

# **Tribunale Ordinario di Cagliari**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

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

**C/O**

**G.E.: dott.ssa Silvia Cocco**

**C.T.U.: geom. Floris Gianluca**

Rinvio Udienza: 09/12/2022

### *Relazione di consulenza tecnica d'ufficio*

#### **1. PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione, con incarico del 18.11.2020, il sottoscritto Gianluca Floris, nato a Cagliari il 13 Marzo 1968, geometra libero professionista con studio in Cagliari, al n. 4 della Via R. Bacone, 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) provveda -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) 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;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti, e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;



c) 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;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) 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.);

4) 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;

5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, numero 47 ovvero dell'articolo 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n ° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art .34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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; alleghi, 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 il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse di creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone



fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

### **Immobili oggetto di stima :**

- 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)**
- b) **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)**



## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si premette, che in data 30 marzo 2022 lo scrivente in presenza dal custode IVG Luca Farre ha iniziato le operazioni di rilievo presso gli immobili oggetto di stima.

Le operazioni venivano eseguite con la continua l'assistenza dei Carabinieri di Selargius e dell'artigiano che ha provveduto alla forzatura delle serrature per consentire l'accesso agli stessi immobili oggetto di stima. Il sottoscritto CTU, ha proceduto quindi con le operazioni di misurazione coadiuvato da collaboratore di fiducia, effettuando i rilievi mediante strumentazione di precisione Laser Scanner.

### Immobile 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)

## 3\_ RISPOSTE AI QUESITI

### 3.1 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

**3.1.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	fu per la quota di 1/2; per la quota di 1/14;	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/02/1943		



	per la quota di 1/14; per la quota di 1/14; per la quota di 1/14; per la quota di 1/14; per la quota di 1/14; per la quota di 1/14	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	16/07/1944		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE		28	427
Dal <b>16/10/1943</b> al <b>13/06/1945</b>	fu per la quota di 132/252; per la quota di 20/252; per la quota di 20/252; per la quota di 20/252; per la quota di 20/252; per la quota di 20/252; per la quota di 20/252	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/10/1943		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	16/07/1944		2368/34
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE		27	417
		Dal <b>13/06/1945</b> al <b>06/06/1946</b>	per la quota di 1/6; per la quota di 1/6; per la quota di 1/6; per la quota di 1/6; per la quota di 1/6; per la quota di 1/6	<b>SUCCESSIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	13/06/1945				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
CONSERVATORIA DI CAGLIARI					2421/139
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE		43	427		
Dal <b>06/06/1946</b>	per la quota pari a 1/1	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DR. CUGUSI	06/06/1946	10288	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	22/07/1946		2456/8
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



--	--	--	--	--	--

### NOTA BENE

- Con nota di trascrizione reg. gen. - reg. part. del 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. - reg. part. del atto modificativo non novativo nel quale vengono espresse ulteriori condizioni sospensive meglio descritte nella sez. D della nota di trascrizione in allegato.

- Con Repertorio n° Raccolta n° del , Registro generale Registro Particolare data di presentazione si evidenzia quanto segue:

*considerato che le formalità pregiudizievoli elencate sub d) nel protocollo dell'atto a oggi non sono state cancellate e constatato che, pertanto, non si è verificata una delle condizioni sospensive alle quali fu assoggettato l'atto di compravendita ricevuto dal notaio in Cagliari dottor Ernesto Quinto Bassi in data col repertorio n° ha dichiarato che il contratto di compravendita contenuto nell'atto ricevuto dal notaio in Cagliari dottor Ernesto Quinto Bassi in data , col repertorio n° deve essere considerato ed è definitivamente improduttivo di effetti e che gli immobili che ne costituirono l'oggetto restano definitivamente nella piena e assoluta disponibilità dei venditori ai quali dovranno essere nuovamente intestati in tutti i registri immobiliari" (vedi titolo 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 al (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

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. del viene poi volturato l'atto notarile del Repertorio n. 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.

### **GRAVAMI**

**1) ISCRIZIONE CONTRO** del Registro Particolare Registro Generale IPOTECA in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio DÌ CAGLIARI REP. DEL

contro

Proprietà 1/1

**A favore**

Proprietà 1/1

Immobili:



-Comune di Selargius in Catasto Urbano  
Foglio 43 particella 3940 sub. 4, categoria C/1 Consistenza 56 mq, via VIA ENRICO TAZZOLI n.  
2,4 piano: T.  
*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*  
Catasto TERRENI  
Foglio 43 Particella 358/A

-Comune di Selargius in Catasto Urbano  
Foglio 43 particella 3940 sub. 5, categoria D/3, via VIA GALLUS n. 29/31 piano: T 1.  
*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*  
Catasto TERRENI  
Foglio 43 Particella 358/A

-Comune di Selargius in Catasto Urbano  
Foglio 43 particella 3940 sub. 6, categoria C/3, consistenza mq 162 VIA ENRICO TAZZOLI n.8  
piano: T .  
*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*  
Catasto TERRENI  
Foglio 43 Particella 358/A

**2) ISCRIZIONE CONTRO** del ..... - Registro Particolare Registro Generale  
IPOTECA in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE Repertorio REP. DEL

contro

Proprietà 1/1

**A favore**

Proprietà 1/1

Immobili:

-Comune di Selargius Catasto TERRENI  
Foglio 43 Particella 358/A fabbricato rurale, REG.SU IDANU

**3) ISCRIZIONE CONTRO** del ..... - Registro Particolare Registro Generale  
IPOTECA in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE Repertorio DÌ CAGLIARI REP. DEL

contro

Proprietà 1/1

**A favore**

Proprietà 1/1

Immobili:

-Comune di Selargius in Catasto Urbano  
Foglio 43 particella 3940 sub. 4, categoria C/1 Consistenza 56 mq, via VIA ENRICO TAZZOLI n.  
2,4 piano: T.  
*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*  
Catasto TERRENI  
Foglio 43 Particella 358/A

-Comune di Selargius in Catasto Urbano  
Foglio 43 particella 3940 sub. 5, categoria D/3, via VIA GALLUS n. 29/31 piano: T 1.  
*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*  
Catasto TERRENI  
Foglio 43 Particella 358/A

-Comune di Selargius in Catasto Urbano  
Foglio 43 particella 3940 sub. 6, categoria C/3, consistenza mq 162 VIA ENRICO TAZZOLI n.8  
piano: T .





Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto TERRENI

Foglio 43 Particella 358/A

NOTA BENE: si fa rilevare che tra i soggetti contro, viene indicata anche  
( proprietà)

4)Trascrizione Reg. Part. - Reg. Gen. - del	Verbale di Pignoramento
Immobili	
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Repertorio n. del	Ufficiale Giudiziario
CORTE D' APPELLO	
a favore	
	Proprietà 1/1
contro	
	Proprietà 1/1

Immobile: Comune di Selargius Catasto TERRENI  
Foglio 43 Particella 358/A FABBRICATO RURALE LOC. SU IDANU

#### **4.1.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3.**

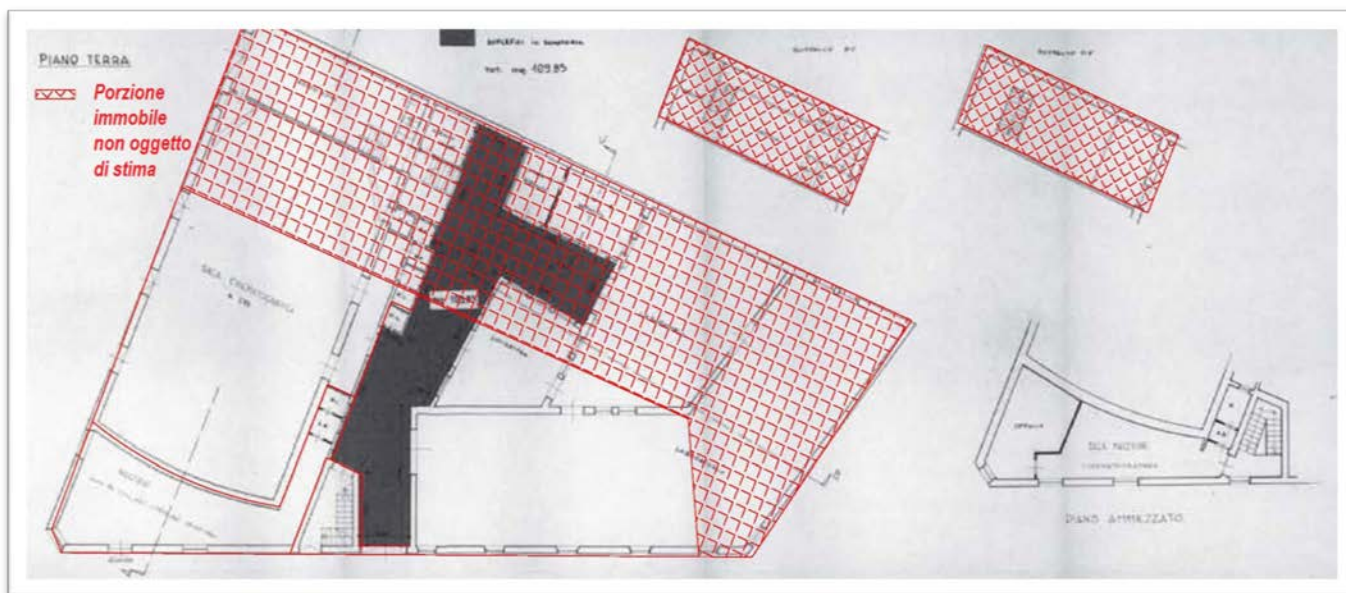
*[descrive (...) l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (...)]*

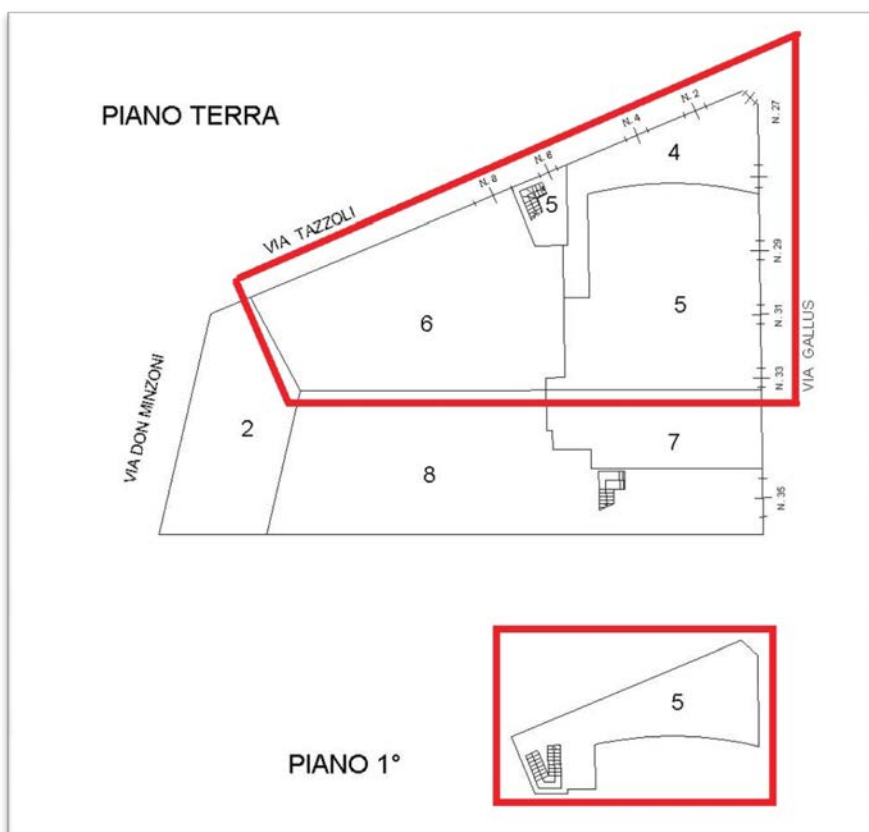
Trattasi di PORZIONE di maggior fabbricato con destinazione (urbanistica) principale SALA CINEMATOGRAFICA, oltre che PORZIONE di laboratorio artigianale e piccolo locale commerciale al piano terra e sovrastante piano primo. Lo stabile risulta situato nel centro dell'abitato del Comune di Selargius, posto 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 \_\_\_\_\_, 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).





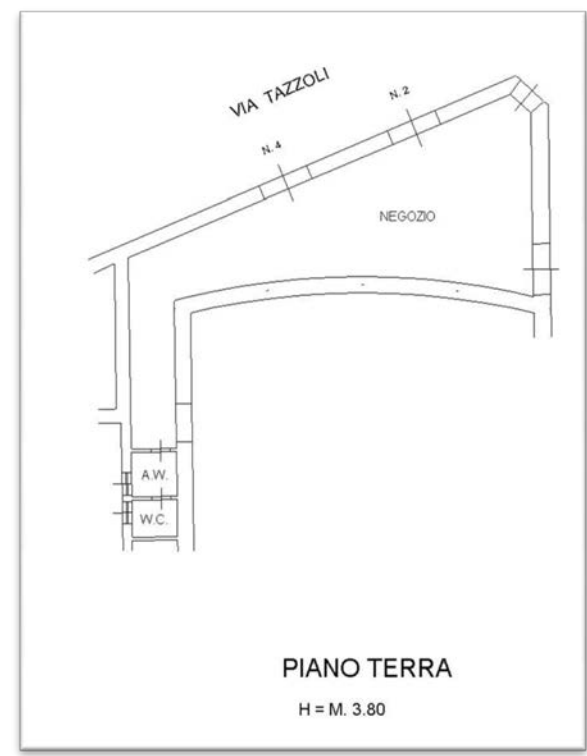
Trattasi di porzione di maggior fabbricato interamente ultimato intorno agli anni 30/40 (come da informazioni rese) e rivisitato negli anni 80/90 secondo caratteristiche costruttive del tipo tradizionale.

- 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 in generale, ormai vetuste, fatiscenti e in stato di abbandono, 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, oltre un disimpegno ed un bagno, così come meglio rappresentato nella planimetria catastale e planimetria di progetto (condono).

