

STUDIO DI ARCHITETTURA DEGLI INTERNI  
GEOM. VINICIO EUGENIO SERRA  
CONSULENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI CAGLIARI  
Via F.lli FALLETTI 24 **09121 CAGLIARI**  
TEL.070276262- fax 1782717194  
e-mail [vines@tiscali.it](mailto:vines@tiscali.it) pec [vinicioeugenio.serra@geopec.it](mailto:vinicioeugenio.serra@geopec.it)

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA N° R.E.S. N° 224/2004  
IN RIMESSIONE

INTESA BCI GESTIONE CREDITI.

CREDITORE PROCEDENTE

RAPPRESENTATO DALL'AVV.

DEBITORE ESECUTATO

RAPPRESENTATO DALL'AVV.

Giudice delle Esecuzione:

Dott. SILVIA COCCO

---



Rinvio al 11.07.2024

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

Procedura Esecutiva RE.I. 224/2004

–

Il giorno 01-04-2019, il sottoscritto Geom. Vinicio E.SERRA, con studio al n.24 della Via F.lli Falletti in Cagliari ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Cagliari al n.1527 e presso il TRIBUNALE DI CAGLIARI all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n.2771, veniva incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr. ENZO LUCHI, a seguito della Istanza di Rimessione della Dott.ssa Maria Laura CUGURULLO, di effettuare degli accertamenti presso gli immobili di cui all'esecuzione n.224/2004, incaricandolo "dell'accatastamento dell'immobile indicato nell'istanza" e disponendo "che il c.t.u. renda in via telematica, mediante comunicazione da inviare a mezzo p.e.c. alla Cancelleria del Tribunale, il giuramento di bene e fedelmente adempiere che il sottoscritto effettuava in data 08.05.2019.

Successivamente in data 26.6.19 la dott.ssa Silvia COCCO sostituiva il dottor Enzo Luchi con decreto in data 07.10.2019 disponeva una integrazione ai quesiti chiedendo al C.T.U. di:

- verificare la natura (sanabile o no) degli abusi presenti sul compendio pignorato e determinare la stima dello stesso se diversa rispetto a quella iniziale (tenendo presente che l'ultimo prezzo base d'asta era di euro 54.000,00);
- utilizzare la strumentazione satellitare e avvalersi di due collaboratori per l'esecuzione delle opere di accatastamento nonché per eseguire i rilievi necessari.

In seguito alla pandemia COVID, risultando l'immobile "prima casa" e



verificata inoltre l'impossibilità di avere un raffronto sia con le parti che con gli Uffici, segnatamente quelli di Fluminimaggiore, la consulenza rimaneva in stallo sino al 16.02.23, data in cui il sottoscritto C.T.U., previo riepilogo dello stato della procedura e delle operazioni già effettuate, faceva istanza al G.E. affinché fissasse una nuova udienza in presenza delle parti per la ripresa delle operazioni, che veniva stabilita dallo stesso in contraddittorio per il 08.06.2023.

In tale data il G.E. dott.ssa Cocco con decreto disponeva un nuovo incarico e precisamente: ...*"Dato atto, autorizza il perito ad accertare tutti (gli immobili FANTASMA) presenti nei terreni distinti nel N.C.T. al foglio 104 (già sezione A, foglio 4) particella 349 e 350; ritenuto che debba essere redatta una nuova perizia in ordine ai predetti beni; visto l'art.173 bis disp.att. c.p.c., affida a VINICIO SERRA il seguente incarico: etc*

- **STORIA**

ACCESSO SUI LUOGHI ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

In data 05.06.19 con racc. A/R n. 129460452839, inviata all'indirizzo indicato nel fascicolo (via Satta 25 Fluminimaggiore), il sottoscritto comunicava all'esecutata l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi dell'esecuzione per il giorno 25.06.2018 alle ore 10,00.

Questa risultava mai recapitata e rientrava al mittente in data 16.08.19.

Solo dopo che la dott.ssa Cugurullo, incaricata alla vendita, indicava il nominativo di un avvocato che informalmente assisteva la , tramite le vie brevi poteva comunicare con il sig.



, marito della \_\_\_\_\_, il quale informava come gli immobili interessati, in comune di Fluminimaggiore, non risultassero facilmente raggiungibili ed il servizio postale non vi accedesse o lo facesse con estrema difficoltà.

Concordava pertanto un primo accesso per il 16/07/2019,

**Accesso N 1 sui luoghi del 16/07/2019 alle ore 10,15.**

Erano presenti sul posto il sig. \_\_\_\_\_ consorte della \_\_\_\_\_, il sig. \_\_\_\_\_, il geom. \_\_\_\_\_ e collaboratore del C.T.U.

