

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 6/99 del R.E.

C/O

G.E.: dott. Luchi Enzo

C.T.U.: geom. Floris Gianluca

Rinvio Udienza: 05/05/2016

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione, con incarico del 06.12.2013, il sottoscritto Gianluca Floris, nato a Cagliari il 13 Marzo 1968, geometra libero professionista con studio in Cagliari, al n. 65 della Via F. Corridoni, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n. 2266 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1) verifichi***, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 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;
- 2) predisponga***, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); ***acquisisca***, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di



detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario 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 50, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (**solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla



formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
- 12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.
- 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) **alleghi** 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) **alleghi** 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.

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2.1) In Comune di Pula loc. Santa Margherita per l'intero :

- a) Catasto Terreni F° 58 mapp. 730, di 575 mq.

Trasferito con atto di compravendita in data 05/03/1981, rep. 7134 e nota di trascrizione n° 5538 del 25/03/1981 rogante Dott. Alberto Floris, non si procede alla valutazione (si allega nota di trascrizione).

2.2) In Comune di Selargius per l'intero :

- a) "Loc. su Indanu" fabbricato Rurale di mq 500,00 distinto al C.T. al F° 43 mapp. 358/A
- b) Fabbricato composto da cantina al piano S/1, due magazzini al piano terra; appartamento al piano primo, appartamento al piano secondo in via San Lussorio n° 54 distinto al catasto fabbricati al F°41 mapp. 816 sub. 2,4,5,6,7,8.
- c) Appartamento al piano primo sito in via San Luigi n° 22, distinto al catasto fabbricati al F° 43 mapp. 932 sub. 3 e locale di sgombero al piano secondo distinto al catasto fabbricati al



F° 43 mapp. 932 sub.5

2.3) In Comune di Quartucciu per l'intero :

- a) Appartamenti in via Rossellini n° 27 distinti al catasto fabbricati al F° 9 mapp. 2299 sub.6,4, posti auto in via Etiopia n° 46 distinti al catasto fabbricati al F° 2299 sub. 10,11.

(PROCEDURA SOSPESA)

2.3) In Comune di Sinnai per ½ dell'intero :

- a) Loc. San Gregorio Terreno di are 9,55 distinto al catasto terreni al F° 61 mapp. 89
b) Loc. San Gregorio fabbricato rurale distinto al catasto terreni al F° 61 mapp. 90, 95, 96.

Per i terreni individuati al punto a, punto b, si rileva quanto segue:

Nella nota di trascrizione viene indicato il Comune di Selargius, mentre il titolo fa riferimento al Comune di Sinnai.

Risulta quindi necessario rettificare la nota.

Lo scrivente rimane in attesa di ricevere dall'Ill. mo Giudice l'autorizzazione a procedere alla rettifica della nota di trascrizione prima di procedere alla valutazione e stima dei terreni sopra indicati.

- c) Loc. San Basilio distinto al catasto terreni al F° 63 mapp. 64

Il mappale originario, oggetto dell'atto d'acquisto da parte di _____ è il mappale 16/BV.

Tale mappale subalternato con le lettere 16/BV. parrebbe originare il mappale 54 (attualmente intestato alla ditta _____ e non il 64 come indicato in atto di pignoramento.

Per quanto sopra non si procede alla stima poiché il mappale 64 risulta intestato a terze persone.

2.5) In Comune di Selargius per ½ dell'intero:

- a) Loc. "Su Idanu" distinto al catasto terreni al F° 43 mapp. 227/D – 227/G – 227/H

Tali mappali se pur intestati alla ditta _____ risultano in uso al Comune di Selargius il quale (su tale area di sedime) ha realizzato una struttura (ancora oggi allo stato grezzo) con destinazione teatro (anche il mappale 227/T fa parte integrante dell'area di sedime della struttura sopra menzionata.

In Località Seminariu loto edificabile distinto al catasto urbano al F° 43 mapp. 101/B – 99/C

Si rileva un errore nell'atto di pignoramento, in quanto i subalterni indicati come catasto fabbricati fanno riferimento al catasto terreni, ragion per cui lo scrivente non procede alla stima e ricostruzione dello storico ventennale.

- b) In località Seminariu fabbricato distinto al catasto urbano al F° 43 mapp. 836

Per l'immobile sopra indicato (così come nell'atto di pignoramento al F° 43 mapp. 836) si rileva un errore nell'indicazione del foglio d'appartenenza il quale parrebbe risultare al F° 41, ragion per cui lo scrivente non procede alla stima e ricostruzione dello storico ventennale.

2.6) In Comune di Selargius per 1/4 dell'intero

- a) Località su Idanu distinto al catasto terreni al F° 43 mapp. 227/T



2.7) In Comune di Selargius per 1/6 dell'intero

a) Località Su Tremini de Susu" distinto al catasto terreni al F° 20 mapp. 434

(assegnato attraverso atto di divisione rogito

b) Località Su Strocxiu distinto al catasto terreni al F° 15 mapp. 84

(assegnato attraverso atto di divisione rogito

attualmente intestato a

) per acquisto da parte di

c) Località Su Truncu S'Ollastru distino al catasto terreni al F° 7 mapp. 155

(assegnato attraverso atto di divisione rogito

NOTA BENE: decreto ingiuntivo ed intimazione di pagamento per la somma di

€ 72.069,36 (lire 139.545.735) oltre ad interessi ed eventuali creditori intervenuti.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si premete, che lo scrivente, ha formalmente inoltrato presso la Stazione dei Carabinieri di Selargius, formale richiesta scritta, nella quale si richiedeva di intercedere con

detentore della maggior parte degli immobili oggetto di valutazione, onde procedere all'accesso (anche forzoso) per le misurazioni necessarie al fine di dare risposta ai quesiti posti.

