ceramica sui colori del rosa di due formati, quadrato nella parte coperta, rettangolare con posa sfalsata nella porzione aperta. Qui risultano evidenti zone in cui le fughe e le zone circostanti sono ammalorate e in cattive condizioni.



Figura 46, Dettaglio terrazza

I pavimenti interni, uguali in tutte le stanze e in discrete condizioni, sono realizzati con piastrelle in ceramica colore rosa, formato 30x30, posate in diagonale a 45° rispetto all'ingresso.

Il piano di calpestio La copertura ha un semplice strato di finitura cementizio sopra lo strato di impermeabilizzazione, con parti in cui si evidenzia la presenza di muschi.



Figura 47, Dettaglio pavimento ultimo livello

I battiscopa sono in ceramica.

Le soglie di ingresso e delle finestre sono in marmo chiaro.

PARETI

Le pareti del soggiorno sono tinteggiate nei colori accesi del giallo e dell'arancio con effetto spugnato.

Nel resto della casa invece si ripetono i toni del crema sia nelle pareti che nei soffitti.

Il rivestimento della parete dell'angolo cottura è in mattonelle cm 40x30 prefugate, mentre nel bagno sono formato cm 30x30 con posa alternata in diagonale ed ortogonalmente rispetto al pavimento al pavimento.

INFISSI

Gli infissi esterni deteriorati sono in legno tipo douglas, privi di avvolgibili, dotati di precarie zanzariere nelle camere da letto e in bagno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato o laminato ad anta unica in discrete condizioni salvo per quella della camera 2 che è completamente ricoperta di scritte colorate.

SANITARI

I sanitari, di tipo a pavimento, sono in ceramica bianca.

IMPIANTO ELETTRICO

Sono presenti 2 quadri elettrici installati nel soggiorno, uno in prossimità del citofono. L'impianto all'interno dell'appartamento è sotto traccia, salvo per l'alimentazione delle pompa di calore che sono a vista. Alcune scatola di derivazione sono prive di chiusura e lasciano fuoriuscire corrugati e fili elettrici.

Le placche e i frutti degli interruttori sono serie vecchio modello, in particolare i frutti, di colore chiaro, presentano piccole dimensioni rispetto all'attuale standard. In esterno l'impianto risulta con tratti volanti scatole divelte, senza rispetto delle prescrizioni normative di sicurezza.



Figura 48, Caldaia a gas

IMPIANTO IDRICO

I collettori dell'acqua arrivano ad una centralina idrica installata in interno sotto la finestra del bagno.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dallo scaldino a gas installato in prossimità della veranda di ingresso, alimentato dalle bombole di stoccaggio collocate all'inizio della rampa.



Figura 49, Bombole a gas

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il sistema di riscaldamento è costituito da un termo camino a legna situato nella zona giorno e collegato con bocchette di mandata nel disimpegno della zona notte.

Sono presenti due split a parete interni ciascuno con relativa pompa di calore esterna, posizionate nella terrazza sovrastante

IMMOBILE B) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

L'immobile è costituito da una palazzina ad uso residenziale suddivisa su tre livelli. L'accesso avviene direttamente dal passo carraio tramite un portoncino che immette in un disimpegno.



Figura 50, Accesso carraio

L'appartamento ha una **superficie commerciale di 164,02 mq** così calcolati:

Piano terra

- Abitazione (pari a 100%) mq 71,76

Piano primo

- Abitazione (pari a 100%) mq 81,78

- Balcone coperto (pari a 35%) mq $3,55 \cdot 0,35 = 1,24$

- Terrazza coperta (pari a 35%) mq $26,39 \cdot 0,35 = 9,24$

ASTE GIUDIZIARIE®
Piano secondo

non essendo ammissibile per la normativa vigente la realizzazione di un terzo livello accessibile e dovendo quindi necessariamente realizzare, per la commerciabilità del bene, un sottotetto non praticabile, le relative metrature non devono essere computate ai fini della valutazione di stima economica.

Più precisamente, e come da planimetria, la superficie calpestabile interna è di mq 124,82 mentre quella esterna è di mq 29,36 così ripartiti:

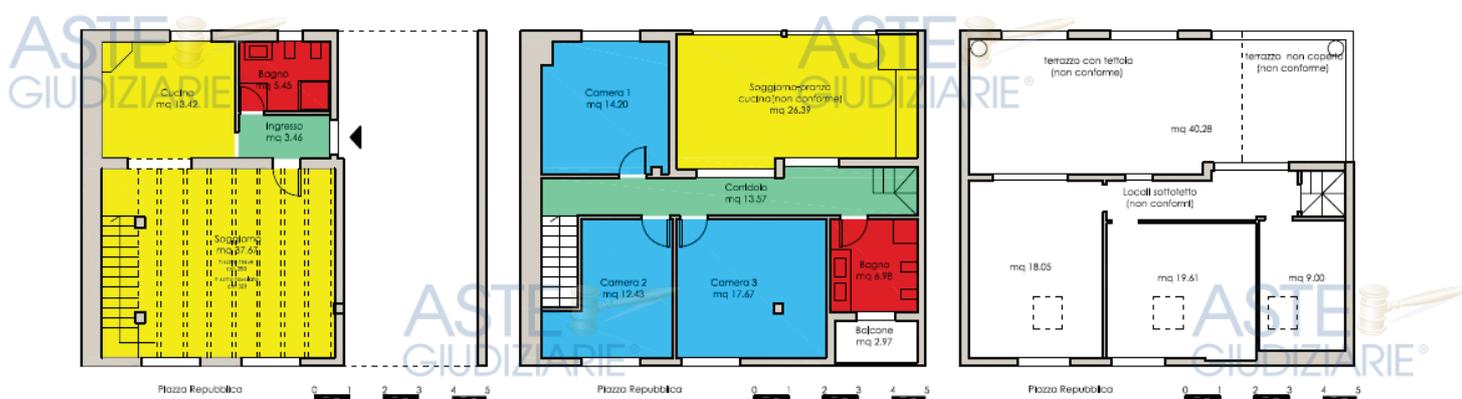


Figura 51, Planimetrie con indicazione delle funzioni attuali

L'immobile presenta tre affacci, uno sulla Piazza Repubblica, uno sul cortile interno e uno sul percorso comunale per Villa Siotto.



Figura 52, Prospetto su Piazza Repubblica

Il prospetto sulla piazza, costituito da due livelli più sottotetto, presenta al piano terra le due finestre del soggiorno e l'apertura carrabile su cui insiste anche il portoncino di ingresso all'abitazione.

Al piano primo, in linea con quelle del piano inferiore, si aprono le finestre delle camere 2 e 3, inoltre trova spazio il piccolo balcone coperto di pertinenza del bagno.

Il prospetto non è tinteggiato e risulta ovunque ammalorato a causa di umidità diffusa e di risalita.



Figura 53, Finestre del soggiorno

Dettaglio piano terra con segni di ammaloramento

Anche il prospetto interno non risulta finito né in buone condizioni, deturpato da tubazioni a vista, macchine esterne di condizionamento, gocciolatoi, precarie tettoie ed insicure strutture in ferro tipo ringhiere.



Figura 54, Prospetto su cortile interno

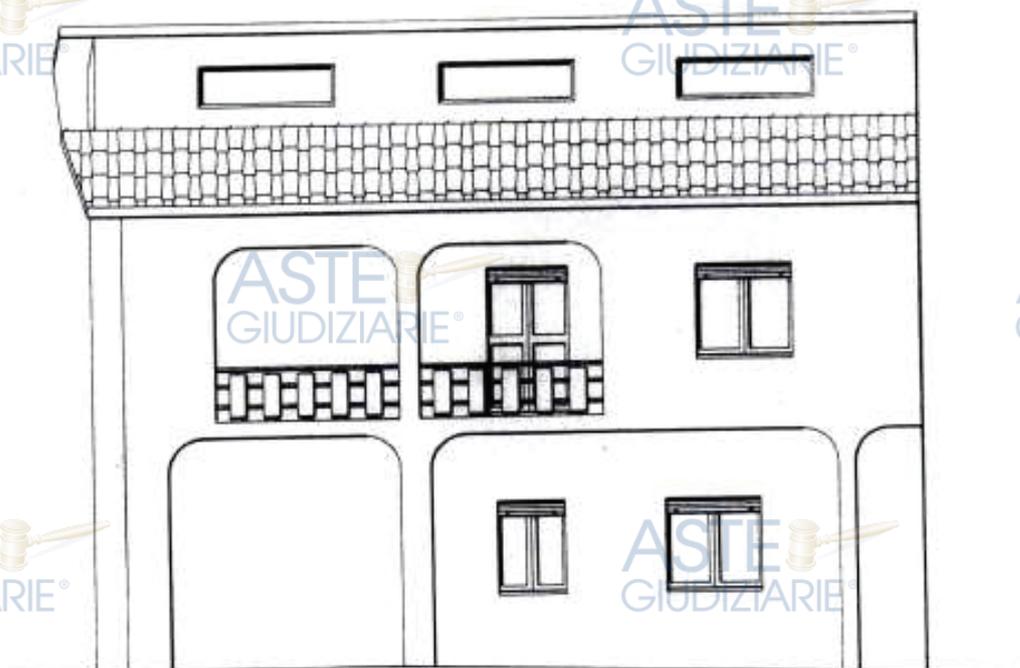


Figura 55, Prospetto come da elaborati grafici
allegati alla concessione edilizia n.64 del 29.09.1998

La fisionomia del prospetto interno appare palesemente difforme da quella presente negli elaborati grafici concessori. Oltre alle lievi variazioni formali relative agli spigoli arrotondati della struttura di facciata, la veranda con ringhiera del primo piano, prevista in progetto, è sostituita da una chiusura in muratura nella porzione bassa e da degli infissi in quella alta. L'ultimo livello in particolare non risponde minimamente alle indicazioni progettuali come più avanti descritto nel quesito n°6 .

Articolazione e distribuzione degli ambienti: Dal passaggio carraio coperto si accede all'interno dell'abitazione attraverso un portoncino ligneo, dopo aver superato la disordinata sequenza dei contatori di luce e acqua, la caldaia a gas, vari collettori a vista e un piccolo vano murario destinato ad una centralina rimasto incompleto.