Si riscontrava come l'immobile di causa fosse la residenza stabile della sig.ra \_\_\_\_\_ e famiglia .

Con il riscontro della documentazione in atti, si prendeva visione dei luoghi e se ne annotavano sommariamente le caratteristiche.

Come indicato dalla dott.ssa Cugurullo, risultavano presenti nel fondo circostante, anche questo oggetto di pignoramento ed esecuzione, dei soprassuoli indicati sommariamente in atti, e secondo la vecchia consulente definiti come non sanabili. Da una prima impressione, vista la conformazione dei manufatti e le testimonianze dei componenti la famiglia \_\_\_\_\_ sulla data della loro edificazione, secondo questo consulente, questi immobili potrebbero invece essere sanabili con l'utilizzo delle "ragioni del credito", che risalirebbero verosimilmente tra gli anni '80 e '90.

Effettuata una ripresa fotografica chiudeva l'accesso e ne comunicava uno ulteriore per il proseguimento delle operazioni peritali per altra data da definirsi, per poter successivamente acquisire



l'ulteriore documentazione sia presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio che presso gli Uffici del Comune di Fluminimaggiore.

### **ISTANZA AL G.I. DELLO 01.10.19**

Considerati l'esito del sopralluogo e, come detto, verificata la presenza dei soprassuoli non rappresentati in atti e constatato come da una prima impressione, vista l'età della realizzazione, questi immobili cosiddetti "fantasma" potrebbero invece essere sanabili con l'utilizzo delle "ragioni del credito", il sottoscritto C.T.U., chiedeva l'autorizzazione ad effettuare una indagine sulla tempistica delle realizzazioni, onde poter verificare la possibilità della loro eventuale sanabilità accertando la data di esecuzione degli abusi alla luce della previsione della L.N. 47/85, che subordina la domanda di sanatoria alla data di realizzazione degli abusi stessi.

Dichiarava inoltre come gli immobili fossero stati realizzati dal sig.

padre della esecutata prima degli anni 2000.

### **Accesso N.2 sui luoghi del 17-01-2020 alle ore 10.00.**

Previa comunicazione per le vie brevi Il sottoscritto C.T.U. si recava presso i luoghi di causa per effettuare le operazioni di rilievo propedeutiche alle risposte al quesito.

Erano presenti sul posto il sig. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ consorte della

\_\_\_\_\_, il sig. \_\_\_\_\_ figlio, il geom.

\_\_\_\_\_, collaboratore topografo del C.T.U.

Analizzato dettagliatamente lo stato dei luoghi, verificava la parziale non corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria allegata alla prima c.t.u. e rappresentata nella documentazione di progetto,



nonché lo stato degli interni dell'immobile principale e le caratteristiche degli altri succitati soprassuoli presenti;

Con strumentazione satellitare veniva effettuato il rilievo piano altimetrico dell'immobile di causa e dei rimanenti soprassuoli presenti.

Si procedeva successivamente, sempre per la risposta al quesito, alla individuazione di cinque "punti fiduciali" topografici circostanti al fondo di causa nel raggio di 0.5 km circa, per la verifica del posizionamento dell'immobile di causa, dei soprassuoli (immobili fantasma) e del loro incardinamento nelle mappe catastali.

Il sig. Gianluca Cadeddu, "considerata l'impossibilità alla ricezione della posta", chiedeva che gli venisse comunicato l'invio di eventuali racc. A/R affinché potesse andare a ritirarle presso l'Ufficio Postale".

Effettuava una serie di fotografie, compilava il verbale di sopralluogo e chiudeva l'accesso alle ore 13.30.

### **Risposta all' accesso agli atti del Comune.**

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fluminimaggiore, dopo vari contatti per le vie brevi con i tecnici istruttori, conveniva per le vie brevi, con l'ing. \_\_\_\_\_,

responsabile dell'Ufficio Tecnico, onde evitare la trasferta e le problematiche dovute ai problemi della recente pandemia sanitaria relativa al Covid-19, la trasmissione per via telematica della documentazione inerente il progetto assentito.

In data **16.3.20** dal Uff. Tecnico riceveva una documentazione composta da 4 elaborati allegati alla pratica 23/93 e precisamente.

1. Elaborato di progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso



agricolo-residenziale a firma dell'ing. \_\_\_\_\_, comm. sig.

\_\_\_\_\_ padre dell'esecutata, con doppio timbro di protocollazione: approvazione della commissione edilizia n.23 del 4.05.93 e rilasciata con il n. 03 in data 21.02.1995 ed una successiva sempre con parere favorevole della commissione edilizia n.23 del 04.05.93 ma rilasciata con il n. 79 del 16.12.96.