Nonostante la richiesta e innumerevoli solleciti, lo scrivente alla data odierna non ha ricevuto nessun riscontro da parte del Comandante della Stazione dei Carabinieri di Selargius .

Per quanto sopra procede ad eseguire i sopralluoghi e le opportune misurazioni presso la porzione di edificio denominato EX CINEMA di proprietà dell'esecutato.

Per i rimanenti immobili, procede invece ad effettuare delle misurazioni con strumentazione topografica munita di misuratore laser, onde rilevare la presenza o meno di eventuali abusi volumetrici.

Con l'ausilio della precedente perizia redatta dal Geom. Antonio Orani, (il quale parrebbe abbia effettuato l'accesso), le tavole di condono certificato dal tecnico incaricato, le planimetrie catastali (certificate dal tecnico redattore), procede alla valutazione del compendio oggetto di stima.

Inoltrata richiesta presso gli Uffici Tecnici Comunali, eseguite le necessarie ricerche presso la conservatoria e ufficio del catasto , procedere a dare risposta ai quesiti posti.

4_ RISPOSTE AI QUESITI



4.2.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

2. a. In Selargius Via Gallus angolo via Tazzoli , “Loc. su Indanu” fabbricato Rurale di mq 500,00 distinto al C.T. al F° 43 mapp. 358/A meglio identificato come Ex Cinema (oggi censito al Catasto Urbano al F°43 mapp. 3940 sub. 4,5,6 - ex sub. 1)

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...)]

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1943 al 16/10/1943	per la quota di 1/2; per la quota di 1/14; per la quota di 1/14	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/02/1943		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	16/07/1944		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE		28	427
Dal 16/10/1943 al 13/06/1945	per la quota di 132/252; per la quota di 20/252; per la quota di 20/252	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/10/1943		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	16/07/1944		2368/34
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE		27	417
Dal 13/06/1945 al 06/06/1946	per la quota di 1/6; per la quota di 1/6;	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/06/1945		



	per la quota di 1/6; per la quota di 1/6; per la quota di 1/6; per la quota di 1/6	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI			2421/139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE		43	427
Dal 06/06/1946	RUNDEDDU EFISIO per la quota pari a 1/1	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. CUGUSI	06/06/1946	10288	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	22/07/1946		2456/8
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NOTA BENE

- Con nota di trascrizione reg. gen. 11357 - reg. part. 9023 del 30/04/2012 viene stipulato un atto di compravendita a favore

Atto espressamente **sottoposto a condizioni sospensive** meglio esposte nella sez. D della nota di trascrizione in allegato)
- Con nota di trascrizione reg. gen. 14318 – reg. part. 11196 del 06/06/2013 atto modificativo non novativo nel quale vengono espresse ulteriori condizioni sospensive meglio descritte nella sez. D della nota di trascrizione in allegato.

Precisazioni:

Il bene in oggetto, identificato al catasto terreni F° 43 mappale 358/a, in virtù dell'atto di divisione sopra citato, perviene per la piena proprietà e (area di sedime degli attuali mappali identificati al catasto urbano al F° 43 mapp. 3940 sub. 4-5-6).

Al catasto Urbano, il mappale 358 (fabbricato) viene diviso e subalternato attribuendo quanto disposto nella divisione al catasto terreni (il fabbricato viene diviso seguendo la divisione dell'area di sedime).

Il corrispondente mappale 358, identificato al catasto urbano viene soppresso e frazionato in virtù del frazionamento avvenuto al catasto terreni area di sedime del fabbricato, dando origine:

mapp. 3940 sub. 1 – mapp.3940 sub. 2 - mapp. 3940 sub. 3 (identificati al catasto terreni).

Quindi la porzione di fabbricato identificato al catasto urbano con il mappale 3940 sub. 1 sorge interamente sull'area di sedime del mappale 358/a (catasto terreni).

Nell'anno 2004, con pratica di divisione (DOCFA) del 21/07/2004 viene soppresso il mappale 3940 sub. 1(catasto urbano) originando gli attuali mapp. 3940 sub. 4-5-6.

Con pratica di voltura n . 23682 del 15/12/2011 viene poi volturato l'atto notarile del 06/06/1946 Repertorio n .2576 Rogante: IGNAZIO CUGUSI.



Nota bene: nonostante l'atto citi le particelle censite al catasto terreni, viene "erroneamente" redatta e approvata la voltura con i corrispondenti mappali censiti al catasto urbano, senza aver precedentemente redatto atto a precisazione, onde certificarne la corrispondenza.

4.2.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2.