Figura 56, Passaggio carraio



Figura 57, Ingresso



Figura 58, Ingresso

L'ingresso immette in un disimpegno con a sinistra un grande vano destinato a soggiorno ma utilizzato adesso come archivio, a destra un servizio igienico e frontalmente una cucina, attualmente in disuso, con camino ad angolo.

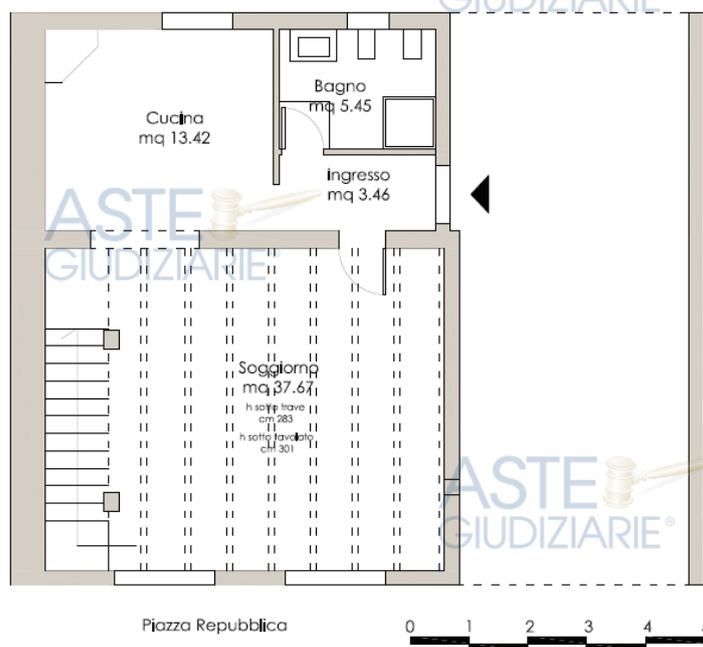


Figura 59, Planimetria piano terra da sopralluogo



Figura 60, Ingresso

La porta di ingresso è divisa in un'anta mobile cieca e una fissa con vetri di tipo stampato. È evidente il segno di ammaloramento delle pareti, in particolare nel gradino di ingresso e nello spigolo esposto verso l'esterno a causa dell'umidità. Il soffitto presenta un controsoffitto con struttura lignea a vista e pannelli traforati.



Figura 61, Controsoffitto disimpegno



Nell'ampio vano destinato a soggiorno si aprono due finestre in legno tipo douglas con affaccio sulla piazza Repubblica. Gli infissi a due ante a battente con soglia in granito rosa sono dotati di avvolgibili bianchi con cinghia a muro e cassonetto ligneo.



Figura 62, Infissi soggiorno

La porta interna invece è in legno tamburato ad anta unica, con specchiatura in vetro suddivisa all'inglese.



Figura 63, Accesso al soggiorno

Il soggiorno ha l'intradosso del solaio rivestito con un tavolato maschiato posto ad un'altezza di 3,01 m e sorretto da travi di legno H=18 cm.



Figura 64, Intradosso solaio soggiorno

Dal soggiorno è possibile accedere alla cucina tramite un arco rifinito in mattoni a vista. Sempre nel soggiorno è presente la scala lignea che conduce al piano superiore.



Figura 65, Arco di accesso alla cucina



Figura 66, Scala



Figura 67, Scala

Lo stato di conservazione di questo locale non è buono, alcune piastrelle sono divelte e mancano porzioni di battiscopa, sono presenti segni di umidità nelle murature perimetrali e l'impianto elettrico risulta precario e in parte non funzionante.

Anche il locale destinato sulla carta a cucina versa in pessime condizioni probabilmente perché in realtà assume la funzione di zona sgombero.



Figura 68, Cucina

Necessita di interventi manutentivi sia nelle murature che nelle finiture, anche gli infissi sia esterni che interni richiedono adeguati lavori o l'integrale sostituzione.



Figura 69, Cucina



Figura 70, Disimpegno

Così come nel disimpegno, anche nella cucina è presente un instabile controsoffitto con struttura lignea e pannelli traforati.

Nel bagno è presente uno scalino subito dopo l'ingresso. Il pavimento è in piastrelle dello stesso formato e colore della cucina e soggiorno. Le pareti sono rivestite con piastrelle rettangolari rosa e il controsoffitto è in pannelli forati.

I sanitari sono a pavimento, con cassetta integrata nel wc. Accanto all'ingresso è installata una doccia con piatto in ceramica e ante in acrilico opaco.

Si evidenzia che è presente la predisposizione per il boiler elettrico per acqua calda sanitaria.



Figura 71, Bagno



Figura 72, Bagno

La finestra, in legno a due ante con vetri all'inglese e soglia in granito, così come quella della cucina, si affaccia sul cortile interno nella porzione delimitata da una rete ad uso della proprietà adiacente di [REDACTED]. Tramite la scala del soggiorno si sale al piano primo in una posizione centrale che immette su un lungo corridoio da cui si accede a 3 camere, al bagno e ad una veranda trasformata in soggiorno e cucina.

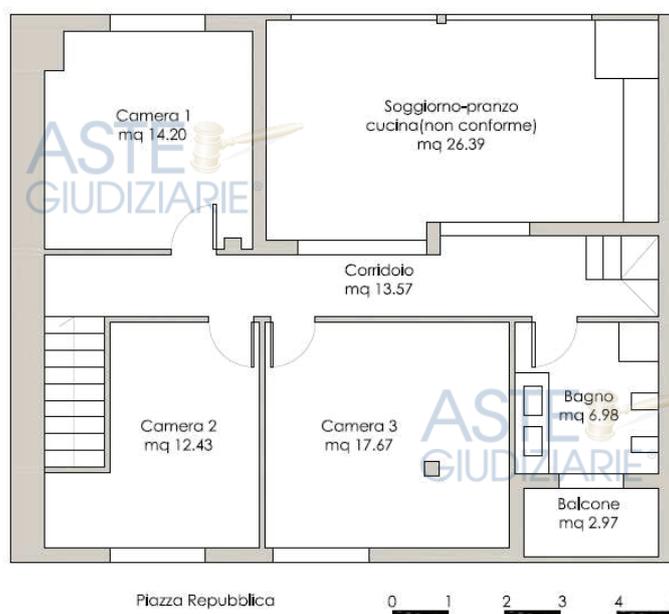


Figura 73, Planimetria piano primo da sopralluogo

Su questo piano, così come in cucina, è presente il riscaldamento con termosifoni in alluminio e lo split a parete per il condizionamento.

camere da letto sono molto ampie e luminose.



Figura 74, Camera 1

La finestra della camera 1 si affaccia sulla corte interna ed è della stessa tipologia di quelle della stanza del piano inferiore e delle altre due camere affacciate sulla piazza, con doppia anta e avvolgibile. Sottofinestra è installato il termosifone, mentre di lato è montato lo split a parete.

Il pavimento, così come nel resto del piano, è rivestito in piastrelle formato cm 30x30 colore rosa scuro con i battiscopa in ceramica di colore rosa chiaro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiati di bianco.

Su questo piano la tipologia delle porte interne cambia, risultando in uno stato di conservazione migliore rispetto del piano terra, seppure quelle delle due camere presentino degli adesivi.



Figura 75, Camera 1

Le altre due camere da letto si affacciano sulla piazza. Le pareti risultano ricoperte di scritte e disegni, così come la finestra della camera 2.



Figura 76, Camera 3



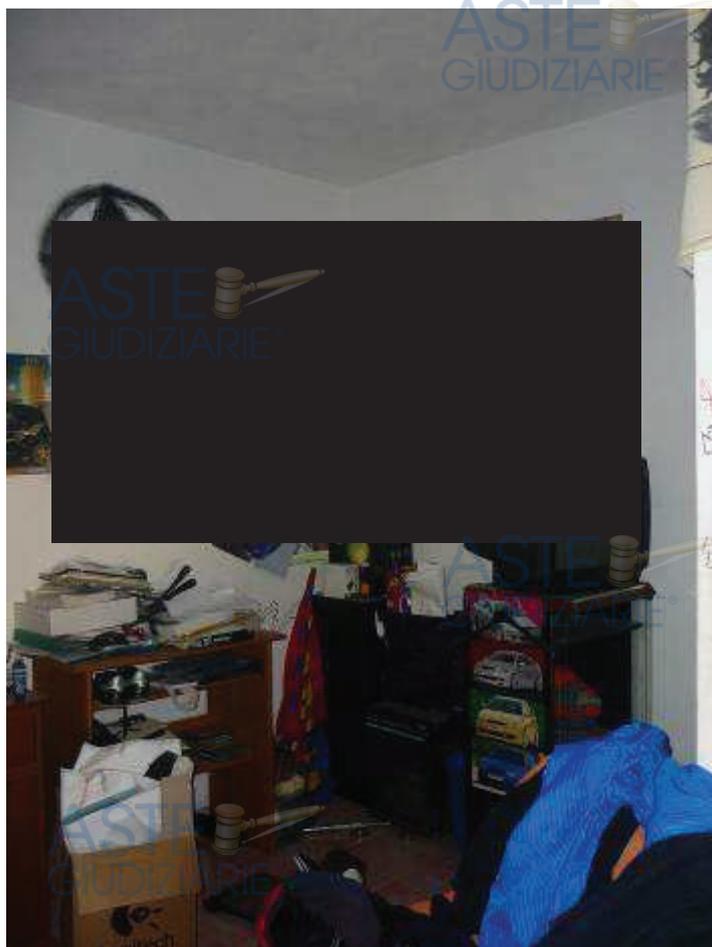


Figura 77, Camera 3



Figura 78, Camera 3



Nella camera è presente uno split a parete che presentano una canaletta esterna per coprire le tubazioni di collegamento all'unità esterna installata nel balcone del bagno.



Figura 79, Camera 2



Figura 80, Camera 2

Le pareti, gli infissi, il vetro della finestra e il termosifone sono ricoperti di disegni, e il pavimento sottofinestra è macchiato della tinta utilizzata.