2. Relazione sullo smaltimento delle acque nere e bianche sempre a firma dell'ing. \_\_\_\_\_, comm. sig. \_\_\_\_\_, anche questo con doppio timbro di protocollazione con approvazione della commissione edilizia n.23 del 4.05.93 e rilasciata con il n. 03 in data 21.02.1995 ed una successiva sempre con parere favorevole della commissione edilizia n.23 del 04.05.93 ma rilasciata con il n. 79 del 16.12.96.

3. Altra relazione tecnica per lo smaltimento delle acque nere e bianche.

4. Modulistica tecnica del 12.02.1993 allegata al progetto

Come detto In seguito alla pandemia COVID ed alla impossibilità di avere un raffronto con le parti, la consulenza rimaneva in stallo.

### **Accesso 1 presso il comune di Fluminimaggiore.**

In data **15.02.24** si recava presso il comune di Fluminimaggiore dove con la collaborazione dell'ing. \_\_\_\_\_ e del geom. \_\_\_\_\_ analizzava la documentazione in atti, ma soprattutto la documentazione fotografica estratta dai voli in possesso della soc. Compucard (Cagliari) riferita alla zona riguardante gli immobili di cui all'esecuzione verificando la posizione degli stessi relativamente alla distanza dalla



costa e verificando la data presunta della realizzazione degli stessi.

### **Richiesta di Certificazione di Destinazione Urbanistica in COMUNE**

In data **21.02.24** presentava per via telematica richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fluminimaggiore di Certificato di Destinazione Urbanistica, identificata con il n. di protocollo n° 1157, "N. 05 DEL 01.03.2024" che riceveva in data 04.03.24.

### **Accesso 3 del 16.05.24 sui luoghi e presso il comune di Fluminimaggiore.**

In data 16.05.24 con il coll. Geom. \_\_\_\_\_ si recava prima presso i luoghi per verificare la dimensione di alcune parti degli immobili relativi sia al fabbricato abitazione che al locale cucina esterna e ripostiglio.

Alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ venivano effettuate le ulteriori misurazioni di verifica sia all'interno che all'esterno di alcuni immobili. Si recava successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune e verificato ulteriormente con l'ing. \_\_\_\_\_ la situazione dell'urbanistica del fondo, prendeva informazioni sulle modalità relative al condono, sulle oblazioni e sugli oneri concessori e comunali.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **Premessa**

Considerata l'estrema difficoltà di accesso ai luoghi, non indicata nella precedente consulenza, si premettono le indicazioni per la loro individuazione.

I terreni, in località M.zza Riu Sessini, distano dall'abitato di Fluminimaggiore 3 km circa.



Si raggiungono dalla strada S.S.126 SUD OCC. SARDA che da Fluminimaggiore (con il nome di Via vittorio Emanuele) verso Nord porta ad Arbus.

Subito dopo l'incrocio che dopo 2.5 km a sx introduce la SP 83, proseguendo per la S.S.126, dopo il curvone a dx, si entra a sin nella Str.Vicinale interpodereale "Su Sizzimurreddu-Fighezia".

Subito dopo "Il Giardino del Pino Secolare" (a sx della strada), si svolta due volte a dx e dopo 150 m a sx nella servitù di passaggio che costeggia il fondo di causa, in favore del Mapp. 406.

La zona risulta non urbanizzata con rarissime abitazioni al contorno.

L'immobile di cui all'esecuzione è posizionato al centro del fondo e i restanti, sia a destra che a sinistra, oltre lo stesso come meglio indicato nelle nuove planimetrie catastali allegate.

Precisamente si riscontrano:

- 1) Edificio principale, a sinistra per chi arriva, che come detto risulta l'abitazione dell'esecutata ed unico rappresentato nella C.T.U. del 2007.
- 2) Locale all'aperto a destra per chi arriva, di recente ristrutturazione.
- 3) Locale attiguo in struttura leggera destinato a cucina all'aperto e dispensa.
- 4) Bagno esterno a sinistra subito dopo la casa.
- 5) Struttura per cottura all'aperto tipo barbecue, in disuso e non funzionante.
- 6) Locale ripostiglio.
- 7) Locale con struttura in c.a. e copertura a volta ribassata, attestato



e quasi totalmente incassato nella scarpata.

**1) Immobile principale adibito a residenza e pluriuso (in licenza edilizia ricovero attrezzi).**

Risulta formato da due nuclei adiacenti e occupa la totalità dell'originale sub. 350.