[descrive (...) 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 (...)]_

Trattasi di porzione di maggior fabbricato con destinazione (urbanistica) principale SALA CINEMATOGRAFICA, oltre che laboratorio artigianale e piccolo negozio al piano terra.

Lo stabile risulta situato nel centro dell'abitato del Comune di Selargius, posto ad angolo fra la via Gallus e la via Tazzoli realizzato su due piani fuori terra (piano terra, e primo).

In virtù delle quote di proprietà appartenenti a [redacted] la valutazione riguarda la porzione di fabbricato, individuata al F° 43 mapp. 3940 sub. 4-5-6 (come meglio evidenziati con contorno rosso nell'elaborato planimetrico rappresentato nella figura sottostante).



Trattasi quindi di porzione di maggior fabbricato interamente ultimato intorno agli anni 30/40 (come da informazioni rese) e rivisitato negli anni 80/90 secondo caratteristiche costruttive del tipo tradizionale.

- Realizzato prevalentemente con struttura del tipo portante, dello spessore di circa cm. 50; copertura in c.a. realizzata in opera; intonaci del tipo al fratazzo con malta bastarda; pavimentazioni in cemento colorato e granigliato; servizi realizzati con rivestimenti in monocottura; infissi esterni del locale commerciale e dell'ufficio al piano primo realizzati in alluminio anodizzato e dotati di serrande metalliche (al piano terra); impianto elettrico ed idrico realizzato sotto traccia; porte interne in legno tamburato.

Le finiture dell'intero fabbricato risultano ormai datate necessitano quindi di interventi di manutenzione straordinaria.

- F° 43 Mapp. 3940 sub. 4

Trattasi di unità immobiliare con destinazione commerciale, posta al piano terra ad angolo con la via Gallus e la via Tazzoli munita di tre vetrine oltre all'ingresso posto al civico 2.

Composto da un unico ambiente destinato alla vendita, completa la consistenza un disimpegno ed un bagno, così come meglio rappresentato nella planimetria catastale e planimetria di progetto (condono).

Il locale commerciale al momento del sopralluogo risultava essere al possesso ed in uso

_____ presso il quale detiene un'attività commerciale.

Individuazione catastale

Immobile in Selargius censito al Catasto Urbano

Comune di SELARGIUS F° 43 mapp. 3940 sub. 4 cat.C/1 cl 8 rendita € 960,20

Intestatari : _____ *prop. 1000/1000*

Indirizzo: VIA DON ENRICO TAZZOLI n. 2 n. 4 piano: T.

- F° 43 Mapp. 3940 sub. 5

Porzione di sala cinematografica al piano terra (attualmente in disuso) con ingressi dai



civici 33-31-29 prospicienti la via Gallus, con annessi (al piano primo) sala macchine ed ufficio comprensivo di bagno ed antibagno.

L'accesso al piano primo è garantito attraverso un vano scala indipendente al civico 6 della via Tazzoli, in uso (come ufficio) a

Individuazione catastale

Comune di SELARGIUS F° 43 mapp. 3940 sub. 5 cat.D/3 rendita € 2.450,00

Intestatari : _____ *prop. 1000/1000*

Indirizzo: VIA ANTONIO GALLUS n. 29 n. 31 piano: T-1;

- F° 43 Mapp. 3940 sub. 6

Attraverso ingresso carrabile coperto, dal civico 8 della via Tazzoli, si accede a porzione di laboratorio interamente realizzato al piano terra.

Individuazione catastale

Comune di SELARGIUS F° 43 mapp. 3940 sub. 6 cat.C/3 cl.1 rendita € 426,70

Intestatari : _____ *prop. 1000/1000*

Indirizzo: VIA DON ENRICO TAZZOLI n. 8 piano: T;

Si allega copia delle planimetrie catastali e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

4.3.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

- Trattasi di porzione di maggior fabbricato con destinazione (urbanistica) principale SALA CINEMATOGRAFICA, e laboratorio artigianale (oltre che piccolo negozio al piano terra) identificato al catasto fabbricati al F° 43 mapp. 3940 sub. 4-5-6 meglio descritto nel precedente paragrafo.

4.4.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del



catasto (...)]_

La struttura risulta regolarmente accatastata.

4.5.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]_

L'immobile ricade all'interno della zona **S4 "parcheggi pubblici"** come da piano regolatore generale, regolamentata dalle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

- Risulta inoltre apposta convenzione con variante al P.R.G. e trasferimento di volumetria ad altra area art. 5 comma 3 L.R. 4/2009 (si allega alla presente certificato di destinazione urbanistica e bozza di convenzione, oltre che atto di compravendita stipulato a favore _____ espressamente sottoposto a **condizioni sospensive** meglio esposte nella sez. D della nota di trascrizione in allegato)

4.6.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...)]_

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune il Comune di Selargius viene rilasciata le seguente documentazione:

- a) *Concessione per l'esecuzione di opere edili prot. 9165 del 24/02/1981 relative a demolizione di alcune strutture per consentire l'ampliamento di un'apertura esistente per la realizzazione di un accesso carraio*
- b) *Concessione per l'esecuzione di opere edili prot. 9661 del 08/07/81 relativa alla modifica di un locale da destinare a negozio.*
- c) *Concessione in Sanatoria pratica n°2578 del 2004 relativa alla realizzazione di una copertura con lastre di plastica in ampliamento ad un*



fabbricato destinato a sala cinematografica e laboratorio artigianale (si allega progetto in sanatoria).