### **Individuazione catastale**

*Immobilie in Selargius censite al Catasto Urbano*

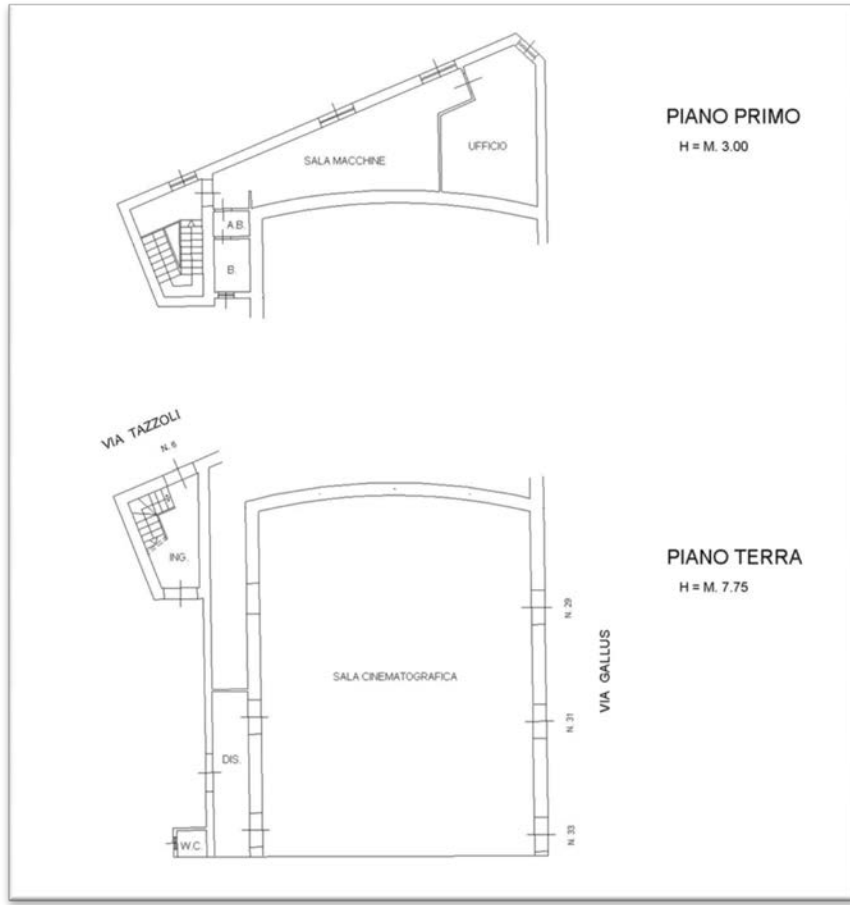
**Comune di SELARGIUS F° 43 mapp. 3940 sub. 4 cat.C/1 cl 8 rendita € 960,20**

**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.

In fase di sopralluogo si è rilevato che la porzione di sala cinematografica oggetto di stima risulta delimitata dalla restante porzione di sala, mediante un muratura in blocchi di cls al grezzo, così come si evince dalla sottostante immagine fotografica



L'ambiente "sala macchine" del piano primo, risulta adibito a ufficio.

L'accesso al piano primo è garantito attraverso un vano scala indipendente al civico 6 della via Tazzoli.

### **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.



La unità immobiliare censita con il sub. 6, così come meglio rappresentato nella planimetria del Catasto Fabbricati di cui sopra, è costituita da porzioni di ambienti con destinazione laboratorio.

Lo stato manutentivo e di conservazione risulta fatiscente e vetusto.



## **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 4**

*[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 5**

*[proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati (...)  
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 6**

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

## **Prescrizioni urbanistiche**

### **L'area in esame ricade in zona S4 15 / AREE S**

Le NTA riportano per le Aree da destinare a Standard Urbanistici le seguenti prescrizioni :

INTERVENTI AMMISSIBILI:

Aree S1 - attrezzature per l'istruzione;

Aree S2 - attrezzature di interesse comune;

Aree S3 - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

[Aree S4 - parcheggi pubblici;](#)

In tutte le aree standard, **qualsiasi intervento edilizio deve essere realizzato dalla Pubblica Amministrazione**, nelle forme di legge, oppure inquadarsi nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato da attuarsi nelle forme e nei modi previsti dal D.Lgs. 50/2016 e dal suo regolamento di attuazione, il DPR 207/2010.

## **Destinazioni d'uso:**



le aree S1 comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

le aree S2 comprendono sedi religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie,

amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.);

le aree S3 comprendono le aree effettivamente utilizzabili per gli impianti in questione con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

**le aree S4 comprendono i parcheggi pubblici.**

- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:

ove non sia chiaramente definito l'indice di fabbricabilità fondiario si applica:

Aree S1 e S2 iff= 2 mc/mq;

Aree S3, S4 iff= 0,03 mc/mq.

Si rileva quindi, che tale su area, insiste un **vincolo preordinato all'esproprio.**

**Per vincolo preordinato all'esproprio si intende la «previsione in uno strumento urbanistico generale della realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, una previsione tesa a produrre «l'effetto d' inedificabilità in funzione di un futuro esproprio». È bene precisare, inoltre, che il suddetto effetto non deriva dalla «natura particolare del bene», ma da una precisa «scelta» operata dall'amministrazione di utilizzare quel bene per scopi di pubblico interesse.**

- L'art. 9 del Testo Unico sulle espropriazioni (DPR 327/2001) stabilisce che *“un bene è sottoposto al **vincolo preordinato all'esproprio** quando diventa efficace l'atto di **approvazione del piano urbanistico**, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità”.*
- Il secondo comma dell'articolo in esame stabilisce che *“il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera”.*

Per quanto sopra, la scadenza è direttamente legata alla pubblicazione della delibera di approvazione del PUC avvenuta in data 22/06/2017 sul “Buras n.29 della - Parte III- del PUC del Comune di Selargius, approvato poi definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 23/09/2015.





**Nella fattispecie in data 22.06.22 decade il vincolo preordinato all'esproprio rendendo l'area interessata zona bianca.**

La scadenza del vincolo espropriativo non comporta automaticamente né la reviviscenza della precedente disciplina urbanistica, né l'applicabilità della destinazione urbanistica delle aree limitrofe *ma si configura come area non urbanisticamente disciplinata, ossia come sopra indicato zona bianca.*

- Il comma 4 dell'art. 9 stabilisce che *"il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1 e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard".*

**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).*
- Per la presente valutazione verranno utilizzate le consistenze desumibili dalle misurazioni a campione e dalle planimetrie ed elaborati grafici in possesso dello scrivente
  - Per quanto riguarda la conformità lo scrivente non esprime nessun giudizio poiché l'intero immobile ricade all'interno della zona **S4 "parcheggi pubblici" nella**



**quale è prevista** la realizzazione di un'opera pubblica con conseguente demolizione dell'intero manufatto **per la realizzazione un area destinata a parcheggi.**

- Il maggior fabbricato risulta conforme al progetto di sanatoria, ma frazionato catastalmente in tre principali distinte unità in capo a tre diverse proprietà, in forza di atto pubblico.
- Vista la destinazione urbanistica, tale frazionamento (catastale) atto a individuare porzioni di fabbricato intestato a diti diverse 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 per le problematiche meglio descritte nel quesito numero 5.