La parte sx è destinata alla vera e propria abitazione, con un vano ingresso soggiorno passante con camino e zona cottura cucina adiacente e da cui sulla sx si accede ad un andito di distribuzione che disimpegna due vani letto, un bagno e un ripostiglio.

La parte destra, indipendente, destinata a cucina rustica, con camino e utilizzatori, sembrerebbe, verosimilmente adibita pluriuso.

Si tralascia la descrizione degli interni, già illustrata nella precedente C.T.U. e dalla quale tuttavia si dissente per la mancanza di rappresentazione della zona esterna.

**Zona esterna e corte.**

Non risulta infatti rappresentato il reale stato dei luoghi, dal momento che il sub 350 (in C.T.) rispecchia il solo sedime e non preciso dell'immobile residenziale, ma soprattutto lo stato dell'immobile non corrisponde con precisione al progetto assentito, né come ingombro né come volumetrie, così come non vengono rappresentate le pertinenze di "discreto valore" come sommariamente segnalate nella precedente C.T.U.

Il tutto come meglio si evince dalle planimetrie comparate, dalla documentazione fotografica e come indicato nelle tavole allegate come meglio si tratterrà successivamente.



**2) Manufatto primo a destra per chi entra dalla servitù di passaggio:  
loggiato coperto**

Costituito da una struttura aperta con setti angolari portanti in blocchetti da cm.20 e pilastri in legno, copertura con travi lamellari, perlinato e tegole in laterizio, pavimentato in piastrelle monocottura, adibito a zona coperta pluriuso all'aperto o al bisogno per deposito stenditoio. Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

**3) Manufatto secondo a destra per chi entra.**

Costituito da una struttura chiusa, parte bassa in blocchetti da cm.20, parte alta in tavolati da cm 15 e copertura in eternit, adibito a cucina professionale e deposito nella parte retrostante.

**4) Manufatto secondo a sinistra subito dopo l'abitazione.**

Realizzato in blocchetti da cm 20 intonacati a rinzaffo spalettato rustico all'esterno, copertura in travi lamellari e perlinato di abete, adibito a bagno esterno con vaso doccia lavabo. È rivestito in piastrelle di ceramica di varie dimensioni.

**5) Manufatto terzo a sinistra.**

Struttura per cottura all'aperto tipo barbecue obsoleta e non funzionante.

**6) Manufatto quarto a sinistra.**

Realizzato in blocchetti da cm 20 e copertura in c.a. e laterizi, adibito a ripostiglio.

**7) Manufatto quinto a sinistra.**

Struttura in c.a. con copertura a volta. Adibito anticamente a



deposito esplosivi per le cave circostanti e successivamente per il deposito delle attrezzature per lo scavo. Risulta ancora parzialmente coperto nella parte retrostante esterna.

### **8) Soprasuolo terzo a destra per chi entra.**

Si tratta di un recinto a giorno in blocchetti di cemento verosimilmente per l'allevamento all'aperto di animali con varie ripartizioni interne in blocchetti di cemento. All'atto del sopralluogo risulta vuoto e in disuso. Non accatastabile e non valutabile

### **RISPOSTE AI QUESITI.**

#### **1) RICONTRI CONSEGUENTI ALLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO.**

Già dal primo sopralluogo effettuato e dalla comparazione anche sommaria con la planimetria allegata alla prima Consulenza Tecnica, corrispondente a quella assentita, si evinceva chiaramente come la stessa non rispecchiasse lo stato dei luoghi per poter precedere alla denuncia di nuova costruzione presso l'Ufficio del territorio come richiesto dal Magistrato.

Il tutto come detto meglio si evince dal raffronto tra le planimetrie di progetto e quelle di rilievo allegate.

Si reputava indispensabile una nuova serie di rilievi per la verifica delle dimensioni sia dell'immobile principale che, come da disposizione del G.E., del censimento di quelli non rappresentati e la redazione di planimetrie di sufficiente precisione, nonché la verifica dell'inquadramento topografico nel territorio del mapp. 350 c.t , sedime del fabbricato principale.



## **AGGIORNAMENTO DELLA POSIZIONE CATASTALE**

In data 17/01/2020, come da disposizione del G.E. dott. Enzo Luchi e reiterato dalla dott.ssa Cocco, si provvedeva al rilievo con modalità Satellitare GPS.

### **MODALITA' OPERATIVE DELLE OPERAZIONI DI RILIEVO**

Si è operato con la metodologia Satellitare GPS (Global Position System), appoggiata sia alla rete I.G.M. 95 (Istituto Geografico Militare) che alla rete CASSINI-SOLDNER (Catastale).