- Il maggior fabbricato risulta conforme al progetto di sanatoria, ma frazionato catastalmente in tre distinte unità in capo a tre diverse proprietà in forza di atto pubblico.
- Vista la destinazione urbanistica tale frazionamento non risulta conforme agli strumenti urbanistici e pertanto non può essere accertato (conformizzato).

4.7.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_

L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile poiché lo strumento urbanistico non prevede la possibilità di un frazionamento urbanistico.

4.8.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

1. Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva di _____

4.9.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso (...) 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 (...)...ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]

- Come già indicato in premessa, gli immobili risultano in uso a _____



4.10.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

- Il coniuge risulta deceduto.

4.11.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto]

- Considerata la destinazione urbanistica esiste un vincolo stipulato in convenzione fra privati e Comune (vedi schema convenzione in allegato oltre che atto di compravendita stipulato a favore
espressamente sottoposto a **condizioni sospensive**, meglio esposte nella sez. D della nota di trascrizione in allegato).

4.12.a_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[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]_

Considerato che la convenzione è stata stipulata fra Comune e Privato, e che il certificato di destinazione vincola l'immobile in zona S4, lo scrivente ritiene che il bene non possa essere compravenduto e tantomeno stimato (salvo più autorevole parere legale, visto il trasferimento di volumetria).

5.1. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

B) In Selargius fabbricato composto da cantina al piano S/1, due magazzini al piano terra; appartamento al piano primo, appartamento al piano secondo in via San Lussorio n° 54 distinto al catasto fabbricati al F°41 mapp. 3493 (ex 816)sub.

2,4,5,6,7,8.



[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...);

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...)]

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Magazzino ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio n°54
- **Bene 2** - Negozio ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio
- **Bene 3** - Negozio ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio
- **Bene 4** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio
- **Bene 5** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio
- **Bene 6** - Cinema-Teatro ubicato a Selargius (CA) - Via Gallus-Via Tazzoli

Lotto 1

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1959 al 01/06/1992	per la quota di 1/2 della piena proprietà;	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. ANNA MARIA CARA	17/11/1959	3750	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	07/12/1959	14452	13020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/1992	per la quota pari a 1/2 della p.p.;	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Massimo Clarkson	01/06/1992	28311	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/06/1992	15154	10547
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Descrizione

Bene 1 – Magazzino-box ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio 54

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	3493	2-6		C2	10	51mq		€ 134,33		

Composizione lotto

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** - Magazzino ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio n°54

Lotto 2

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1959 al 01/06/1992	per la quota pari a 1/2 della p.p.;	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Anna Maria Cara	17/11/1959	3750	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	07/12/1959	14452	13020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/1992	quota pari a 1/2 della p.p.;	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Massimo Clarkson	01/06/1992	28311	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/06/1992	15154	10547
		quota pari a 1/2 della p.p. in comunione legale con			



	Raffaelangela.	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Descrizione

Bene 2 - Negozio ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio 56

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	3493	4		c/1	8	47 mq		€ 805,88	terra	

Composizione lotto

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 2** - Negozio ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio 56

Lotto 3

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1959 al 01/06/1992	per la quota pari a 1/2 della p.p.; 11/08/1923 per la quota pari a 1/2 della p.p.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA ANNA MARIA CARA	17/11/1959	3750	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	07/12/1959	14452	13020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/1992	per la quota pari a 1/2 della p.p.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MASSIMO CLARKSON	01/06/1992	28311	



				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
per la quota pari a 1/2 della p.p. in comunione legale con				CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/06/1992	15154	10547
				Registrazione			

Descrizione

Bene 3 - Negozio ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio 60

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	3493	5		C/1	8	86 mq		€ 1.474,59	terra	

Composizione lotto

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 3** - Negozio ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio 60

Lotto 4

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1959 al 01/06/1992	per la quota pari a 1/2 della p.p.,	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	per la quota pari a 1/2 della p.p.	DR.SSA ANNA MARIA CARA	17/11/1959	3750	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	07/12/1959	14452	13020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 01/06/1992	per la quota pari a 1/2 della p.p.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MASSIMO CLARKSON	01/06/1992	28311	
	per la quota pari a 1/2 della p.p. in comunione legale con	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/06/1992	15154	10547
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Descrizione

Bene 4 - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio 54

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	41	3493	7		A/7	3	9 vani		€ 999,34	primo		

Composizione lotto

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 4** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio 54

Lotto 5

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1959 al 01/06/1992	per la quota pari a 1/2 della p.p.;	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA ANNA MARIA CARA	17/11/1959	3750	
	per la quota pari a 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	della p.p.;	CONSERVATORIA DI CAGLIARI	07/12/1959	14452	13020
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/1992		COMPRAVENDITA			
	per la quota pari a 1/2 della p.p.;	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MASSIMO CLARKSON	01/06/1992	28311	
	per la quota pari a 1/2 della p.p. in comunione legale con .	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26/06/1992	15154	10547
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Descrizione

Bene 5 - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio 54

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	3493	8		A/7	4	9,5 vani		6	secondo	

Composizione lotto

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 5 - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via San Lussorio 54**

5.2.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2.