#### **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 (...)]\_*

La porzione del bene pignorato risulta di proprietà esclusiva di Rundeddu Efisio.

#### **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]*

L'immobile risulta libero in custodia all' IVG Luca Farre, il quale attraverso artigiano specializzato ha provveduto alla sostituzione delle serrature dell'ingresso principale.

#### **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, l'immobile risulta sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio

#### **4.11.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12**

*[verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di alcuno dei suddetti titoli]*

- Verificato quanto richiesto nel sito Ufficiale dell'Argea (Agenzia regionale per il sostegno all'agricoltura) e come si evince dalle ispezioni ipocatastali l'immobile in oggetto, parrebbe non soggetto a tali gravami.

#### **4.12.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]*

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

Il valore di mercato rappresenta quindi la stima del prezzo al quale, un determinato immobile in un determinato periodo, avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, in una libera contrattazione.

**Scopo della presente relazione è quello di individuare il più probabile valore di mercato di un immobile con riferimento all'attualità, la cui potenzialità è, come da P.U.C., quella dell'acquisizione al patrimonio Comunale (Area ricadente in zona S4).**

Trattandosi di un area urbanistica, su cui insiste un vincolo preordinato all'esproprio (decaduto nel giugno del 2022) ritiene doveroso chiarire il concetto di espropriazione



per pubblico interesse ovvero, il potere che la legge riconosce all'Autorità Pubblica di espropriare la proprietà privata a patto che:

- a) ciò avvenga per motivi di interesse generale;
- b) chi subisce l'esproprio venga indennizzato della perdita subita.

- Prima di poter procedere con la materiale espropriazione, è però necessario che:

- 1) l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale e sul bene da espropriare sia stato apposto il cosiddetto **vincolo preordinato all'esproprio**;
- 2) vi sia stata la **dichiarazione di pubblica utilità**;
- 3) sia stata determinata, anche in via provvisoria, l'**indennità di esproprio**.

Nell'espropriazione per pubblica utilità trova applicazione l'art. 25 del D.P.R. 327/2001.

#### Art. 25. Effetti dell'espropriazione per i terzi

*1. L'espropriazione del diritto di proprietà comporta l'estinzione automatica di tutti gli altri diritti, reali o personali, gravanti sul bene espropriato, salvo quelli compatibili con i fini cui l'espropriazione è preordinata.*

*2. Le azioni reali e personali esperibili sul bene espropriando non incidono sul procedimento espropriativo e sugli effetti del decreto di esproprio.*

*3. Dopo la trascrizione del decreto di esproprio, tutti i diritti relativi al bene espropriato possono essere fatti valere unicamente sull'indennità.*

- Da approfondimenti in materia estimativa eseguiti dallo scrivente, si riscontra una certa interferenza tra espropriazione per pubblica utilità con l'espropriazione forzata immobiliare.

A tal proposito l'art. 25 del testo unico e più precisamente il comma 1 e 2 citano che «L'espropriazione del diritto di proprietà comporta l'estinzione automatica di tutti gli altri diritti, reali o personali, **gravanti sul bene espropriato**, salvo quelli compatibili con i fini cui l'espropriazione è preordinata» e che «Le azioni reali e personali esperibili sul bene espropriando non incidono sul procedimento espropriativo e sugli effetti del decreto di esproprio», inoltre il comma 3 che «Dopo la trascrizione del decreto di esproprio, tutti i diritti relativi al bene espropriato possono essere fatti valere unicamente sull'indennità».

Nell'eventualità che a causa del vincolo sopra meglio dettagliato, non vi siano elementi ostativi al completamento del procedimento esecutivo, evidenziate le criticità e le interferenze tra i due procedimenti, lo scrivente procede alla stima dello stesso



andando ad individuare il potenziale valore dell'immobile che andrebbe grossolanamente a coincidere con l' indennità di esproprio qualora venga portato a compimento il procedimento espropriativo.

Da rilevare che il consolidamento delle proceduta espropriativa è totalmente condizionato alle specifiche esigenze dell' amministrazione e non ultimo alle tempistiche dettate dalla stessa, pertanto non ipotizzabili.

## **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Nel presente paragrafo si procede alla valutazione dell'immobile che potenzialmente andrebbe a coincidere, come già relazionato, al valore dell' indennità di esproprio, solo qualora venga portato a compimento il procedimento espropriativo

Si ribadisce l'esistenza del vincolo di inedificabilità dell'immobile come definito dal vigente P.U.C. e che pertanto il valore determinato dallo scrivente è utile solo ai fini dell'ipotetico indennizzo d'esproprio.

Per individuare la metodologia estimativa più adeguata e per dare risposta al quesito estimale richiesto, è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato.

In questo particolare caso, risulta doveroso fare alcune precisazioni circa il procedimento che avrà come fine la determinazione del valore dello stesso immobile. Per dare risposta al quesito posto, lo scrivente ha quindi espletato indagini di mercato, individuando due immobili di proprietà privata da acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di un'area destinata sempre a parcheggi (destinazione urbanistica S4) ubicati nel Comune di Selargius in via Enrico Tazzoli (a circa 50 mt dall'immobile oggetto di valutazione) per i quali è stata fornita una valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio Cagliari.

I valori unitari individuati dall'agenzia provinciale del territorio sono pari a:

- a) valore unitario medio di comparto **€mq 282,00** riferito all'area di sedime;
- b) valore unitario medio di mercato riferita al solo fabbricato **€mq 440,00**;

### **Per quanto sopra:**

480 mq circa area di sedime del fabbricato oggetto di stima x €mq 282,00 = € 135.360,00 (valore riferito all'area di sedime)

480 mq + 70 mq = 550 mq riferiti al solo fabbricato x €mq 440,00 = € 242.000,00 (valore riferito al solo fabbricato)

€ 135.360,00 + € 242.000,00 = € 380.000,00 cifra tonda



Tale valore verrebbe percepito dal proprietario dell'immobile quale indennizzo di esproprio, pertanto solo in un periodo successivo alla **dichiarazione di pubblica utilità**.

Considerato che alla data attuale l'immobile, per via della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, viene individuata **come area non urbanisticamente disciplinata (zona bianca) e che lo stesso vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, nell'incertezza aleatoria risulta necessario deprezzare il valore ottenuto applicando una decurtazione ipotizzabile nel 50%, pertanto:**

€380.000,00 – 50% = **€190.000,00**

**Più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima**

**€ 190.000,00 (eurocentonovantamila)**

**Valore attribuito all'immobile identificato catastalmente al F° 43 mapp. 3940 sub. 4-5-6 Comune Selargius**

Tale percentuale di deprezzamento applicata, è giustificata dal fatto che non vi è certezza dell'eventuale reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio ed allo stesso tempo del mancato godimento del bene da parte del proprietario.