Figura 81, Camera 2

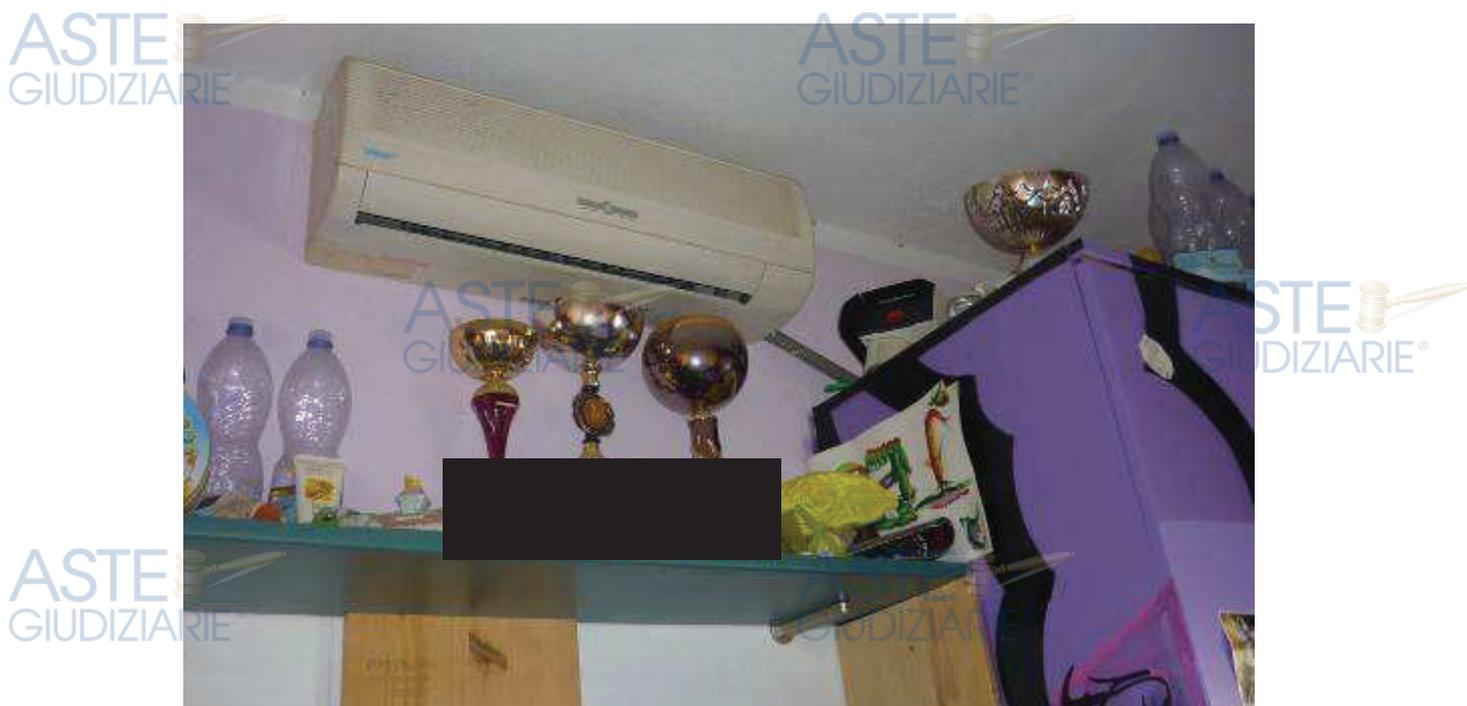


Figura 82, Split camera 2

Uno dei corrugati dello split risulta volante a vista, mentre l'unità esterna è montata a parete nel balcone del bagno.



Figura 83, Camera 2

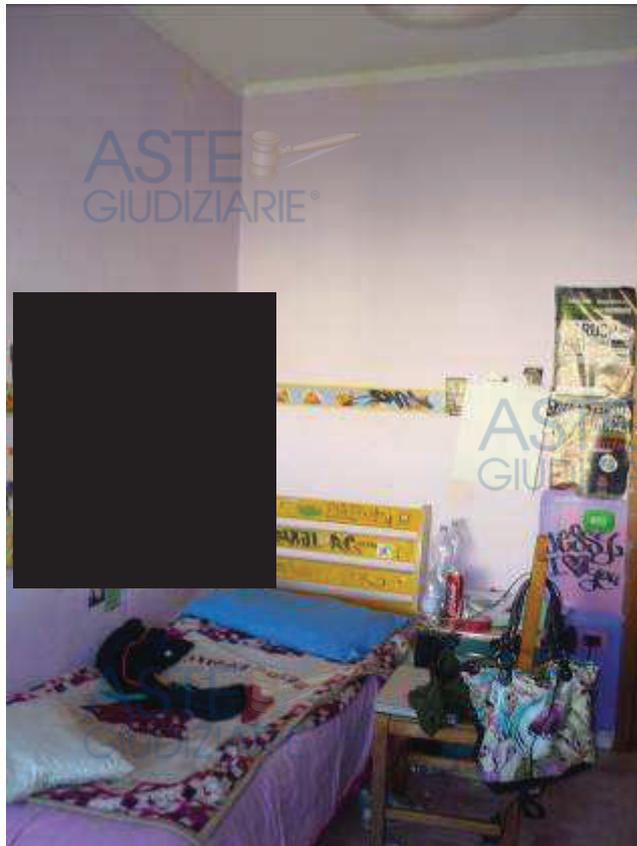


Figura 84, Camera 2

Il bagno si presenta in buone condizioni, con pavimento rosa analogo al resto della casa e rivestimento a parete in mattonelle grigie rettangolari.



Figura 85, Bagno



Figura 86, Bagno

I sanitari sono a pavimento con cassetta esterna, ci sono due lavabi e un box doccia con piatto in ceramica e ante in acrilico opaco.

La centralina idrica è installata tra i due sanitari nascosta da sportello in legno.

La portafinestra, ad anta unica con vetro stampato e avvolgibile, si affaccia su un balcone coperto con ringhiera in ferro, in cui sono installate le unità esterne di pompa di calore relative agli split della camera 2 e 3.



Figura 87, Bagno

Infine su questo livello è presente un ampio vano utilizzato come cucina – pranzo – soggiorno. In progetto doveva essere una terrazza coperta accessibile tramite una portafinestra dal corridoio.



Figura 88, Soggiorno - cucina



Figura 89, Prospetto veranda chiusa

ASTE
GIUDIZIARIE®

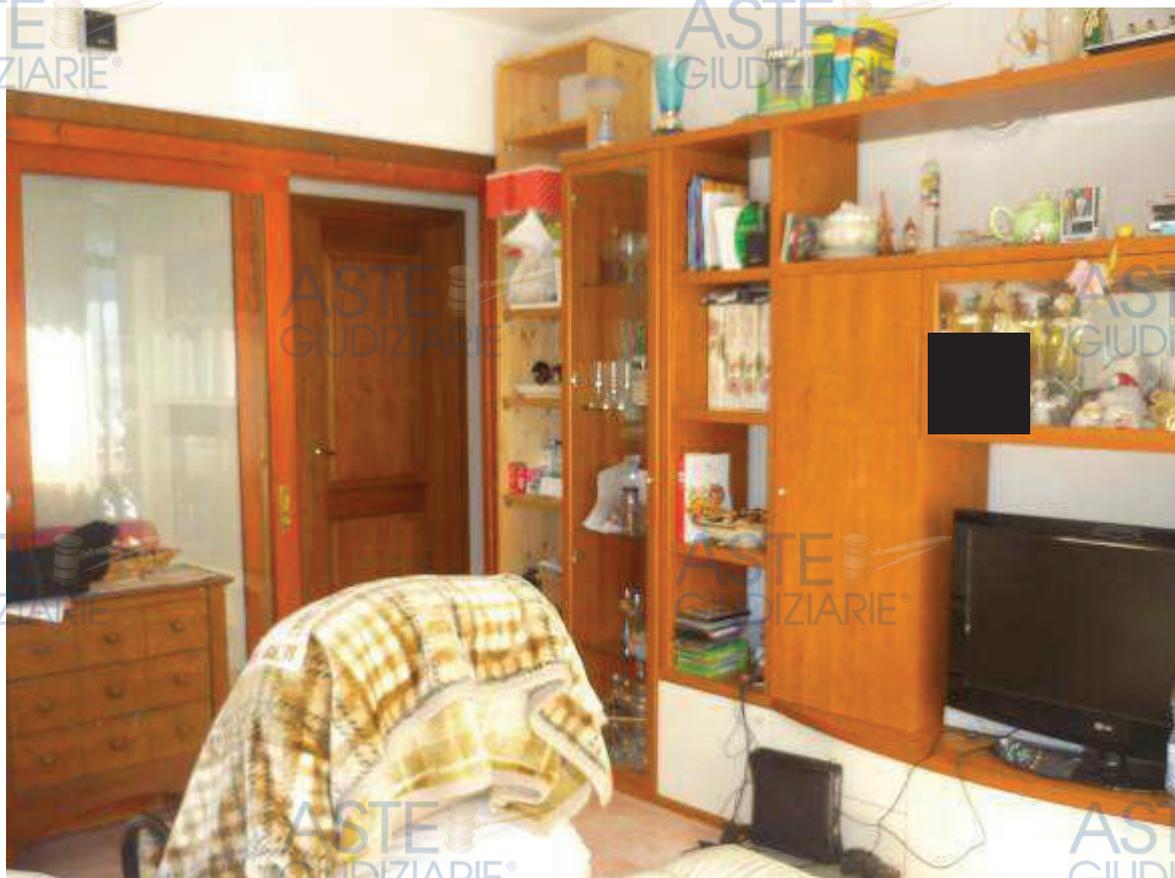


Figura 90, Accesso al soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 91, Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il pavimento e il battiscopa sono analoghi al resto della casa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. La stanza è dotata di split e di un termosifone, posizionato in sovrapposizione alla finestra affacciata sul corridoio.



Figura 92, Soggiorno - cucina



Figura 93, Cucina

La cucina rustica è realizzata in muratura con piano in granito, caratterizzata da archetti in mattoncini nella porzione bassa adibita a dispensa. Nella composizione della cucina è presente un forno/camino a legna. Il muro è rivestito con piastrelle quadrate formato cm 20x20.



Figura 94, Angolo cottura



Figura 95, Angolo cottura

Il corridoio di questo piano termina con una scala a chiocciola in ferro e legno che porta al sottotetto.