Per l'inquadramento in coordinate assolute i rilievi in oggetto sono stati pertanto appoggiati sia alla nuova rete GPS WGS84/IGM95, tramite determinazione diretta in modalità RTK e statico-rapido dai punti IGM 95 IGM 95: 225902 (Samassi) che alla vecchia rete IGM con appoggio, secondo le precedenti modalità, ai punti trigonometrici: 225152-PUNTA SA PERDA SA MESA, 225237-ACQ-SAMASSI, 225200-CASA PIMPISU, 225244-VILLASOR, EX-225225-M.ZIPPURI, (le coordinate dei punti trigonometrici sono state utilizzate per il calcolo delle trasformate dal sistema di riferimento WGS84 al sistema di riferimento catastale Cassini Soldner)

E' stato effettuato inoltre il doppio controllo utilizzando oltre la rete dell' IGM95 dell' Istituto Geografico Militare la rete ITALPOS (Gestita da Leica Spa e garantita dalla "G3" Gruppo di Geodesia e Geomatica, Associazione scientifica fra Politecnico di Milano, Politecnico di Torino e Sapienza Università di Roma che utilizza una struttura costituita da numerose stazioni di riferimento GNSS di elevata qualità, alcune delle quali fanno parte della rete R.I.N.G. dell' Istituto Nazionale di Geofisica



e Vulcanologia, che ha realizzato (con strumentazione fornita da Leica Geosystemns) la rete di monitoraggio GPS più estesa a livello nazionale).

Il collegamento alla rete ITALPOS è stato effettuato tramite Internet in modalità GPRS con un ricevitore satellitare Gps "Leica SR1200" dotato di controller RX1250 con tecnologia Blue Tooth con radio modem Satelline 3as e Gsm GFU17 che consente di determinare con estrema precisione ed in tempo reale la posizione dei punti rilevati.

### **DETERMINAZIONE DELLE RISULTANZE DEI PUNTI DI RILIEVO.**

#### **SUL TIPO MAPPALE**

Si è appurato, a seguito delle risultanze del rilievo di cui sopra, nel caso di specie, come il sedime dell'immobile **1)** (abitazione e cucina rustica) differisca come ingombro, dalla planimetria wegis in atti. Essendo inoltre il fondo superiore ai 2.000 mq, come da norma, l'Agenzia disponeva, nella redazione del cosiddetto nuovo TIPO, il "frazionamento" e lo scorporo della parte eccedente così come si evince nell' ATTO DI AGGIORNAMENTO Pregeo N.60044 del 27.05.2024, alla ricevuta di 1ª approvazione del 28.05.24 e alla "2ª del 30.05.24, ( vedi allegati) comprensiva della fascia di mt 5.00 destinata a servitù di passaggio, non trasferita al catasto urbano, come invece avvenuto per la zona comprendente gli immobili, a sua volta censita con nuovo numero, come meglio si evince dalla documentazione D.O.C.F.A. allegata. Segnatamente si è provveduto all'abolizione dei mapp.349 e 350 del C.T., costituzione del **mapp. 650** in Catasto Urbano e del **mapp. 651** in Catasto Terreni, entrambi intestati sempre alla sig.ra



e precisamente si è provveduto, come dichiarato in atti, alla:

*“denuncia di aggiornamento in mappa a seguito dell’inserimento per l’accatastamento dei fabbricati edificati sulle particelle ubicate nel Comune di Fluminimaggiore censite al catasto TERRENI con i mappali 349 e 350 del Foglio 104 intestate alla sig.ra*

*n. a*

**-CF:**

*- Proprieta' 1/1.*

*La somma totale dei due mappali (349 e 350) è pari a mq 2.619,00.*

*Si procede a stralciare **619,00 mq** dal mappale 349 (lotto BBB) in modo da poter costituire il lotto AAA di mq 2.000,00 i quali verranno trasferiti al catasto urbano.*

*Dopo un attento esame dei luoghi, si è constatato che per contenere l’oggetto del rilievo si è reso necessario rilevare cinque punti fiduciali:*

*PF08/1040/D639 - PF13/1040/D639 - PF05/1040/D639 - PF14/104A/D639 - PF07/104A/D639 rilevati con la strumentazione ricevitore satellitare Gps - Leica - doppia frequenza.*

*Dal confronto con la cartografia esistente, eseguito per semplice sovrapposizione grafica del rilievo sull’estratto di mappa, non si rilevano discordanze apprezzabili.*

*Si confermano le mutue distanze fra i punti fiduciali rilevati.*

Si precisa inoltre che nel lotto BBB (successivamente mapp. **C.T. n. 650** è inclusa la superficie destinata alla servitù di passaggio (larga mt 5.00) a favore del mapp.406 (atto di vendita Dott. Macciotta.