#### **NOTA BENE**

*Considerata la ridotta appetibilità del bene immesso in un libero mercato, dovuta all'incertezza delle tempistiche legate alle esigenze della pubblica amministrazione, nonché del mancato godimento del bene e in attesa di un futuro (incerto) recupero dell'indennizzo di esproprio, lo scrivente propende, al fine di addivenire ad un maggior profitto del bene in oggetto, per una negoziazione diretta con l'amministrazione del Comune di Selargius.*

---

#### **Immobile b)**

**Appartamento al piano primo sito in via San Luigi n° 22, distinto al catasto fabbricati al F° 43 mapp. 5410 sub. 3 (ex 932 sub. 3) e locale di sgombero al piano secondo distinto al catasto fabbricati al F° 43 mapp. 5410 sub. 10 (ex 932 sub.10 ex sub.5)**



## 5.1 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

Appartamento al piano primo sito in via San Luigi n° 22, distinto al catasto fabbricati al F° 43 mapp. 54010 sub. 3 e locale di sgombero al piano secondo distinto al catasto fabbricati al F° 43 mapp. 5410 sub.10

*[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 (...)]*

Vedasi quanto riportato nella precedente Relazione Peritale e in allegato.

## 5.2 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

*[descriva (...) 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 (...)]*

### INDIVIDUAZIONE DEL BENE.

Trattasi di appartamento destinato a civile abitazione, individuato al piano primo e secondo sottotetto di maggior fabbricato sito nel comune di Selargius , con accesso dalla via San Luigi, 22, meglio raffigurato nella figura sottostante con il contorno rosso .



CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA. L'immobile ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "B1/Centrale" del Comune di Selargius, presenta una ragionevole accessibilità alla principale arteria viaria di comunicazione del città.

Trattasi di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazione è del tipo "economico".

CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'IMMOBILE. Il maggior fabbricato su cui ricade l'unità abitativa, mostra caratteristiche tecnico



costruttive del tipo tradizionale con rifiniture tipiche degli anni 80 .

### IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO.

L'unità abitativa ubicata al piano primo e secondo sottotetto con ingresso da scala esterna comune, risulta così composto:

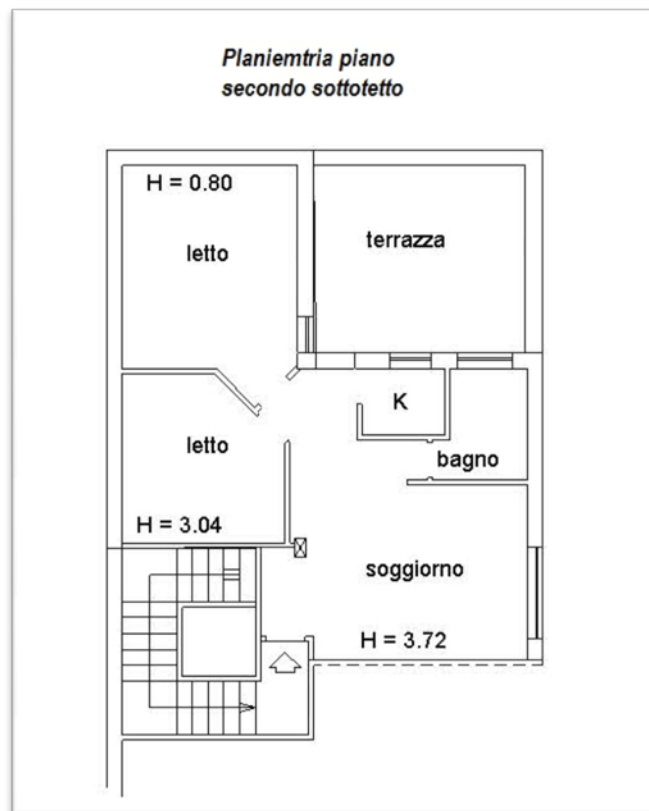
- Piano primo. ingresso, salone, due camere, cucina, bagno, disimpegno, due balconi e vano scala (scala con telaio metallico e gradini in legno) che permette l'accesso diretto al sottotetto; completa la consistenza un piccolo vano adibito a armadio/ripostiglio.
- Piano secondo sottotetto. Accessibile attraverso scala comune (condominiale) oltre che da scala di collegamento diretto con il sottostante piano primo.

Il sottotetto risulta interamente tramezzato ed adibito, al momento del sopralluogo, ad uso abitativo. Composto da un ingresso soggiorno, bagno, angolo cottura e due piccole camere da letto e piccola terrazza a livello .

- Per la distribuzione interna si rimanda alla planimetria allegata.







**DOTAZIONI IMPIANTISTICHE.** L'immobile è dotato d 'impianto elettrico di illuminazione e televisivo; di impianto idrico e fognario, presente nei bagni e nelle cucine; impianto di riscaldamento di climatizzazione obsoleto e camino realizzato nel sottotetto. Il bagno, del piano primo risulta dotato di wc; bidet; lavabo; vasca, mentre il bagno del piano sottotetto differisce per la sola presenza della doccia quindi privo di vasca da bagno. Tutti i sanitari risultano provvisti di rubinetteria .

**FINITURE.** L'unità abitativa risulta ultimata in tutte le sua parti, intonaci finiti al fratazzo, ultimati con tinteggiatura lavabile; pavimentazione realizzata in gres porcellanato del tipo monocoloro.

- L'ambiente cottura e la cucina risultano placati quanto meno per l'altezza della parete libera da pensili e mobili con piastrelle del tipo gres; i bagni risultano entrambi interamente placcati con mattonelle in gres ceramico.

- L'unità abitativa risulta dotata di porte interne in legno tamburato; gli infissi esterni in legno; i portoncini d'ingresso in struttura lignea ; davanzali delle finestre e soglie delle porte finestre finiti con lastre di marmo.

- Tutti i locali interni sono illuminati ed aerati naturalmente, l'altezza utile media dell'unità abitativa del piano primo è pari a cm 270,00 circa, mentre il piano sottotetto



ha un'altezza massima di circa mt 3,70 e minima mt 0,80.

Le condizioni generali dell'immobile risultano in mediocre **stato di manutenzione in relazione anche alla vetustà fabbricato realizzato negli anni 80**, in parte derivanti da infiltrazioni provenienti dalla terrazza di copertura sovrastante.

#### CONSISTENZA

Sulla base delle tavole e delle misurazioni eseguite in loco, si ha :

##### **Piano primo residenziale:**

- Superficie coperta dell'unità immobiliare (residenziale) è pari a circa mq 85,00;
- Superficie balconi (non residenziale) a circa  $mq\ 9,00\ mq\ +7,00\ mq = 16,00\ mq$  ;
- Per il calcolo della superficie commerciale, tenuto conto delle destinazioni d'uso dei vari ambienti si procede come segue:
- Superficie coperta dell'unità abitativa al 100% ( $mq\ 85,00$ ) = **mq 85,00 circa** .
- Superficie dei balconi e terrazze al 25% ( $mq\ 16,00 \times 0,25$ ) = **mq 4,00 circa** .