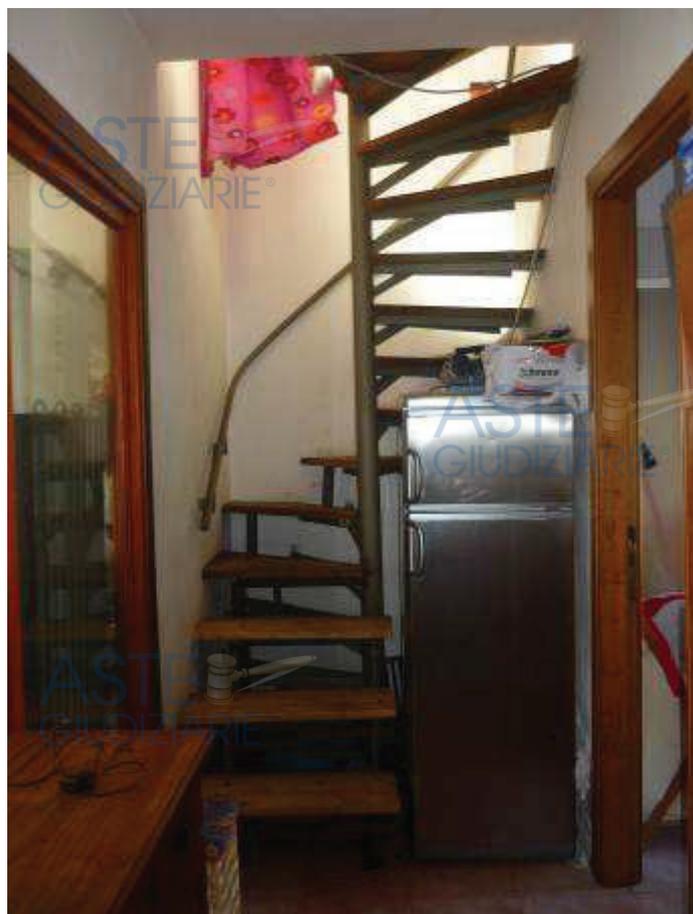


Figura 96, Scala



Figura 97, Dettaglio scala

All' ultimo livello, in difformità con la concessione approvata, trovano posto: un corridoio; tre vani dotati di lucernario, di cui uno con le predisposizioni idriche e fognarie per la futura realizzazione di un servizio igienico; una terrazza parzialmente coperta da tettoia.



Figura 98, Lucernario



Figura 99, Corridoio



Figura 100, Porzione esterna coperta da tettoia



Figura 101, Porzione esterna non coperta



Figura 102. Dettaglio predisposizione impianti



Figura 103. Vano dotato di finestra e lucernario



Figura 104. Porzione esterna coperta da tettoia

Tale livello appare non finto e fortemente degradato sia nella struttura edile, sia negli impianti, sia negli infissi e finiture. La terrazza in particolare non ha massetto né pavimentazione, non è intonacata e tinteggiata.

Riepilogando, le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

PAVIMENTI

Piano terra

Il pavimento è in piastrelle di ceramica color cotto formato cm 30x30, in alcuni punti rovinate o mancanti.

Le soglie di ingresso e delle finestre sono in marmo grigio rosa.

I battiscopa sono in ceramica nei colori simili al pavimento, mancanti in alcuni punti.

Piano primo

Il pavimento è in piastrelle di ceramica color rosa formato cm 30x30, in buone condizioni.

Le soglie di ingresso e delle finestre sono in marmo grigio rosa.

I battiscopa sono in ceramica nei colori simili al pavimento.

Piano secondo

Il pavimento della porzione inizialmente destinata a sottotetto è in piastrelle di ceramica color grigio formato cm 40x40, in buone condizioni.

L'altra porzione invece non è pavimentata, con strato impermeabilizzante in guaina a vista.

Nelle porzioni pavimentate i battiscopa sono in ceramica nei colori simili al pavimento.

PARETI

Piano terra

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ma presentano ovunque evidenti segni di ammaloramento dovuti all'umidità di risalita.

In cucina le pareti sono rivestite con mattonelle formato cm 20x20 fortemente degradato e con piastrelle mancanti.

Il rivestimento del bagno è in piastrelle color crema con formato rettangolare cm 20x30 posate in verticale.

Il soffitto di ingresso, cucina e bagno è controsoffittato con una struttura lignea e pannelli forati in discrete condizioni. L'ampio vano invece ha una copertura in legno in tavolato sorretto da travi a sezione rettangolare.

Piano primo

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, bisognose di manutenzione in alcune porzioni, in particolare nel vano scala e nella camera 2 e 3 che sono in parte ricoperte di scritte e disegni.

Il muro della zona cottura è rivestito con piastrelle grigie formato cm 20x20 mentre il bagno è rivestito con piastrelle grigie formato cm 30x40 in buone condizioni.

I soffitti sono scrostati in vari punti a causa dell'umidità proveniente dal piano superiore non rifinito nelle pavimentazioni.

Piano primo

Le pareti e il soffitto della porzione inizialmente destinata a sottotetto è intonacata e tinteggiata. Il vano predisposto per ospitare un bagno ha le pareti rivestite con mattonelle grigie formato cm 40x40 analoghe a quelle dei pavimenti.

La porzione esterna è al grezzo e degradata.



INFISSI

Piano terra

Il portoncino d'ingresso è in legno, suddiviso in due ante, di cui una cieca a battente e una fissa vetrata. L'apertura è elettrica con cavi di collegamento a vista. Risulta rovinato in alcune parti.

Gli infissi esterni sono differenti tra prospetto frontale e posteriore: le finestre di bagno e cucina sono in legno tipo douglas, rispettivamente con una e due ante a battente e vetri singoli suddivisi all'inglese, privi di avvolgibile e in bagno anche del coprifilo, in esterno presentano un'inferriata; le finestre del vano più ampio, affacciate sulla piazza, sono in legno a due ante a battente con soglia in granito rosa, dotate di avvolgibili bianchi con cinghia a muro e cassonetto ligneo dello stesso colore delle finestre, in buone condizioni.

Gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta unica, con specchiatura in vetro o in legno nel bagno, suddivisa all'inglese, fortemente deteriorati con porzioni di coprifilo divelte.

Piano primo

Gli infissi delle camere sono identici a quelli dell'ampio vano inferiore, in legno a due ante a battente con soglia in granito rosa, dotate di avvolgibili bianchi con cinghia a muro e cassonetto ligneo dello stesso colore delle finestre. Sono in buone condizioni, tranne nella camera 2 in cui sono presenti delle scritte sia sul legno che nel vetro.

Analoga a questa è la portafinestra del bagno.

Nel soggiorno cucina invece le vetrate abusive sono scorrevoli in alluminio colore marrone.

Per quanto riguarda gli infissi interni le camere presentano delle porte in legno in discrete condizioni salvo le camere 2 e 3 in cui sono applicati degli adesivi.

Particolare è la presenza nel corridoio di due infissi vetrati, uno con vetrata fissa e una portafinestra a due ante scorrevoli analoghi a quelli esterni delle altre camere, poiché in origine questo vano doveva essere una veranda.

Piano secondo

I tre vani presentano ognuno un lucernario a soffitto.

I vani laterali presentano un ampio infisso in legno privo di coprifilo, rettangolare ad unica anta fissa; quello centrale una porta in legno vetrata per l'accesso alla terrazza, in pessime condizioni.

Internamente i vani porta privi di infissi con montate le sole controcasse. L'unico infisso presente è il portoncino in legno di accesso alla scala a chiocciola, in cattive condizioni e privo di coprifilo.

SANITARI

Piano terra

I sanitari, di tipo a pavimento, sono in ceramica. È presente un lavabo e una doccia con piatto in ceramica e box ad antine opache in acrilico. Lo stato generale del bagno è mediocre.

Piano primo

I sanitari, di tipo a pavimento, sono in ceramica. È presente un doppio lavabo e una doccia con piatto in ceramica e box ad antine opache in acrilico. Lo stato generale del bagno è buono.

Piano secondo

Non sono presenti sanitari seppure ci sia la predisposizione.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto è fuori norma.

Piano terra

Nel primo vano è presente il quadro elettrico. Sono presenti diverse scatole di derivazione da cui fuoriescono cavi elettrici o corrugati, alcuni frutti sono privi di placchette.

Piano primo

Sono presenti 2 quadri elettrici installati nel soggiorno.

Su questo livello l'impianto è funzionante.

Piano secondo

Nella parte interna, dalle scatole di derivazione e dai frutti sporgono dei cavi.

L'impianto di illuminazione è posticcio ed in parte fuori traccia.

In esterno sono presenti numerosi cavi scoperti e corrugati a vista.

IMPIANTO IDRICO

I collettori dell'acqua arrivano ad una centralina idrica installata in ciascun bagno.

L'acqua calda sanitaria è fornita dalla caldaia installata nel passo carraio, alimentata dal gas di città.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Piano terra

Sono presenti termosifoni in bagno e in cucina.

In bagno è installato uno split a parete con pompa di calore esterna montata in facciata.

Piano primo

Sono presenti termosifoni in tutte le stanze, incluso il corridoio mentre in bagno è montato uno scaldasalviette.

Nelle camere da letto e in soggiorno sono installati split a parete. Quelli del soggiorno e della camera 1 hanno unità esterna montata a parete nel balcone del bagno, quelli delle altre camere appese nella facciate sul cortile interno.

IMPIANTO GAS

L'impianto a gas è alimentato con gas di città, e alimenta la caldaia per l'acqua calda sanitaria e i termosifoni.

QUESITO 3. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

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 elevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

IMMOBILE A) Proprietà [REDACTED] **e** [REDACTED]

È accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, salvo l'indicazione del numero civico. Infatti agli atti risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è sito in Sarroch nella Piazza Repubblica n. 5 mentre il numero civico corretto è il 15, così come indicato e confermato dai dati di residenza dei coniugi Cois.

Nonostante questa non corrispondenza, i dati indicati in pignoramento consentono appieno l'individuazione del bene.

IMMOBILE B) Proprietà [REDACTED] **e** [REDACTED]

È accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, salvo l'indicazione del numero civico. Infatti agli atti risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è sito in Sarroch nella Piazza Repubblica n. 4 mentre il numero civico corretto è il 14, così come indicato e confermato dai dati di residenza dei coniugi [REDACTED].

Nonostante questa non corrispondenza, i dati indicati in pignoramento consentono appieno l'individuazione del bene.