### **SULLA D.O.C.F.A.**

Si procedeva successivamente alla stesura della procedura D.O.C.F.A. approvata in data 10.06.2014 con n.° 000AEX804 con la denuncia di nuova costruzione presso l’Agenzia delle Entrate Uff. Prov.



di Cagliari nel **Comune di Fluminimaggiore al f.104 mapp.651 (C.U.)**, comprendente sia quello interessato alla esecuzione (ex mapp 351 C.T.) che quelli cosiddetti "fantasma" elencati dal n.2 al n.7. come detto a nome dell'esecutata .

**ULTERIORI QUESITI** (integrazione del 07.10.2019)

"Verificare la natura (sanabile o no) degli abusi presenti sul compendio pignorato e determinare la stima dello stesso se diversa rispetto a quella iniziale (tenendo presente che l'ultimo prezzo base d'asta era di euro 54.000,00".

Si è proceduto pertanto alla verifica della conformità dell'immobile alla normativa edilizia, appurando se eventuali abusi, tenuto conto delle ragioni del credito, siano sanabili o no e con quali costi e accertando pertanto la possibilità di applicare l'art. 40, sesto comma, L.28 febbraio 1985, n. 47, ai sensi del quale: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge, la domanda di sanatoria può essere presentata "omissis" purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge e che l'abuso debba essere antecedente al termine individuato dalle leggi di condono che si sono succedute nel tempo.

Considerato inoltre che per ogni abuso dovrà essere presentata una domanda separata si dovrà accertare la data di realizzazione per ogni unità immobiliare da condonare e considerato che in Italia ci sono stati tre condoni edilizi, verificare a quale condono deve farsi riferimento per il calcolo dei relativi oneri.



In Italia ci sono stati tre condoni edilizi:

1) **Primo Condo Edilizio** (Legge n. 47 del 28/02/1985)

Riguarda gli abusi edilizi ultimati prima del 1° ottobre 1983.

2) **Secondo Condo Edilizio** (Legge n. 724 del 23/12/1994).

Riguarda gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1993.

3) **Terzo Condo Edilizio** (Legge n. 326 del 30/09/2003).

Riguarda gli abusi edilizi ultimati prima del 31 marzo 2003

### **Tempi delle Ragioni del Credito.**

È stato pertanto necessario individuare la data cui risalgono le opere difformi al titolo abilitativo compiute sull'immobile pignorato; osservato che, per l'applicazione della succitata disposizione, le ragioni di credito per cui si interviene o procede debbano essere anteriori alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono (2 ottobre 2003).

Per la verifica della data presunta di realizzazione si è fatto riferimento alla documentazione fotografica della soc. Aereonike e della soc. Compucart, CAGLIARI.

Dall'analisi delle fotografie che si allegano si evince:

- 1) Edificio principale risulta presente nella documentazione del 1994; si potrebbe fare riferimento al 2 condono
- 2) Locale zona all'aperto: risulta presente nel 2002; ma verosimilmente ristrutturato in epoca successiva; fa riferimento al 3 condono.
- 3) Locale attiguo in struttura leggera destinato a cucina all'aperto e dispensa: risulta presente nel 1990; ma ristrutturato in epoca



successiva; da fare riferimento al 2° condono.

- 4) Bagno esterno: risulta presente nel 1994; ma ristrutturato in epoca successiva; si potrebbe fare riferimento al 2° condono
- 5) Struttura per cottura all'aperto tipo barbecue non operativo  
obsoleto.
- 6) Ripostiglio: risulta presente nel 1998; ma ristrutturato in epoca successiva; si può fare riferimento al 3° condono
- 7) Locale con struttura in c.a. attestato ed incassato nella scarpata: realizzato verosimilmente **nei primi anni '50**; ma oggetto di ristrutturazione in epoca successiva; non interessato dal condono

## **SUI VINCOLI**

### VINCOLO di FASCIA COSTIERA

Il fondo ricade al 100% dentro il vincolo di Fascia Costiera, ex Art.143 d.lgs 42/2004 Bene paesaggistico d'insieme, **con l'onere della conseguente autorizzazione e pre verifica con gli Uffici sulla fattibilità**. Si potrà successivamente formalizzare la norma sulle Regioni del Credito.

Con decreto del 04.03.2024 la dott. Cocco stabiliva **la data del 02.01.2003** come data delle Regioni del credito, invitando tuttavia “ *il creditore a precisare il proprio credito e a depositare la documentazione comprovante la certezza del credito conformemente a quanto statuito dalla giurisprudenza unanime in ordine all'esecuzione basata sul contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria*” per poter, se del caso, utilizzare altra data precedente.