##### **Piano secondo sottotetto non residenziale:**

- Superficie coperta dell'unità immobiliare è pari a circa mq 60,00;
- Superficie terrazza circa  $mq\ 13,00$  ;

**Nota Bene: i locali principali e accessori con altezza inferiore a 150 centimetri non vengono computati nel calcolo delle superfici.**

**Nello specifico caso, le superfici con altezza utile inferiore a mt. 1,50 sono pari a mq 8,00 circa**

- Per il calcolo della superficie commerciale, tenuto conto delle destinazioni d'uso dei vari ambienti si procede come segue:
- Superficie coperta dell'alloggio al 80% ( $mq\ 60,00 - mq\ 8,00 = 52,00\ mq$  ) = **mq 42,00 circa** .
- Superficie dei balconi e terrazze al 35% ( $mq\ 13,00 \times 0,35$ ) = **mq 4,55 circa** .

Per quanto sopra esposto: **Superficie Commerciale** o **Superficie Convenzionale**



**Vendibile** pari a mq 85,00 + mq 4,00 + mq 42,00 + mq 4,55 circa **mq 136,00**

**circa**;

Ai fini del calcolo della superficie commerciale lo scrivente ritiene doveroso precisare che trattandosi di unità immobiliari catastalmente distinte, ai fini urbanistici risulta una unica unità abitativa composta dal piano primo con destinazione residenziale e sottotetto pertinenziale non residenziale (certificato dallo stesso Comune di Selargius con documenti rilasciato in data 24.11.1983).

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Dalla situazione degli atti informatizzati, riscontrabile dalla visura relativa al catasto fabbricati, l'immobile risulta costituita da due unità immobiliari distinte, (pur risultando urbanissimamente unica unità abitativa), regolarmente accatastate e censite

**a) Comune di SELARGIUS(CA) Foglio 43 Particella 5410 Sub. 3**

Categoria **A/2a**), Classe **2**, Consistenza **5,5 vani sup. 84,00 mq**

VIA SAN LUIGI Piano 1 Rendita: **Euro 284,05**

**b) Comune di SELARGIUS (CA) Foglio 43 Particella 5410 Subalterno 10**

Categoria **A/2a**), Classe **2**, Consistenza **4 vani sup. 71,00 mq**

VIA SAN LUIGI n. 22 Piano 2 Rendita: **Euro 206,58**

### **5.3 \_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4**

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

**Dall'Atto di pignoramento si rileva quanto segue.**

*“Appartamento al Piano Primo sito in via San Luigi, 22 di vani 5,5 distinto al N.C.E.U. al Foglio 43 mappale 932 sub. 3; Locale di sgombero di mq 62, sito in via San Luigi 22 al piano secondo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 43 mappale 932 sub. 5.*

*Si riscontra la variazione degli identificativi catastali per bonifica e variazione del sub. 5 in sub. 10 a seguito di un cambio per destinazione d'uso.*

*Di seguito si riportano gli identificativi aggiornati.*

**a) Comune di SELARGIUS(CA) Foglio 43 Particella 5410 Sub. 3**

Categoria **A/2a**), Classe **2**, Consistenza **5,5 vani sup. 84,00 mq**

VIA SAN LUIGI Piano 1 Rendita: **Euro 284,05**



b) Comune di **SELARGIUS (CA)** Foglio **43** Particella **5410** Subalterno **10**

Categoria **A/2a**), Classe **2**, Consistenza **4 vani sup. 71,00 mq**

VIA SAN LUIGI n. 22 Piano 2 Rendita: **Euro 206,58**

#### **5.4 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5**

*[proceda, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati (...) proceda ove necessario (...), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]*

Come già in indicato nel paragrafo precedente 5.3, lo scrivente precisa che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento identificano l'immobile consentendone la sua univoca identificazione. Si precisa inoltre che anche la planimetria catastale ben identifica e rappresenta lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente ad eccezion fatta per piccole difformità di superficie (eventualmente si dovrà procedere al cambio destinazione d'uso del locale sottotetto).

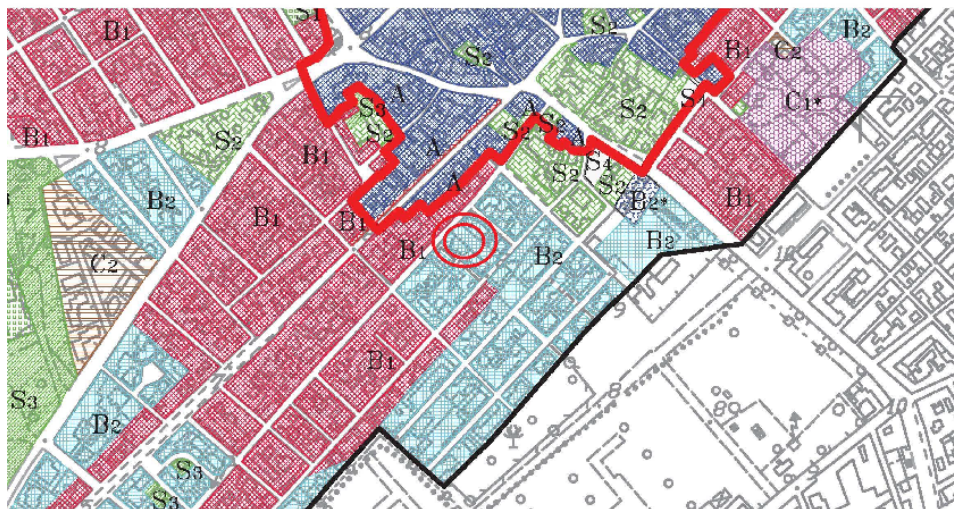
#### **5.5 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6**

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

- Come si evince dal Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona B2

#### **ZONA URBANISTICA:**

Zona "B" - di Completamento Residenziale sottozona B2:



DEFINIZIONE: interessa le zone, totalmente o parzialmente edificate, intorno alla zona A.



1. la zona di completamento residenziale è suddivisa nelle sottozone: B1, B2, B3, B4;
  
2. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO: il PUC sulla base dei caratteri dell'insediamento attribuisce alle sottozone i seguenti indici:
  1. Sottozona B1 iff = 3,00 mc/mq;
  2. Sottozona B2 iff = 2,50 mc/mq;
  3. Sottozona B3 iff = 1,50 mc/mq;
  4. Sottozona B4 iff =1,00 mc/mq.
  
3. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50% per le B1, 50% per le B2, 25% per le B3 e le B4.
4. ALTEZZA MASSIMA: 10 m per le B1, 7,50 m per le B2, B3 e B4. Dovrà essere verificato che il rapporto altezza dell'edificio, larghezza della strada sia pari o inferiore a 1,5.
5. TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, con particolare riferimento ai fili fissi degli edifici al contorno, in allineamento o arretramento rispetto alla strada. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare atto autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di non alterare il tessuto urbano circostante. Per gli isolati B1.57 e B1.58 nella Via Manin si riconferma presenza del tipo edilizio con portico.
6. L'edificazione di fabbricati in aderenza dovrà essere tale che i corpi di fabbrica non abbiano una differenza di profondità superiore a 2,5 metri. Differenze superiori dovranno risultare da convenzioni sottoscritte dai proprietari dei lotti confinanti. Tale regola si applica quando i corpi di fabbrica hanno una profondità di almeno 12 metri. Nella definizione della profondità concorrono anche le pareti laterali ai balconi per evitare gli affacci laterali.
7. DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: 10 metri tra le pareti finestrate di vani abitabili tenuto conto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare il comma 9 dell'art.28 consente delle deroghe al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, e l'art.53 consente le deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.
8. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5m se il fabbricato non è in aderenza e 2,5 m rispetto al filo stradale e comunque nel rispetto dei fili fissi preesistenti. Si rimanda al comma 8 dell'art. 28 del Regolamento Edilizio per quanto concerne la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Si potrà costruire comunque in arretramento di 2,50 metri purché il fronte del lotto abbia uno sviluppo pari o superiore a 16 m. Qualora l'arretramento sia necessario anche per garantire lo standard dei parcheggi, dovrà esserne dimostrata l'effettiva fruibilità.
9. PARCHEGGI PRIVATI: secondo quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.
10. FRAZIONAMENTI: sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati. Nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni. Per interventi sino a 10 unità abitative al massimo ci potrà essere un locale a destinazione abitativa di superficie utile minima di 35 mq. Nel caso di unità immobiliari non residenziali non è richiesto il rispetto delle suddette superfici utili. In nessun caso il frazionamento sarà assentito se dalla divisione si dovranno derogare norme a distanze o altri parametri edilizi.

*[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 (...)]\_*

## **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.**



Da un'analisi della documentazione tecnico-amministrativa depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Selargius, si rileva che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza di

- 1) **concessione edilizia pratica n. 7383 del 19/11/1980**
- 2) **Autorizzazione di Abitabilità prat. N. 11121 del 06.04.1983**
- 3) **Collaudo statico del Ing. Fausto Fadda del 06.02.1983**

Da un confronto diretto fra tavola grafica di progetto approvato e stato dei luoghi si riscontrano lievi deformità di sagoma e superfici nel piano primo e nel piano secondo sottotetto (conseguentemente anche di volumi), meglio raffigurate nella tavola sottostante. Tali difformità comportano anche lievi difformità nel posizionamento dei tramezzi interni dell'unità al piano primo oltre che sagoma e superficie dei due balconi.

Ulteriori difformità vengono riscontrate nella distribuzione degli spazi interni nel vano sottotetto rappresentato nella tavola di progetto come unico vano destinato a lavatoio stenditoio e lo stato attuale, così come meglio descritto nel paragrafo precedente:

*Il sottotetto, accessibile attraverso scala comune (condominiale) oltre che da scala di collegamento diretto con il sottostante piano primo, risulta interamente tramezzato ed adibito, al momento del sopralluogo, ad uso abitativo. Composto da un ingresso soggiorno nel quale è ubicato un caminetto, bagno, angolo cottura e due piccole camere da letto oltre panoramica terrazza a livello.*

**Nota bene :** le difformità inerenti *"lievi deformità di sagoma e superfici nel piano primo e secondo sottotetto (conseguentemente anche di volumi)"* oltre *"lievi difformità nel posizionamento dei tramezzi interni dell'unità abitativa al piano primo e sagoma e superficie dei balconi"* erano riscontrabili già al momento del sopralluogo effettuato e seguito di **Autorizzazione di Abitabilità** così come rilevabile dalle annotazioni nella tavola di progetto rilasciata allo scrivente dall'ufficio Tecnico Comunale.

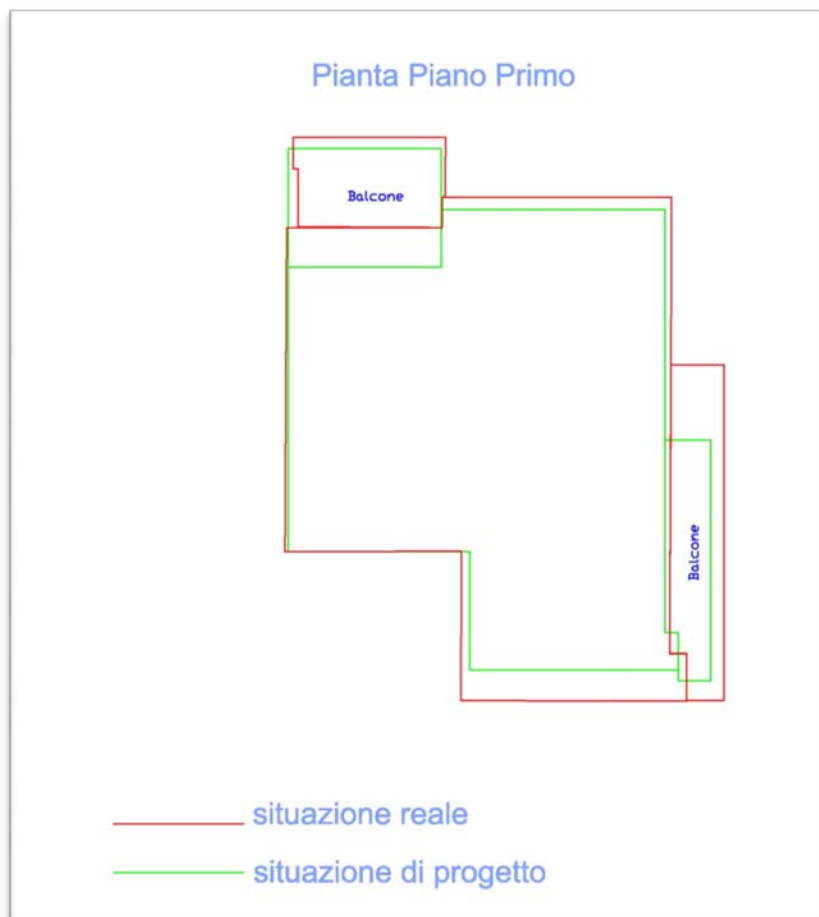
Le difformità sopra elencate di superfici, volumi e sagoma poiché superiori alla tolleranza prevista per legge del 2%, non risultano sanabili.