QUESITO 4. Variazioni per l'aggiornamento del catasto

*Proceda, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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.*

Gli immobili risultano accatastati con delle lievi difformità rispetto ai dati di individuazione delle unità immobiliari sia nelle visure storiche che nelle planimetrie catastali, ripetuti poi negli atti contenuti all'interno del fascicolo:

IMMOBILE A) Proprietà [REDAZIONE] e [REDAZIONE]

- **Proprietà**

per ½ [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE]

per ½ [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE]

Nella visura storica per immobile (Allegato A01) risulta che la proprietà è per intero del Signor [REDAZIONE], quindi manca l'indicazione del titolo di proprietà della Signora [REDAZIONE], in quanto coniugati in regime di comunione legale dei beni.

- **Consistenza**

n° 1 unità immobiliare sita nel Comune di Sarroch in Piazza Repubblica n. 15, piano primo

Sia nella visura storica per immobile (Allegato A01) che nella Planimetria catastale (Allegato A02) è indicato erroneamente il civico numero 5.

- **Dati identificativi**

Comune di Sarroch, Foglio 29, Particella 3176, Subalterno 10

Nella Planimetria catastale (Allegato A02) non è stato aggiornato l'identificativo catastale relativo alla particella. È ancora indicato il numero 467 precedente alla Variazione del 13/10/2009 n. 30968.1/2009 in atti dal 13/10/2009 (protocollo n. CA0445628) bonifica identificativo catastale, allineamento mappe.

- **Dati di classamento**

categoria A/3, classe 3, consistenza 5.5 vani; **Rendita:** € 284,05

IMMOBILE B) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

- **Proprietà**

per ½ [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]

Nella visura storica per immobile (Allegato B01) risulta che la proprietà è per intero della Signora [REDACTED], quindi manca l'indicazione del titolo di proprietà del Signor [REDACTED], in quanto coniugati in regime di comunione legale dei beni.

- **Consistenza**

n° 1 unità immobiliare sita nel Comune di Sarroch in Piazza Repubblica n. 14, piano terra, primo e secondo.

Sia nella visura storica per immobile (Allegato A01) che nella Planimetria catastale (Allegato A02) è indicato erroneamente il civico numero 4.

- **Dati identificativi**

Comune di Sarroch, Foglio 29, Particella 3176, Subalterno 9

Nella Planimetria catastale (Allegato A02) non è stato aggiornato l'identificativo catastale relativo alla particella. È ancora indicato il numero 467 precedente alla Variazione del 13/10/2009 n. 30968.1/2009 in atti dal 13/10/2009 (protocollo n. CA0445628) bonifica identificativo catastale, allineamento mappe.

- **Dati di classamento**

categoria A/3, classe 3, consistenza 8.5 vani;

- **Rendita:** € 438,99

QUESITO 5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Sarroch è il Piano Urbanistico Comunale del 2002. Ai sensi della LR 45/89, dal marzo 2011 è stato adottato, per la durata di 3 anni, un PUC in adeguamento al PPR e al PAI.

Per questo motivo, seppure gli immobili oggetto di esecuzione siano localizzati in un'area che al momento della costruzione era classificata come semplice zona omogenea B - sottozona B1, allo stato attuale bisogna fare riferimento al fatto che si ricade all'interno dell'ambito di adeguamento del PUC al PPR con un Piano Particolareggiato per il centro di prima e antica formazione, riferito ad una perimetrazione del territorio in cui i due edifici ricadono.

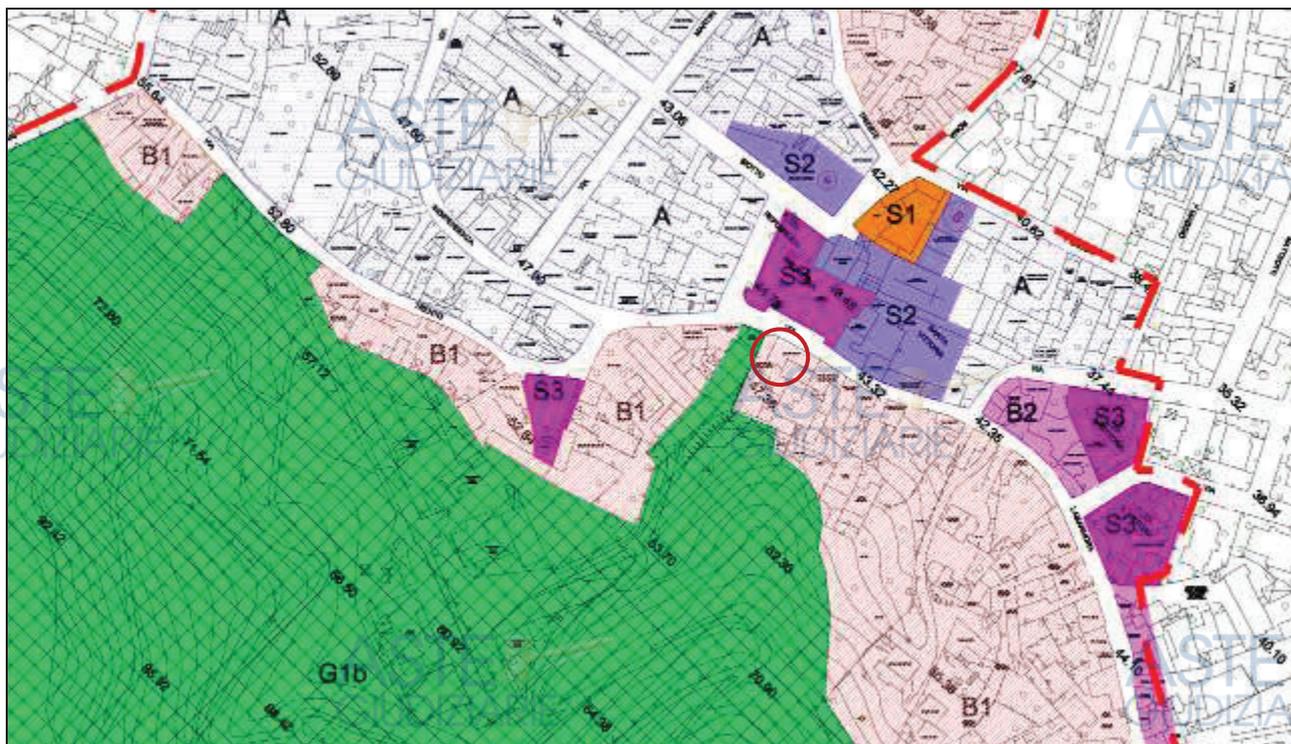


Figura 105, Estratto da cartografia zonizzazione territorio comunale da PUC

Secondo le norme tecniche di attuazione del PP:

- **art. 2:** "Suddivisione del centro storico e del centro di antica e prima formazione. Il nucleo storico è suddiviso in n.17 isolati. Tali isolati corrispondono alla nuova delimitazione del centro di antica e prima formazione, nei termini indicati nella Deliberazione Consiliare n.54 del 05.12.2007, e successiva Determinazione R.A.S. 176/DG del 04.02 2008; sono

per tanto comprese talune aree limitrofe alla preesistente zona "A", per la quale vigeva il Piano Particolareggiato, approvato con Decreto Assessoriale n.1047/U del 08.07.1988. Ad essi quindi corrispondono le aree del tessuto di antica e prima formazione, omogeneo per caratteri morfologici e tipologici, per affinità di destinazione d'uso, per identica precarietà di condizioni statiche ed igieniche. [...]";

- **art. 6:** Parametri urbanistici. Gli isolati del nucleo storico individuati dal presente Piano Particolareggiato, come enunciato in premessa, corrispondono alla nuova delimitazione del "Centro di Antica e Prima Formazione"; comprendono quindi aree limitrofe alla originaria zona "A", definite "B1" e "B2" dal vigente Piano Urbanistico Comunale. Al fine di una uniformità di regolamentazione, tali distinte zone saranno qualificate come "B1A" e "B2A", secondo le prescrizioni appresso descritte. [...] Per tutti gli isolati della Zona Urbanistica "B1A", ex "B1", valgono le seguenti prescrizioni:
 - cubatura massima 2,40 mc./mq. per ciascun lotto;
 - superficie coperta massima 0,45 mq./mq.;
 - altezza del fabbricato mt.6,50 medio, fino ad un massimo di mt.7,50 alla gronda, con facoltà di allinearsi ai fabbricati adiacenti aventi lo stesso numero di piani che avessero anche altezze superiori, se consentito dai profili regolatori;
 - altezza al colmo, mt.9,00;
 - **numero piani fuori terra, due;**

Per le altre prescrizioni si rimanda alle norme di attuazione del P.U.C. ed al Regolamento Edilizio vigente.

Sulla base delle tavole allegate al PP gli immobili oggetto di pignoramento ricadono all'interno di una prima perimetrazione in isolati ed in una successiva individuazione dello specifico lotto di edificazione. In base alle carte (allegati 05 - 06 - 07) ci si riferisce all'isolato 13, lotto 13.1.

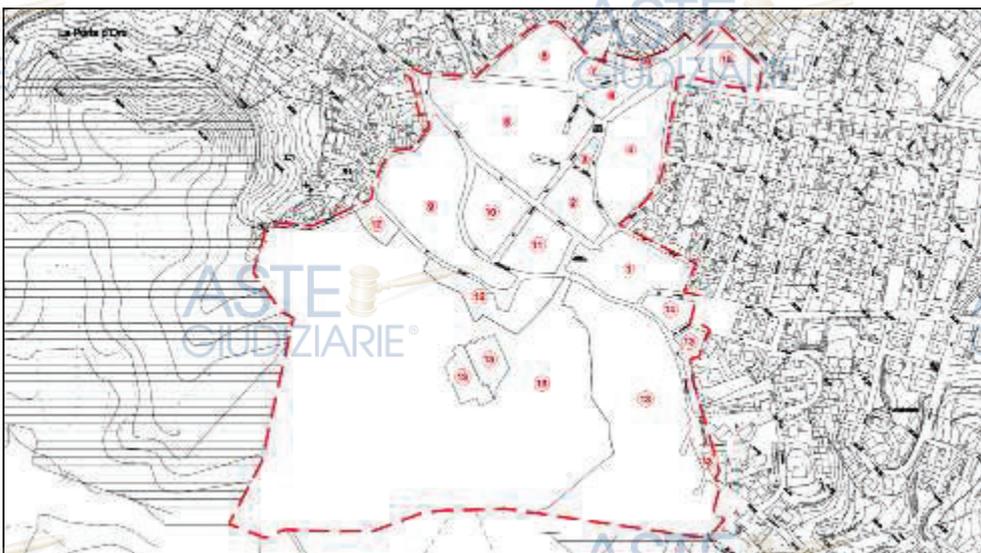


Figura 106, Individuazione isolati (Allegato 05)