[descrive (...)] 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 (...)]_

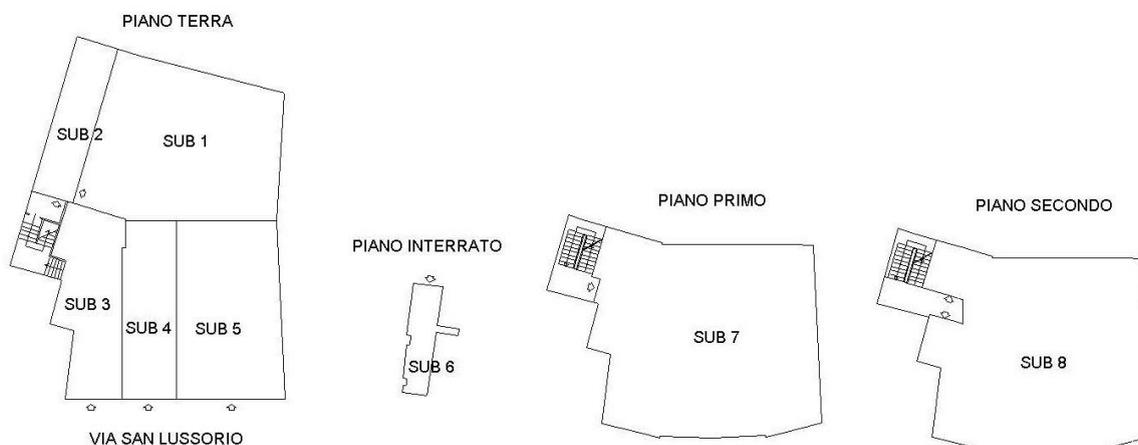
- Trattasi di fabbricato adibito a civile abitazione e commerciale, posto su tre livelli fuori terra ed una cantina entro terra posta nel centro storico dell'abitato di Selargius nella via San Lussorio civ. 54-56-58-60.

La struttura portante risulta realizzata mediante intelaiatura in c.a. e muratura pesante, con tramezzi in laterizio forato; i solai del tipo latero cemento; i prospetti esterni risultano intonacati e tinteggiati, mentre al piano terra si rileva un rivestimento in lastre marmoree.

- Per semplicità di esposizione lo scrivente identifica catastalmente ogni singolo immobile facente parte del maggior fabbricato meglio rappresentato nella figura sottostante (elaborato planimetrico).

Nota bene: Come da premessa, lo scrivente ha rilevato l'involucro dell'intero fabbricato con strumentazione topografica dotata di misuratore laser.

Per i motivi già elencati, non ha avuto modo di accedere all'immobile in oggetto, per le descrizioni fa quindi riferimento alle precedente perizia, alle planimetrie catastali e di progetto di condono.



- Sub.1 Corte comune ai sub. 2-3-4-5
- Sub.2 Magazzino al piano terra graffiato al sub.6
- Sub.3 Corte comune ai sub. 2-6-7-8
- Sub.4 Negozio al piano terra
- Sub.5 Negozio al piano terra
- Sub.6 Locale di sgombrò esclusivo al sub. 2
- Sub.7 Appartamento al piano primo
- Sub.8 Appartamento al secondo



- **Locale commerciale in Selargius censito al F°41 mapp. 3493 sub. 4 con ingresso dal civico 56 della Via San Lussorio.**

Trattasi di piccolo locale con destinazione commerciale posto al piano terra con accesso da un' unico ingresso indipendente al civico 56 della via San Lussorio.

Composto da un unico vano oltre W.C., le rifiniture interne sono del tipo medio commerciale, pavimentazione in gress; intonaco al fratazzo comprensivo di tinteggiatura; il bagno interamente rivestito con piastrelle in maiolica; gli impianti del tipo sotto traccia.

VETUSTÀ: come già accennato da informazioni rese la struttura risulta realizzata intorno agli anni 60.

CONSISTENZA: sulla base misurazioni rilevate dal progetto di condono e dalle misure dichiarate nella precedente perizia redatta dal Geom. Antonio Orani la **superficie coperta e pari a mq 50,00 circa.**

Individuazione catastale

Immobile in Selargius censito al Catasto Urbano

F° 41 mapp. 3493 sub. 4 cat. C/1 cl 8 consist. 47 mq rend. 805,88

Via San Lussorio n° 56 piano terra.

Intestato a:

prop. 1000/1000

- **Locale commerciale in Selargius censito al F°41 mapp. 3493 sub. 5 con ingresso dal civ. 60 della Via San Lussorio.**

Immobile al piano terra con destinazione commerciale, composto da un locale, un retro negozio, un bagno ed antibagno.

Tale locale ospitava fino a qualche anno fa un'attività commerciale denominata "Bar venere", con ingresso principale al civ. 56 e ampia vetrina al civ.58.

Per le caratteristiche di finitura si fa riferimento alla precedente perizia redatta del geom. Orani.



VETUSTÀ: come già accennato da informazioni rese la struttura risulta realizzata intorno agli anni 60.