## Oneri di condono.

Verificata la difficoltà nell'individuazione con certezza dell'anno di realizzazione, ed in attesa che l'Aggiudicatario possa recuperare documentazione probante più vantaggiosa alla tempistica, questo C.T.U. farà riferimento al **più recente e più oneroso Terzo Condono Edilizio** (Legge n. 326 del 30/09/2003), recepita con la Legge Regionale n. 4 del 26/02/2004.

Le tabelle degli importi unitari, risultano quelli comunicati dall'Ufficio Tecnico e l'Ufficio del Condono Edilizio di Fluminimaggiore.

I calcoli dovranno in ogni **essere riverificati** all'atto della presentazione delle domande in sanatoria, **in contraddittorio con l'Aggiudicatario**, così come gli oneri dovuti per la **minor superficie destinata a ricovero attrezzi in favore della civile abitazione o altri ulteriori oneri non preventivati ed eventualmente successivamente indicati dagli Uffici.**

Si farà riferimento pertanto gli abusi edilizi come se ultimati prima del 31 marzo 2003, dal momento che a tale data tutti gli immobili del fondo risultavano ultimati.

Qualora si appurasse con documentazione probante una diversa tempistica, di dovrebbe modificare la contabilità di condono di dell'immobile interessato.

Le superfici di abuso ai sensi del D.M.15.05.1977 interessano precisamente:

EDIFICIO 1: Aumento della superficie edificata rispetto al progetto assentito e minor superficie destinata a ricovero attrezzi in favore della civile abitazione



EDIFICI nn 2 -3-4-6-7, in quanto in quanto risultanti "immobili fantasma"  
privi di liceità.

## **SUI COSTI**

### **Calcolo dell'oblazione di condono.**

Edificio 1 abitazione: sup. realizzata mq 151.87 - sup. assentita mq.

138.13 tot = dif mq 9.53

Edificio 1 CASA	MQ 9.53
Edificio 4 Bagno ESTERNO	MQ 6.83
Edificio 3a CUCINA esterna	MQ 12.25
TOTALE	MQ 28.61 X € 100/MQ = € 2.861,00
Edificio 6 RIP ESTERNO	MQ 15.19
Edificio 2 IMMOBILE A GIORNO	MQ 49.25
Edificio 3b RIPOSTIGLIO K esterno	MQ 10.64
TOTALE	MQ 75.08 X € 60/MQ = € 4.504,00

TOTALE OBLAZIONE = € 7.365,00

### **COSTO DI COSTRUZIONE**

Edificio 1 casa: s.u. incremento	MQ 8.00
Edificio 4 bagno est sx	MQ 4.90
Edificio 3 cucina est dx	MQ 12.25
Totale 23.26 x 1,00	mq 25.15
Edificio 2 loggiato esterno dx	MQ 42.55
Edificio 6 rip. esterno	MQ 10.64
Totale 53.19 x 0.60	mq 31.91

COEF % DI ZONA = 5%+0.5%+0%+0%+2%+ = 0.075%

Sommano mq 57.17 X € 261.61 = € 14.434,07 X 0.075% = € 1.119,64



## OSSERVAZIONI SUI CALCOLI

Considerato la tipologia di condono appurata e il fatto che per ogni tipologia di immobile debba essere presentata una pratica di condono, per il completamento delle pratiche di condono edilizio, secondo le richieste formulate dagli Uffici esclusivamente in base a ciò che dichiarato dal richiedente, si può prevedere:

Per la redazione delle pratiche, planimetrie e quant'altro richiesto dall'Amministrazione dopo l'istruttoria € 5.000,00

Non si possono prevedere, come detto, esattamente gli oneri che potrebbero essere successivamente contabilizzati dettagliatamente a seguito del completamento dell'istruttoria delle pratiche, qualora gli uffici reputassero maggiori oneri per le varie autorizzazioni regionali rispetto a quelle proposte dal C.T.U. e già computate, nonché la richiesta di Autorizzazioni Paesaggistiche Regionali, trovandosi gli immobili all'interno della fascia costiera di rispetto.

## 2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.

PREMESSA SULLO STATO DELL'IMMOBILE e CRITERIO DI STIMA

L'immobile, abitato, risulta in condizioni verosimilmente simili a quello all'atto dei primi sopralluoghi, con un intervento di mera manutenzione sulla copertura dell'abitazione e la tinteggiatura esterna degli altri immobili sul lato sinistro, per ovviare ai semplici segnali di usura dovuti al tempo.