Figura 107, Situazione edificatoria esistente (Allegato 06)

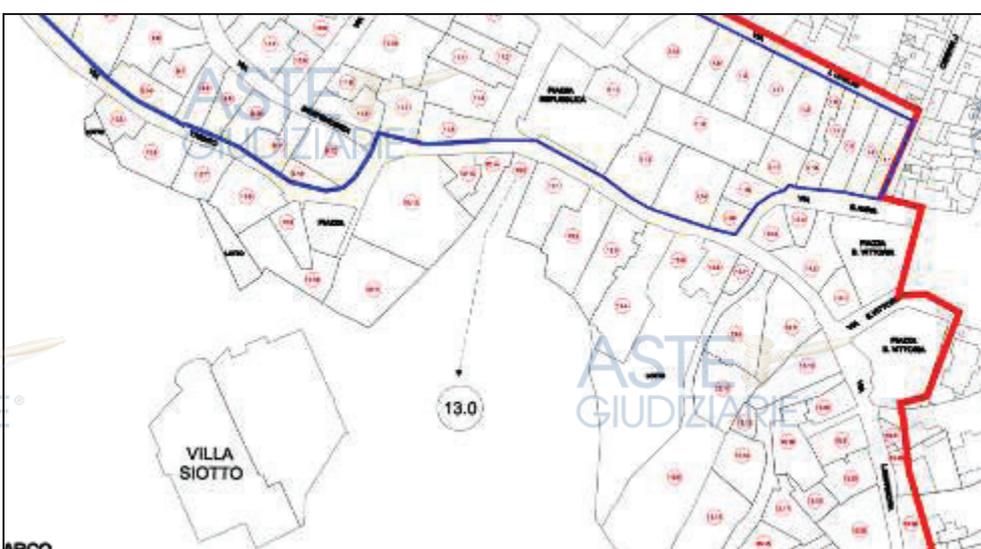


Figura 108, Individuazione lotti esistenti (Allegato 06)

Una volta individuato il lotto, bisogna riferirsi alle previsioni indicate nell'allegato al PP contenente il Fascicolo delle schede di rilevamento delle singole unità edilizie

Comune di Sarroch Piano Particolareggiato per il Centro Storico		Comparto n°13 Unità edilizia n°13.1	
Planimetria rilievo e volumi elementari		Planimetria catastale	
RILIEVO FOTOGRAFICO			
Foto			
Indirizzi e prescrizioni di pianificazione			
Prescrizioni e vincoli		Indirizzi	
Interventi consentiti	MO-MS-RC-RT-RT1-DR	Materiali	Laterizi
Prescrizioni particolari	vd. Note	Tipologia murature	Portante
Incremento volumetrico	vd. Norme art. 6	Tipologia ooperture	Falde
Incremento planimetrico	vd. Norme art. 6	Colori facciata	vd. Abaco all. C
Incremento altimetrico	vd. Norme art. 6	Infissi	Effetto legno Art.14
Vincoli		Elementi decorativi	
Tipologia		Elementi da preservare	

Figura 109, Scheda lotto 13.1 (Allegato 07)

Nella scheda sono specificati le prescrizioni e i vincoli di pianificazione che rimandano all'art. 6.

QUESITO 6. CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E ESISTENZA DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all' art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

IMMOBILE A) Proprietà [REDACTED] **e** [REDACTED]

La costruzione non è stata realizzata in conformità alle concessioni amministrative, più precisamente alla Concessione Edilizia n.24 del 08.05.2001 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sarroch, e **non esiste una dichiarazione di agibilità**.

Gli abusi riscontrati sono i seguenti:

- Realizzazione di un terzo livello mediante l'inserimento di una scala in metallo di collegamento con la quota della veranda di ingresso; creazione di terrazza praticabile e volume con locali sottotetto.



Figura 110, Prospetto

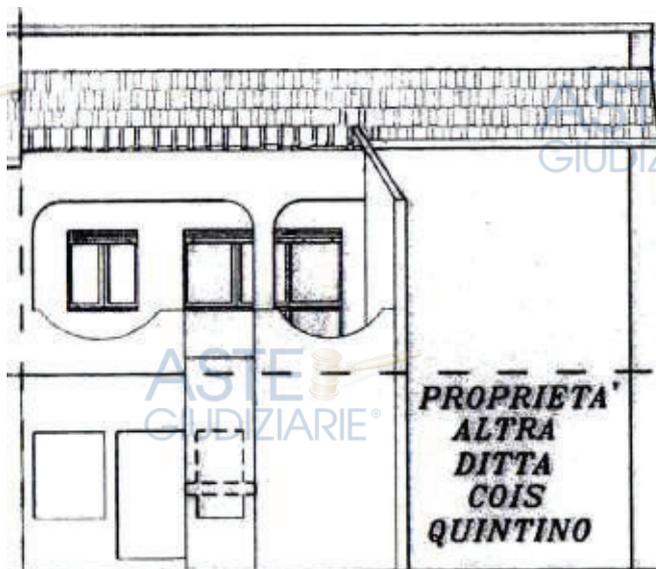


Figura 111, Prospetto da progetto



Figura 112, Piano secondo



Figura 113, Piano secondo

Sottotetto

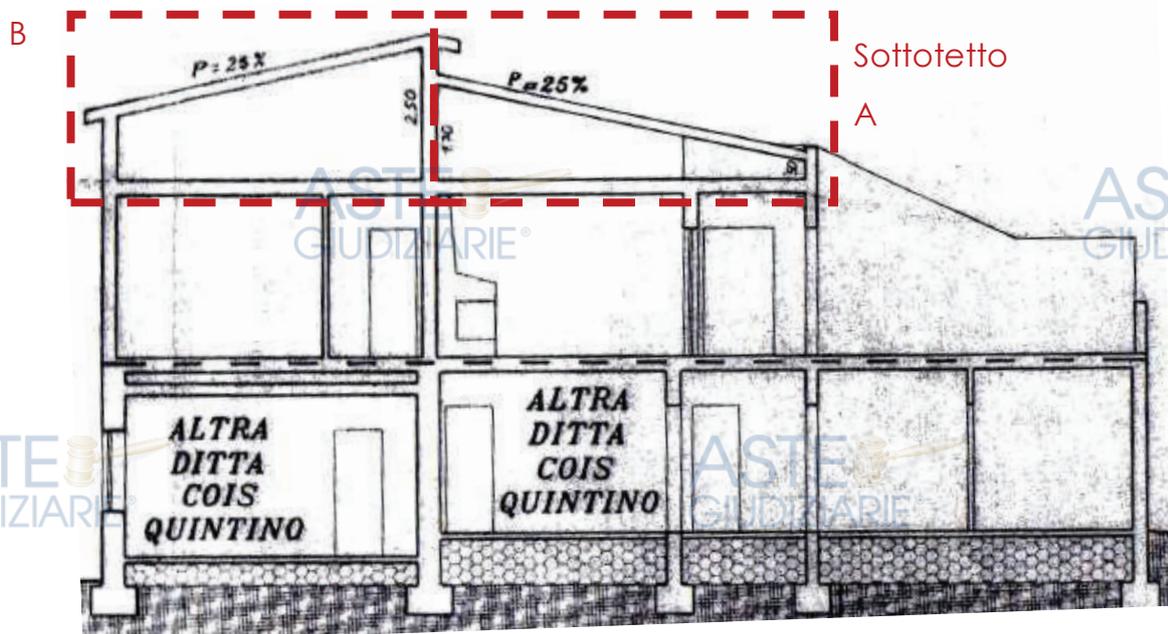


Figura 114, Sezione da progetto

Si precisa che la trasformazione della porzione di sottotetto "A" in terrazza modifica la natura e quindi la conformità anche del sottotetto "B".

IMMOBILE B) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

La costruzione non è stata realizzata in conformità alle concessioni amministrative, più precisamente alla Concessione Edilizia n.64 del 29.09.1998 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sarroch, e **non esiste una dichiarazione di agibilità.**

Gli abusi riscontrati sono i seguenti:

- in facciata - lieve difformità formali dove gli spigoli arrotondati delle strutture in rilievo sono stati sostituiti con elementi squadrati;
- al secondo livello - terrazza coperta con loggia in affaccio sul cortile interno è stata chiusa con muratura ed infissi per adibire il volume a soggiorno-pranzo- cucina . Anche il collegamento del vano abusivo al corridoio risulta differente dagli elaborati approvati

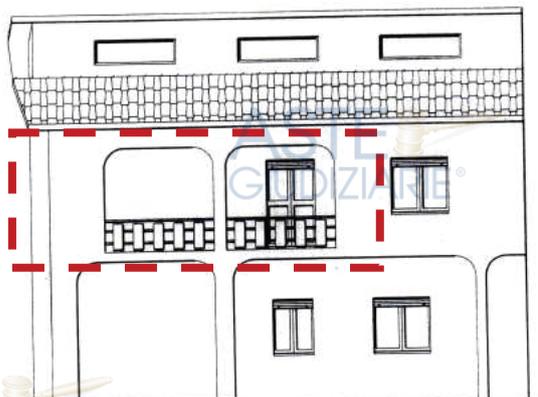


Figura 115, Prospetto da progetto



Figura 116, Terrazza chiusa abusivamente



Figura 117, Prospetto terrazza chiusa abusivamente

- al terzo livello - Il doppio sottotetto composto da un locale praticabile destinato ad ripostiglio e uno non accessibile con esclusiva funzione di camera d'aria è stato trasformato, quest'ultimo in terrazza praticabile con tettoia mentre l'altro vano ospita tre locali con lucernario e un disimpegno di distribuzione. La fisionomia complessiva del terzo livello sia in pianta che in alzato risulta difforme dal progetto concessorio ed è inoltre caratterizzata dalla presenza di canne fumarie ed impianti non rappresentati negli elaborati di riferimento.