CONSISTENZA: sulla base misurazioni rilevate dal progetto di condono e dalle misure dichiarate nella precedente perizia redatta dal Geom. Antonio Orani la **superficie coperta e pari a mq 100,00 circa.**

Individuazione catastale

Immobile in Selargius censito al Catasto Urbano

F° 41 mapp. 3493 sub. 5 cat. C/1 cl 8 consist. 86 mq rend. € 1.474,59

Via San Lussorio n° 58/60 piano terra.

Intestato a:

prop. 1000/1000

- Appartamento al piano primo, destinato a civile abitazione in Selargius censito al F°41 mapp. 3493 sub. 7 con ingresso comune dal civ. 54 della Via San Lussorio.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo di maggior fabbricato, con accesso comune ad altri immobili attraverso passo carrabile regolato da cancello in legno contraddistinto dal civ.54 della via San Lussorio.

L'accesso è consentito attraverso scala condominiale posta all'interno del passo carrabile identificato con il sub. 3 (bene comune non censibile)

Composto da un ingresso-disimpegno, ampio vano pranzo-soggiorno, quattro camere, una cucina, un vano dispensa ripostiglio, un bagno padronale un w.c. un ripostiglio due ampi – balconi, tre disimpegni a delimitare la zona notte da quella giorno e servizi.

Le finiture così come descritto nella precedente perizia redatta dal geom. Orani sono del tipo commerciale; pavimentazione in granigliato di marmo; la cucina ed i due bagni sono rivestiti con mattonelle in maiolica, il bagno è dotato di tutti i pezzi standard in vetro china; gli infissi interni sono del tipo tamburato con rivestimento in legno color mogano; i serramenti esterni in legno di pino di Svezia laccato con vetri semidoppi dotati di serrante avvolgibili in plastica.

Gli impianti, idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia.

VETUSTÀ: come già accennato da informazioni rese, la struttura risulta realizzata



intorno agli anni 60.

CONSISTENZA: sulla base misurazioni rilevate dal progetto di condono e dalle misure dichiarate nella precedente perizia redatta dal Geom. Antonio Orani la

superficie coperta e pari a mq 205,00 circa.

Individuazione catastale

Immobile in Selargius censito al Catasto Urbano

F° 41 mapp. 3493 sub. 7 cat. A/2 cl 4 consist. 9.5 vani rend. 686,89

Via San Lussorio n° 54 piano primo.

Intestato a:

prop. 1000/1000

- Appartamento al piano primo, destinato a civile abitazione in Selargius

censito al F°41 mapp. 3493 sub. 8 con ingresso comune dal civ. 54 della Via

San Lussorio.

(NOTA BENE: dalle dichiarazioni rese

sull'unità immobiliare in oggetto risulta attivata una procedura di usucapione (ancora piva di

sentenza), con legale nominato.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al secondo piano di maggior fabbricato, con accesso comune ad altri immobili attraverso passo carrabile regolato da cancello in legno contraddistinto dal civ.54 della via San Lussorio.

L'accesso è consentito attraverso scala condominiale posta all'interno del passo carrabile identificato con il sub. 3 (bene comune non censibile)

Composto da un ingresso-disimpegno, ampio vano pranzo-soggiorno, quattro camere, una cucina, un vano dispensa ripostiglio, un bagno padronale ed un w.c. un ripostiglio due ampi-balconi, tre disimpegni a delimitare la zona notte da quella giorno e servizi.

Le finiture così come descritto nella precedente perizia redatta dal geom. Orani sono del tipo commerciale; pavimentazione in granigliato di marmo; la cucina ed i due bagni sono rivestiti con mattonelle in maiolica, il bagno è dotato di tutti i pezzi standard in vetro china; gli infissi interni sono del tipo tamburato con rivestimento in legno color mogano; i serramenti esterni in legno di pino di Svezia laccato con vetri semidoppi dotati di serrante avvolgibili in plastica. Gli impianti, idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia.



Nota bene: dalla relazione del geom. Orani, parrebbe che l'immobile sia stato ultimato in tutte le sue parti e la distribuzione degli spazi interni coincida con la planimetria catastale.

Nel progetto di condono e nella relazione tecnica redatta dal Geom. Luigi Spano si evince che nei due vani posti all'estrema destra del fabbricato non risultano realizzate le tramezzature e finiture interne.

VETUSTÀ: come già accennato da informazioni rese, la struttura risulta realizzata intorno agli anni 60.

CONSISTENZA: sulla base misurazioni rilevate dal progetto di condono e dalle misure dichiarate nella precedente perizia redatta dal Geom. Antonio Orani la

superficie coperta e pari a mq 205,00 circa .

Individuazione catastale

Immobile in Selargius censito al Catasto Urbano

F° 41 mapp. 3493 sub. 8 cat. A/2 cl 4 consist. 9.5 vani rend. 686,89

Via San Lussorio n° 54 piano secondo.

Intestato a:

prop. 1000/1000

- Locale magazzino – box con sottostante cantina annessa in Selargius censito al F°41 mapp. 3493 sub. 2-6 con ingresso comune dal civ. 54 della Via San Lussorio.