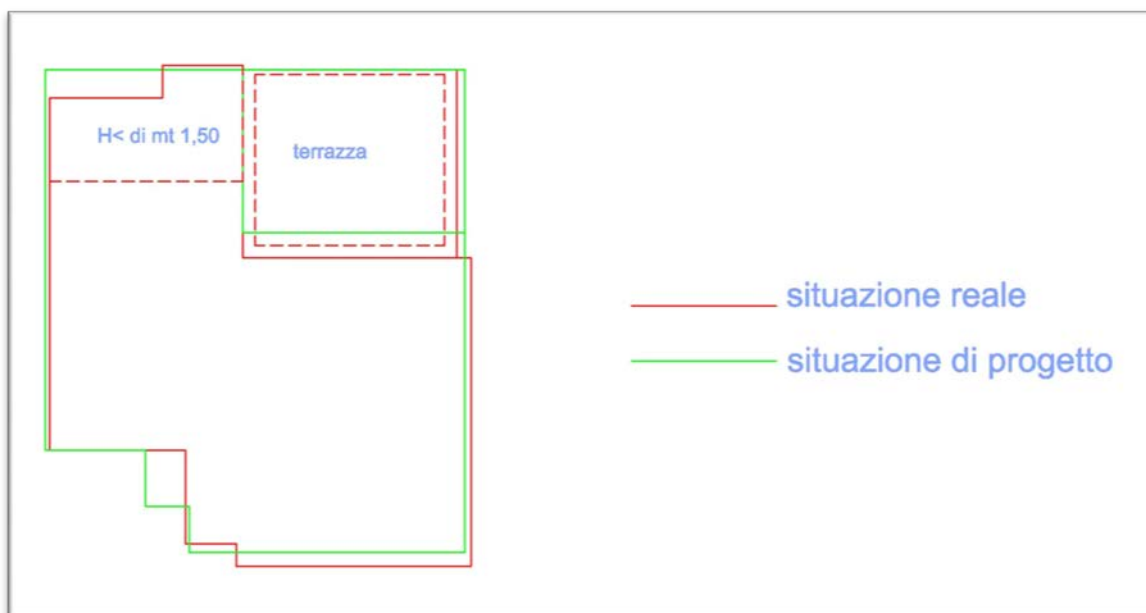
Risulta auspicabile che trattandosi di procedimento esecutivo del 1999, le ragioni di credito per cui si interviene o procede, siano di data anteriore all'entrata in vigore



del'ultima legge di condono. Pertanto risulta necessario riaprire i termini di condono per sanare le difformità rilevate.

Qui di seguito la sovrapposizione fra tavola di progetto e stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo, relativamente al piano primo e piano secondo sottotetto.





**Da un attento calcolo lo scrivente quantifica i costi di sanatoria comprensivi di spese tecniche in € 15.000 circa, da decurtare al valore di mercato attribuito per l'immobile individuato al piano primo e piano secondo sottotetto.**

#### **5.6\_ 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, deve essere quindi trasferito in un unico lotto costituito catastalmente dalla particella 5410 Sub. 3 e particella 5410 Sub. 10

#### **5.7\_ 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 (...)]\_

- Il bene pignorato, dagli atti risulta di proprietà esclusiva del soggetto pignorato .

#### **5.8\_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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; ]\_*

- L'immobile risulta libero, in custodia all' IVG Luca Farre, il quale attraverso artigiano specializzato ha provveduto alla sostituzione delle serrature dell'ingresso principale.

#### **5.9\_ 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.

#### **5.10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11**

*[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità]*

- Dalle informazioni rese dall'ufficio Tecnico l'immobile in oggetto non risulta sottoposto a vincoli.

#### **5.11\_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12**

*[verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di alcuno dei suddetti titoli]*

- Dalle informazioni acquisite parrebbe non soggetto a tali gravami.

#### **5.12\_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 13**



*[determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.....]*

- 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 dallo scrivente, sulla base di fonti informative di mercato, che potranno essere dirette o indirette. Le fonti dirette, o ufficiali, sono rappresentate dai listini periodicamente pubblicati da società e centri di ricerche, come ad esempio, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsa Immobiliare. Le fonti indirette sono invece costituite da interviste a operatori di mercato e da controlli delle inserzioni sulla stampa.

Nell'attribuzione del valore del bene in oggetto risulta indispensabile tener conto del Valore di mercato, ma anche di molti altri fattori legati alla particolare modalità di vendita, che comporta fra l'altro la mancanza di garanzie che si riferiscono ai vizi e un'alea d'incertezza relativa ai tempi di effettiva immissione nel possesso; ne consegue che il valore di mercato di un immobile pignorato non può essere del tutto comparabile a quello di un immobile in regime di libero mercato.

**Per pervenire comunque al valore medio di mercato si è condotta una ricerca di immobili simili pubblicizzati su siti specializzati nel settore immobiliare, di cui si riportano i seguenti dati:**

- 1) **Appartamento in Vendita in Via Sant. Ignazio** , mq 140 al primo piano con ascensore composto da salone, cucina abitabile, quattro camere da letto, bagno, zona lavanderia, ripostiglio.  
Sono comprese nella vendita una luminosa e sana cantina di 15 mq al piano terra e due comodi posti auto affianco al portone d' ingresso.  
€ 175.000,00

**(€/mq1.250,00)**

- 2) **Appartamento in Vendita in Via Tazzoli**, mq 20 nei pressi del parco Si e Boi e dalla chiesa principale di Selargius, SS. Maria Vergine Assunta, proponiamo un QUADRIVANO al primo piano di minicondominio. ( 4 locali; 2 bagni ; balcone; terrazzo anno costruzione 1975; 1° piano senza ascensore  
€ 140.000,00

**(€/mq 1.166,00)**

- 3) **Appartamento in Vendita in Via San Luigi** , mq 75 TRILOCALE PARZIALMENTE DA RISTRUTTURARE L'immobile è composto da: due camere da letto; bagno; andito; ripostiglio;



soggiorno; angolo cottura; balcone e terrazzino. Aggiunge valore a questo immobile un posto auto.

€ 87.000,00

(€/mq 1.160,00)

- 4) **Appartamento in Vendita in Via Daniele Manin**, mq 90 L'immobile è composto da: due camere letto; soggiorno; cucina abitabile; bagno; ripostiglio  
€ 129.000,00

(€/mq 1.433,00)

Per le considerazioni sopra esposte, individua quale parametro di confronto unitario €/mq ed individua per l'immobile oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, un valore medio pari a €/mq 1.250,00

In linea con i Valori OMI riferiti all'anno 2021/2022

Per quanto sopra €/mq 1.250,00 x mq 136,00 = € 170.000,00 a dedurre ***i costi di sanatoria comprensivi di spese tecniche in € 15.000,00***

***€ 170.000,00 - € 15.000,00 = € 155.000,00 cifra tonda***

---

***€ 155.000,00 valore più probabile di mercato dell'unità abitativa.***

---

*[..... la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'suo di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute].*

Al disposto dell' art. 2922 C.C.: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa", ovvio che tale situazione renda meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Non risultando letteratura sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, lo scrivente adotta una valutazione discrezionale giudicando applicabile uno sconto del 10%, riferito al valore di mercato stimato, tenuto anche conto delle criticità legate alle difformità urbanistiche meglio esposte nel paragrafo precedente .

A DEDURRE 10% SU € 155.000,00 - € 15.500,00 = € 140.000,00 CIFRA TONDA

---

***Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a***

***cifra tonda € 140.000,00 (euro centoquarantamila /00)***

---



*[acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato].*

Da dichiarazioni rese da un condomino, lo scrivente non ha reperito elementi utili ad affermare l'esistenza di un condominio. Si riscontra inoltre l'assenza di targhetta obbligatoria da affiggere per legge all'esterno del condominio accessibile anche ai terzi, con "l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, amministratore".

Pertanto lo scrivente non è a conoscenza dell'esistenza di eventuali spese insolute relative all'amministrazione derivanti dell'eventuale costituzione di un condominio.

*[...sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato]*

Per quanto di sua conoscenza, e dalle ricerche espletate lo scrivente non ha reperito informazioni utili al quesito posto.

## **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 Novembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Floris Gianluca)