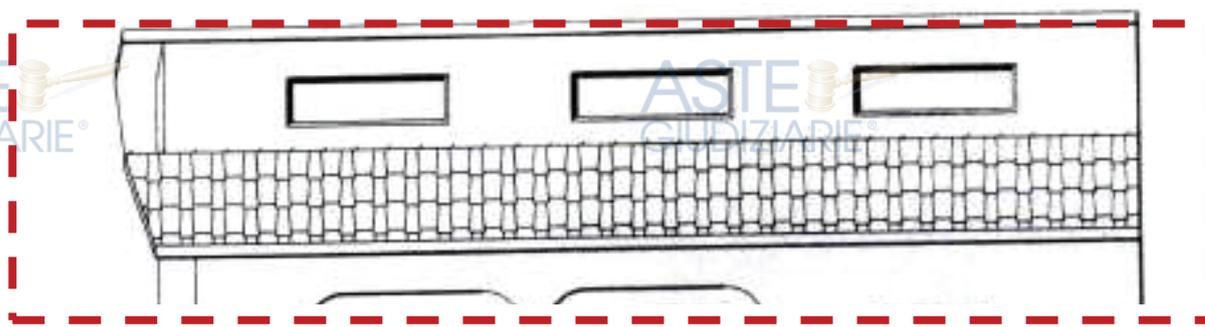


Figura 118, Prospetto piano copertura da progetto



Figura 119, Prospetto

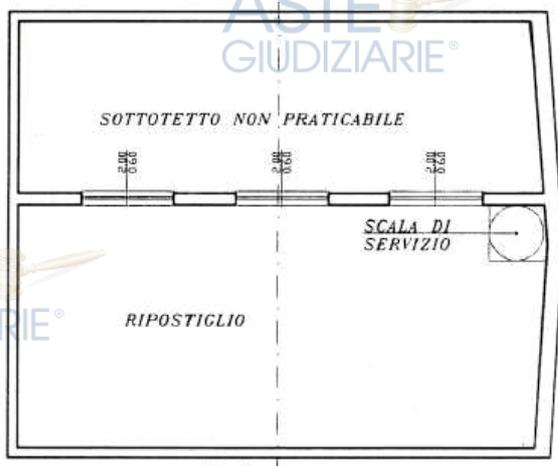


Figura 120, Pianta da progetto

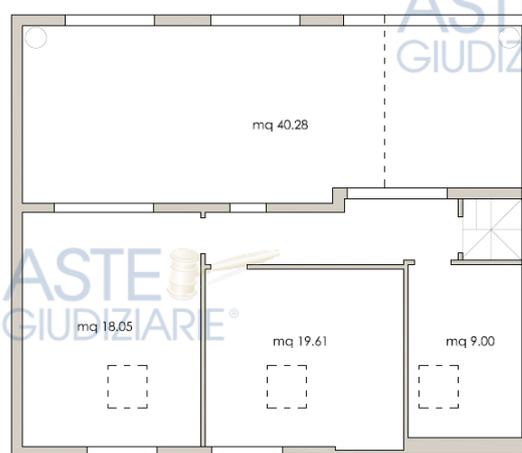


Figura 121, Pianta da sopralluogo

ABUSI PERTINENZE E PARTI COMUNI

La sistemazione del lotto comune ai due fabbricati di Piazza Repubblica 14 e 15 dove insistono tre unità immobiliari di cui due oggetto di procedimento esecutivo, prevedeva nel progetto approvato un cortile interno sistemato a verde e una zona destinata a parcheggi sita in prossimità dell'uscita dal passo carraio.

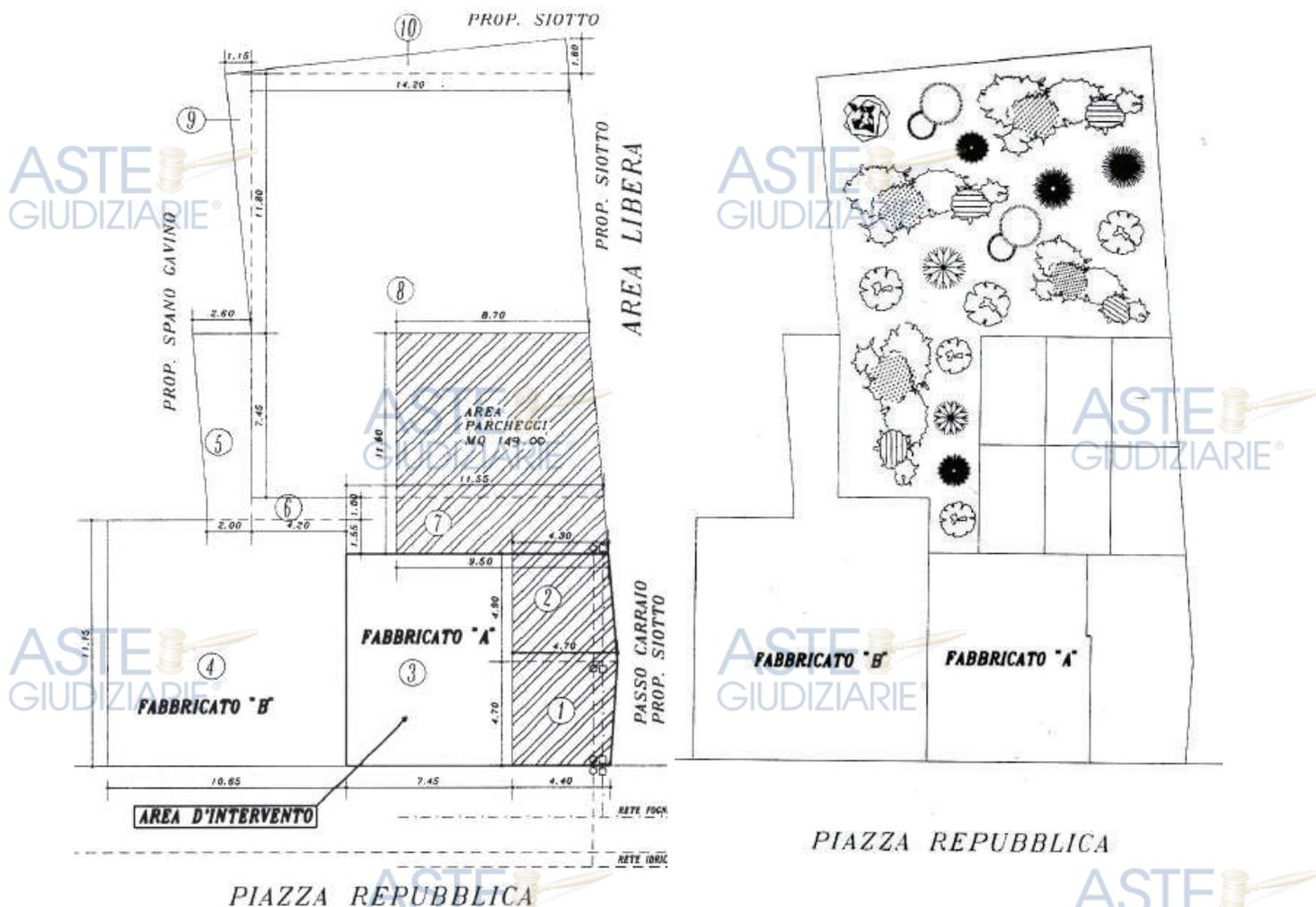


Figura 122, Pianta sistemazione lotto da progetto

Lo stato di fatto è totalmente difforme: l'area parcheggi coperta con tettoie trova posto a perimetro del lotto in aderenza ad un volume in blocchetti, anch'esso abusivo.

Sono in fase di reperimento e accertamento i documenti relativi alla suddivisione del lotto tra le 3 proprietà che vi si affacciano poiché non depositati agli atti.



Figura 123, Area parcheggio vista da proprietà [redacted]



Figura 124 Figura 125, Area parcheggio



Tutti gli abusi precedentemente descritti non risultano sanabili sotto molteplici aspetti:

- nell'attuale fisionomia le costruzioni individuano un terzo livello non ammesso ai sensi dell'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato per il centro di prima e antica formazione;
- si sottolinea che gli interventi si sviluppano in zona vincolata dal punto di vista paesaggistico, poiché ricadono all'interno della fascia di larghezza pari a 100 m a partire da un bene identitario (Chiesa di Santa Vittoria) per la quale è previsto, ai sensi dell'art.49 comma 1 delle NTA del PPR:

Per la categoria di beni paesaggistici di cui all'art. 48, comma 1, lett. a), sino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R., si applicano le seguenti prescrizioni:

a) sino all'analitica delimitazione cartografica delle aree, queste non possono essere inferiori ad una fascia di larghezza pari a m. 100 a partire dagli elementi di carattere storico culturale più esterni dell'area medesima;

b) nelle aree è vietata qualunque edificazione o altra azione che possa comprometterne la tutela;

c) la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, anche sugli edifici e sui manufatti, e le assoggetta all'autorizzazione paesaggistica;

d) sui manufatti e sugli edifici esistenti all'interno dell'area, sono ammessi, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché le trasformazioni connesse a tali attività, previa autorizzazione del competente organo del MIBAC;

e) la manutenzione ordinaria è sempre ammessa;

- risultano all'interno del perimetro di tutela condizionata stabilita dalle schede di due beni identitari (allegato 08) allegate al PUC adeguato al PPR e al PAI, in particolare a quelle della Villa Siotto e della Chiesa Santa Vittoria;
- in ultimo, qualora si superassero i vincoli precedenti, ci sarebbe comunque la necessità del nulla osta paesaggistico per la loro localizzazione all'interno del centro di prima e antica formazione;



- aldilà dell'aumento volumetrico non consentito, la non sanabilità dei manufatti difformi dai progetti approvati è determinata anche dalla tipologia dei materiali utilizzati, precari e certamente impropri con il paesaggio sottoposto a vincolo.



QUESITO 7. POSSIBILITÀ DI VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I beni pignorati si possono suddividere in due lotti:

1. LOTTO IMMOBILE A) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]
2. LOTTO IMMOBILE B) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Si deve però procedere alla suddivisione del cortile interno perché attualmente risulta indiviso e comune anche alla proprietà [REDACTED] non soggetta ad esecuzione. I dati relativi alle quote di suddivisione di tale proprietà sono in fase di reperimento e accertamento poiché non depositati agli atti.

QUESITO 8. NOMINATIVI COMPROPRIETARI E DIVISIBILITÀ

*Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

IMMOBILE A) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

L'immobile è pignorato per intero poiché di proprietà dei debitori nelle quote di:

- 1/2 [REDACTED] nato a [REDACTED]

- 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED]

coniugati in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile non è divisibile in natura.