Trattasi di Magazzino-Box al piano terra, con sottostante cantina annessa, il tutto facente parte di maggior fabbricato, con accesso comune ad altri immobili attraverso passo carrabile regolato da cancello in legno contraddistinto dal civ.54 nella centralissima via San Lussorio

L'accesso al magazzino è consentito attraverso cortile comune (sub.1) di pertinenza ai sub. 2-3-4-5.

Per la descrizione si riporta alla perizia redatta del geom. Orani.

Così come da descrizione del locale cantina nella relazione tecnica allegata al condono trattasi "di costruzione antecedente al secolo XX dotata di volte a botte con altezza netta massima mt 2.38"



Lo scrivente evidenzia che tali locali non sono stati oggetto di misurazione con strumentazione di precisione (troppo bassi per essere rilevati attraverso il muro di cinta retrostante l'immobile), quindi le superfici vengono rilevate dagli elaborati tecnici a disposizione dello scrivente.

VETUSTÀ: come già accennato da informazioni rese, la struttura risulta realizzata intorno agli anni 60.

CONSISTENZA: sulla base misurazioni rilevate dal progetto di condono e dalle misure dichiarate nella precedente perizia redatta dal Geom. Antonio Orani la

superficie coperta e pari a mq 52,00 circa.

Individuazione catastale

Immobile in Selargius censito al Catasto Urbano

F° 41 mapp. 3493 sub. 2-6 cat. C/2 cl 10 consist. 51 mq rend. € 134,33

Via San Lussorio n° 54 piano terra.

Intestato a:

prop. 1000/1000

5.3.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

- L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento risulta corretta, benché in forza di bonifica catastale gli attuali mappali sono stati modificati.

5.4 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]_

La struttura parrebbe regolarmente accatastata.

5.5 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

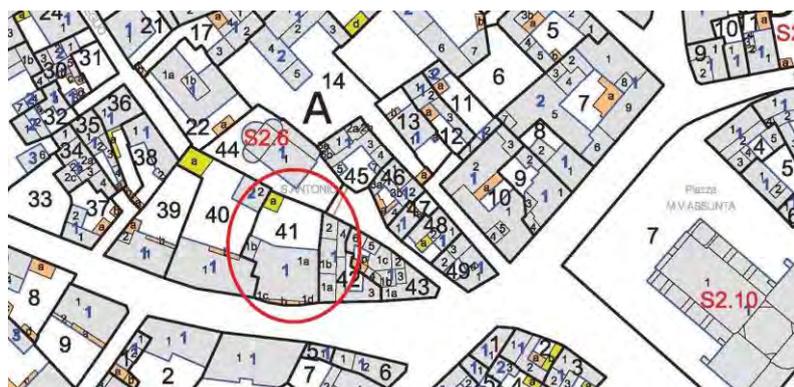
[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]_

L'immobile ricade all'interno del centro storico del piano particolareggiato del Comune di Selargius.

In particolare il fabbricato in oggetto è identificato al numero 41 dell'elaborato



grafico (tavola 9 del PPCS) come meglio individuato nella figura sottostante.



Relativamente all'individuazione viene associata una scheda tecnica nella quale si riportano sommariamente caratteristiche ed interventi ammissibili ricadenti in classe 5 di seguito riportati come da N.T.A del PPCS.

CLASSE 5: *Organismo edilizio recente in contrasto con il tessuto tradizionale.* Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori recenti (riconosciuti incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale ovvero che contraddicono la tipologia, gli ingombri, i distacchi e le ombre portate del tessuto storico).

Come categorie d'intervento sono consentiti:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro ed il risanamento conservativo (finalizzato all'adeguamento delle finiture incongrue, secondo le regole tipologiche tradizionali);
- le opere interne;
- l'adeguamento tipologico, così come definito all'art.9 commi 4,5;
- la ristrutturazione edilizia (anche con eventuali demolizioni totali o parziali con ricostruzioni, anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali e considerate le prescrizioni di Piano);
- la ristrutturazione urbanistica, così come definita all'art.9 comma 13 e all'art.9 septies.

5.6 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...)]_

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune il Comune di Selargius viene rilasciata le seguente documentazione:

- a) *Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Selargius prot. 1697 del 31/01/2000 relative all'ampliamento del piano terra, piano secondo totalmente abusivo, frazionamento locale commerciale ed ampliamento piano primo.*



b) Progetto approvato della sopra citata Sanatoria.

Come da premessa lo scrivente effettuava un rilievo topografico con misuratore laser al fine di accertare la consistenza dell'effettivo ingombro.

Dalle verifiche effettuate sulle tavole di progetto approvato, non si rileva difformità di sagoma del fabbricato principale che si sviluppa su tre piani fuori terra.

Per quanto riguarda il cortile interno ed il locale magazzino – box oltre che alla distribuzione degli spazi interni dell'intero maggior fabbricato, si affida alle precedenti verifiche redatte dal C.T.U. geom. Orani Antonio ed alla conformità dichiarata dal Geom. Luigi Spano (tecnico incaricato dalle parti per redare il progetto in sanatoria), nonché alle conformità catastali rappresentate nei vari elaborati grafici attestati dall'Ing. Giovanni Loche ed il geom. Vannini Maurizio.