Considerata pertanto la tipologia della presente C.T.U. e gli obiettivi specifici che la stessa si prefigge, segnatamente **stimare dei beni già**



**parzialmente stimati in altra C.T.U. e nuovi immobili non stimati e da accatastare**, come da incarico del 07/10/2019, si è reputato corretto, applicare la scelta dello stesso criterio di stima e di valutazione adottato della precedente C.T.U., quello a “valore di mercato”; valore, nel caso di specie, inevitabilmente influenzato dalla intrinseca contingenza storica ed evidenziato, (come indicato nei quesiti), come l'ultima offerta sia arrivata ad € 54.000,00 per la sola abitazione, cosa che determina, **sebbene nella non ordinarietà** il valore attuale della abitazione viziato come detto dalla situazione anomala che lo deprime.

Questo è stato quantificato nella prima consulenza in 1.000 €/mq.

In base alle ricerche effettuate in loco e alla personale esperienza peritale del sottoscritto, considerata la particolare situazione dei beni, **tale importo risulterebbe, a detta di questo consulente, alquanto elevato, con un valore generale tendente al mero costo di costruzione.**

Si reputa pertanto congrua una valutazione con un valore di mercato, cui si applicheranno oltre i coefficienti correttivi, successivamente citati, anche una percentuale in considerazione della destinazione dei vari soprassuoli fantasma, entro una forbice di valori unitari per “Mq” di costruzione lorda (compresi gli ingombri delle murature) nella misura tra € 800 ed 600, adottando il valore minore di **€ 700.00.**

Per la determinazione dei parametri di calcolo, si sono adottati i seguenti coefficienti percentuali sul valore a mq :

A) -SUP. ab. lorda immobile **1** residenza. coeff.1.00.



B) -Sup. ab. lorda immobile <b>2</b> loggiato coperto	coeff.0.50.
C) -Sup. ab. lorda immobile <b>3</b> cucina ripostiglio	coeff.0.50.
D) -Sup. ab. lorda immobile <b>4</b> bagno esterno	coeff. 1.00.
E) -Sup. ab. lorda immobile <b>6</b> deposito post bellico	coeff.0.30.

Da cui :-

A) - mq 13.74 x 1.00 x € 700 =	€ 9.618.00
B) - mq 49.25 x 0.50 x € 700 =	€ 17.237.00
C) - mq 22.89 x 0.50x € 700 =	€ 8.011.50
D) -mq 06.83 x1.00x € 700 =	€ 4781.00
E) - mq 16.24 x 0.30 € 700 =	€ 3.410.00

Per un totale di € 43.058,00

Alla luce delle varie superfici dell'immobile, del suo stato di manutenzione e con l'applicazione dei parametri succitati, si è ottenuto il valore totale della parte interessata dalla presente C.T.U. pari ad € 43.058,40 per un valore arrotondato di **43.000,00**.

Verificato lo stato attuale dei luoghi e la interconnessione dei vari immobili, si reputa, a detta di questo consulente, superfluo la conferma dell'opportunità **della vendita in un solo lotto**.

❖ **Ricapitolo delle variazioni e stato definitivo del comparto:**

UNITÀ IMMOBILIARI (oggetto di causa) nel COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE

Immobili censiti in C.T. al F° 104 mapp. 349 e 350 intestati a



**Soppressione** degli stessi mapp. **349 e 350** di sup. tot. **Mq 2.619.00.**

**Costituzione** del mapp.**651** di mq **2.000** al **Catasto Urbano.**

**Costituzione del mapp.650** dei rimanenti **mq 619** al **Catasto Terreni.**

### IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

**C.F.:** , **res. in** .  
**Catasto Urbano F.104 Mapp.651 di mq 2.000.**  
**Catasto terreni F.104 Mapp.650 mq 619**

In ottemperanza all'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica.

Allega alla presente:

1. Ortofoto-zenitale della zona di localizzazione dell'immobile.
2. Planimetria rilievi compendio e geolocalizzazione.
3. Planimetrie comparate perimetro abitazione, assentite e stato di fatto .
4. Planimetria stato di fatto abitazione.
5. Planimetria locali accessori a sx.
6. Planimetria locale pluriuso, cucina e ripostiglio a dx.
7. Visura storica mapp.349
8. Visura storica mapp.350
9. Mappa Wegis evidenziata.
10. 1ª approvazione PREGEO con liquidazione.
11. 2ªApprovazione PREGEO con frazionamento



12. Copia della dichiarazione D.O.C.F.A. del 10.06.24
13. C.D.U. N.05\_2024. p.1157\_SERRA\_V.
14. Decreto sulla data delle Ragioni del credito
15. Copia verbali di sopralluogo n.1-2-3.
16. Documentazione fotografica foto dalla n.1 al n. 35.

CAGLIARI li 10.06.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. VINICIO EUGENIO SERRA