IMMOBILE B) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

L'immobile è pignorato per intero poiché di proprietà dei debitori nelle quote di:

- 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED]

- 1/2 [REDACTED] nato a [REDACTED]

coniugati in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile non è divisibile in natura.

QUESITO 9. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 01.03.2012 e 05.06.2012, le proprietà risultavano nella piena disponibilità degli esecutati ad eccezione di [REDACTED] residente in diverso comune. Circa la verifica presso l'ufficio del registro degli atti privati è ancora in corso e verrà integrata non appena l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Cagliari 1, darà risposta definitiva alla richiesta inoltrata.

QUESITO 10. OCCUPAZIONE DA PARTE DI EX CONIUGE

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

L'immobile A è occupato dal Sig. [REDACTED] e dai figli [REDACTED]

L'immobile B è occupato dai coniugi [REDACTED] e dai loro due figli.

QUESITO 11. ESISTENZA DI VINCOLI

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).

Entrambi gli immobili risultano gravati dai seguenti vincoli determinati, per le aree in cui sono localizzati, dall'adeguamento del PUC al PPR con un Piano Particolareggiato per il centro di prima e antica formazione:

- localizzazione all'interno del centro di prima e antica formazione;
- localizzazione all'interno della fascia di larghezza pari a 100m a partire da un bene identitario (Chiesa di Santa Vittoria);
- localizzazione all'interno del perimetro di tutela condizionata stabilita dalle schede di due beni identitari (allegato xx) allegate al PUC adeguato al PPR e al PAI, in particolare a quelle della Villa Siotto e della Chiesa.

QUESITO 12. ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

QUESITO 13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima sintetico basato sul confronto dei dati reperiti tramite:

- le banche dati dei valori immobiliari quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- transazioni effettivamente avvenute di immobili aventi le stesse caratteristiche interne, esterne, di ubicazione, dimensione, accessibilità, vetustà, stato d'uso e manutenzione, ricercate tramite agenzie e annunci immobiliari locali.

Il parametro di riferimento adottato è quello del prezzo per metro quadrato di superficie commerciale.

IMMOBILE A) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

La superficie dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a **121,93 mq** commerciali per quanto riguarda :

- quota pari all'intero della superficie coperta calpestabile dell'appartamento, comprensiva di tramezzi interni e delle murature di tamponamento perimetrali, e della metà delle pareti confinanti con altri edifici;
- quota pari al 60% della veranda coperta;
- quota pari al 25% della veranda scoperta;

a cui si dovrà sommare la quota di pertinenza del cortile interno indiviso.

In riferimento ai precedenti parametri, i dati raccolti possono essere così riepilogati:

BANCA DATI	€/mq	
	min	max
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari. 2° semestre 2011 Riferimento: Selargius, Residenziale, Abitazioni di tipo civile, Stato normale. I valori sono riferiti alla superficie lorda.	800,00	1.100,00
Agenzie immobiliari e annunci locali di immobili aventi le stesse caratteristiche.	900,00	1.600,00

Considerata la prestigiosa localizzazione nel tessuto cittadino e lo stato non buono di conservazione dell'immobile e dello stabile di cui fa parte, si ritiene che possa essere utilizzato come valore unitario la media dei valori minimi delle due banche dati, pari a 850,00 €/mq.

A questa cifra è opportuno applicare un coefficiente correttivo pari a 0.90 che tenga conto delle importanti opere di manutenzione, risanamento oltre i lavori e le spese tecniche per demolire le porzioni abusive sino ad ottenere un progetto ed una realizzazione conforme alla normativa vigente.

Superficie commerciale	mq 121,93
Valore unitario	€/mq 850,00
Valore di mercato	€ 103.640,50
Coefficiente correttivo per condizioni immobile	0,90
Valore di mercato effettivo intero immobile	€ 93.276,45

Effettuate le opportune approssimazioni, si può concludere che il valore di mercato dell'intero immobile è pari a **€ 93.000,00** esclusa la quota del cortile interno.

IMMOBILE B) Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

La superficie dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a **164,02 mq** commerciali calcolati come:

- quota pari all'intero della superficie coperta calpestabile dell'appartamento, comprensiva di tramezzi interni e delle murature di tamponamento perimetrali, e della metà delle pareti confinanti con altri edifici;
- quota pari al 60% della veranda coperta;
- quota pari al 25% della veranda scoperta;

a cui si dovrà sommare la quota di pertinenza del cortile interno indiviso.

In riferimento ai precedenti parametri, i dati raccolti possono essere così riepilogati:

BANCA DATI	€/mq	
	min	max
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari. 2° semestre 2011 Riferimento: Selargius, Residenziale, Abitazioni di tipo civile, Stato normale. I valori sono riferiti alla superficie lorda.	800,00	1.100,00
Agenzie immobiliari e annunci locali di immobili aventi le stesse caratteristiche tipologiche	900,00	1.600,00

Considerata la prestigiosa localizzazione nel tessuto urbano cittadino e lo stato non buono di conservazione dell'immobile e dello stabile di cui fa parte, si ritiene che possa essere utilizzato come valore unitario la media dei valori minimi delle due banche dati, pari a 850,00 €/mq.

A questa cifra è opportuno applicare un coefficiente correttivo pari a 0.85 che tenga conto delle importanti opere di manutenzione, risanamento oltre i lavori e le spese tecniche per demolire le porzioni abusive sino ad ottenere un progetto ed una realizzazione conforme alla normativa vigente.

Superficie commerciale	mq 164,02
Valore unitario	€/mq 850,00
Valore di mercato	€ 139.417,00
Coefficiente correttivo per condizioni immobile	0,85
Valore di mercato effettivo intero immobile	€ 118.504,45

Effettuate le opportune approssimazioni, si può concludere che il valore di mercato dell'intero immobile è pari a **€ 118.500,00**, esclusa la quota del cortile interno.

Calcolo Valore del cortile interno mq. Complessivi 354,06

La Suddivisione delle quote di pertinenza potrebbe essere effettuato o per :

• **Soluzione 1**

1/3 [redacted]; mq.118,02 Cortile
 1/3 [redacted] e [redacted]; mq.118,02 Cortile
 1/3 [redacted] e [redacted] mq.118,02 Cortile

O in percentuale millesimale rispetto agli immobili :

• **Soluzione 2**

[redacted] = mq 132,53 Immobile mq 111,32 Cortile
 [redacted] e [redacted] = mq121,93 mq 102,42 Cortile
 [redacted] e [redacted] = mq164,02 mq 137,77 Cortile

Si può concludere che il valore di mercato dei beni pignorati è pari **€ 211.500,00** **oltre il cortile** divisibile in due lotti :

LOTTO IMMOBILE A) valore di mercato € 93.000,00.

LOTTO IMMOBILE B) valore di mercato € 118.500,00

Soluzione 1 (valido per immobile A e B)		
	A	B
Superficie commerciale (pari a 10% di 118,02)	mq 11,80	mq 11,80
Valore unitario	€/mq 850,00	€/mq 850,00
Valore di mercato	€ 10.030,00	€ 10.030,00
Coefficiente correttivo per demolizione abusi	0,90	0,90
Valore di mercato porzione cortile (A=B)	€ 9.027,00	€ 9.027,00
	€ 93.000,00	€ 118.500,00
Valore di mercato effettivo intero immobile	€ 102.027,00	€ 127.527,00

Soluzione 2 (valido per immobile A)	
Superficie commerciale (pari a 10% di 102,42)	mq 10,24
Valore unitario	€/mq 850,00
Valore di mercato	€ 8.704,00
Coefficiente correttivo per demolizione abusi	0,90
Valore di mercato porzione cortile (A)	€ 7.833,60
	€ 93.000,00
Valore di mercato effettivo intero immobile	€ 100.833,60

Soluzione 2 (valido per immobile B)	
Superficie commerciale (pari a 10% di 133,77)	mq 13,38
Valore unitario	€/mq 850,00
Valore di mercato	€ 9.460,50
Coefficiente correttivo per demolizione abusi	0,90
Valore di mercato porzione cortile (B)	€ 10.235,70
	€ 118.500,00
Valore di mercato effettivo intero immobile	€ 128.735,70



Lotto 1, soluzione 1

Valore di mercato porzione cortile (A=B)

Valore di mercato abitazione

Valore di mercato effettivo intero immobile



€ 9.027,00

€ 93.000,00

€ 102.303,45

Lotto 2, soluzione 1

Valore di mercato porzione cortile (A=B)

Valore di mercato abitazione

Valore di mercato effettivo intero immobile



€ 9.027,00

€ 118.500,00

€ 127.527,00



Totale beni pignorati, Soluzione 1



€ 229.834,90

Arrotondamento

€ 229.000,00

Lotto 1, soluzione 2

Valore di mercato porzione cortile (A)

Valore di mercato abitazione

Valore di mercato effettivo intero immobile



€ 7.833,60

€ 93.000,00

€ 102.303,45



Lotto 2, soluzione 2

Valore di mercato porzione cortile (B)

Valore di mercato abitazione

Valore di mercato effettivo intero immobile



€ 10.235,70

€ 118.500,00

€ 128.735,70



Totale beni pignorati, Soluzione 2

€ 231.039,15

Arrotondamento

€ 231.000,00



4. ELENCO ALLEGATI

Allegato A01 – **Visura catastale storica**

Allegato A02 – **Planimetria catastale**

Allegato A03 – **Concessione Edilizia n.24 del 08.05.2001**

Allegato A04 – **Elaborati grafici allegati alla C.E. n.24 del 08.05.2001**

Allegato B01 – **Visura catastale storica**

Allegato B02 – **Planimetria catastale**

Allegato B03 – **Concessione Edilizia n.64 del 29.09.1998**

Allegato B04 – **Elaborati grafici allegati alla C.E. n.64 del 29.09.1998**

Allegato 05 – **Tavola 6 PP – Individuazione isolati**

Allegato 06 – **Tavola 7-8 PP – Individuazione lotti**

Allegato 07 – **Scheda isolato 13.1**

Allegato 08 – **Estratto da Scheda beni identitari**

Allegato 09 – **Verbale di sopralluogo 01.03.2012**

Allegato 10 – **Verbale di sopralluogo 01.03.2012**

5. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da n. 95 pagine con 10 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cagliari, 03.09.2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Teresa De Montis