Qualunque tipo di difformità riscontrabile dallo stato attuale dei luoghi dovrà comunque essere ripristinata secondo quanto rappresentato nell'ultimo progetto in sanatoria in allegato.

5.7.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_

I lotti in oggetto sono contraddistinti ed identificati dai subalterni attribuiti alle varie singole unità immobiliari presenti nel maggior fabbricato.

5.8.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

1. Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva dell'esecutato.

5.9.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso (...) 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 (...).....ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]

- Da informazioni rese da parrebbe che gli immobili risultino al possesso

L'appartamento al piano primo risulta infatti occupato

..... come da targa affissa presso l'ingresso principale.



Nonostante non abbiano le chiavi dell'ingresso principale, dichiarano di aver promosso l'usucapione per l'appartamento posto al piano secondo censito al F° 41 mapp.3493 sub.8

5.10.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

- Il coniuge risulta deceduto.

5.11.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...)rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto]

- Dalle informazioni rese dall'ufficio tecnico del Comune di Selargius l'intero fabbricato risulta sottoposto alle norme del PPCS.



5.12.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[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]_

- Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel *valore più probabile* che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto *a valore di mercato*. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'*indagine di mercato*, mediante *indagini dirette* (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed *indicatori di mercato* (valori individuati nella *fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO*), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una **valutazione media** di mercato di immobili similari a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio di mercato si aggira intorno a:

€/mq 1.200,00 per gli immobili residenziali;

€/mq 1.000,00 per gli immobili commerciali;

€/mq 780,00 per gli immobili non residenziali.

Per quanto sopra:

- Locale commerciale in Selargius censito al F°41 mapp. 3493 sub. 4 con ingresso dal civico

56 della Via San Lussorio.

superficie coperta e pari a mq 50,00 circa.

€/mq 1.000,00 x mq 50,00 = € 50.000,00

- Locale commerciale in Selargius censito al F°41 mapp. 3493 sub. 5 con ingresso dal civ. 60

della Via San Lussorio.

superficie coperta e pari a mq 100,00 circa .

€/mq 1.000,00 x mq 100,00 = € 100.000,00



- Appartamento al piano primo, destinato a civile abitazione in Selargius censito al F°41 mapp. 3493 sub. 7 con ingresso comune dal civ. 54 della Via San Lussorio.

superficie coperta e pari a mq 205,00 circa

€/mq 1.200,00 x mq 205,00 = € 246.000,00

- Appartamento al piano primo, destinato a civile abitazione in Selargius censito al F°41 mapp. 3493 sub. 8 con ingresso comune dal civ. 54 della Via San Lussorio.

superficie coperta e pari a mq 205,00 circa

€/mq 1.200,00 x mq 205,00 = € 246.000,00

- Locale magazzino – box con sottostante cantina annessa in Selargius censito al F°41 mapp. 3493 sub. 2-6 con ingresso comune dal civ. 54 della Via San Lussorio.

superficie coperta e pari a mq 52,00 circa

€/mq 780,00 x mq 52,00 = € 40.560,00

6.1.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

Appartamento al piano primo sito in via San Luigi n° 22, distinto al catasto fabbricati al F° 43 mapp. 932 sub. 3 e locale di sgombero al piano secondo distinto al catasto fabbricati al F° 43 mapp. 932 sub.10 (ex sub.5)

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...)]

Lotto 1 Appartamento al piano primo Via San Luigi n° 22

Lotto 2 Locale di sgombero al piano secondo Via San Luigi n°22

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1977 al 20/02/1986	per la quota dell'intero	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	della p.p.	DR. FAUSTO PUXEDDU	15/02/1977		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	14/03/1977	4327	3699
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1986 Al 26/06/1999	per la quota pari a ½ della p.p.;	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. VITTORIO LORIGA	20/02/1986	114155	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	14/03/1986	5604	4256
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/1999	per la quota pari all'intero della p.p.;	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE	30/11/1999		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	28/07/2007	31106	20303
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE	30/11/1999	26	51

Dalle ricerche del ventennio si evince che [redacted] detiene la piena proprietà degli immobili in oggetto.

Dalle misurazioni eseguite con la strumentazione di precisione in precedenza meglio descritta, si rilevano delle lievi difformità di sagoma dell'edificio rispetto al progetto approvato rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Selargius.

Nonostante ciò si ritiene si possa procedere alla stima, nonché ad un parere di conformità anche



in base alle misurazioni eseguite sulla sagoma del fabbricato.

Per un più preciso calcolo dell'eventuale difformità volumetrica lo scrivente ritiene sarebbe opportuno rilevare lo stato dei luoghi e nomina di un custode (vista anche l'entità degli immobili) poiché gli appartamenti sono in uso

Per quanto sopra lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.mo giudice per procedere onde necessario (il valore del compendio immobiliare valutato supera di gran lunga le somme dovute così come indicate nell'atto di citazione) alla stima dei due immobili, valutandoli in base alle misurazioni eseguire in loco con l'ausilio della strumentazione di precisione, o con misurazioni dirette presso l'immobile in oggetto (previa nomina di custode) .

6_ CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari Maggio 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Floris Gianluca)

