

# **TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.E. 421/2011**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Stefano Greco**

## ***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***

### **CREDITORE PROCEDENTE:**

MeliorBanca S.p.A. (oggi Banca Popolare dell'Emilia Romagna), rappresentata e difesa dall'Avv. Piergiorgio Loi

### **DEBITORI ESECUTATI:**

[REDACTED]

Cagliari, 23 maggio 2013

**Il C.T.U.**

**Ing. Eleonora Rinaldi**

## INDICE

1.	PREMESSA.....	2
2.	ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	4
3.	OPERAZIONI PERITALI .....	4
4.	RISULTANZE DAL SOPRALLUOGO.....	5
5.	RISPOSTE AI QUESITI.....	5
5.1	QUESITO 1 .....	5
	COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI .....	6
5.2	QUESITO 2 .....	11
	DATI CATASTALI ATTUALI: .....	12
	LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA.....	12
	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE .....	13
5.3	QUESITO 3 .....	18
5.4	QUESITO 4 .....	18
5.5	QUESITO 5 .....	19
5.6	QUESITO 6 .....	20
5.7	QUESITO 7 .....	23
5.8	QUESITO 8 .....	24
5.9	QUESITO 9 .....	24
5.10	QUESITO 10 .....	24
5.11	QUESITO 11 .....	25
5.12	QUESITO 12 .....	25
5.13	QUESITO 13 .....	25
6.	GENERALITA' .....	28
	ALLEGATI.....	30

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### **1. PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Eleonora Rinaldi, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6264 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Cagliari, con studio in via Salaris n. 17/D a Cagliari, è stata nominata C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto dal G.E. Dott. Stefano Greco e convocata per l'udienza di comparizione delle parti del 26 ottobre 2012 per il conferimento dell'incarico. Nel corso di tale udienza la sottoscritta ha prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1) "**verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

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

3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

4) **proceda**, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sulla base dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, depositato in Cancelleria in data 27 maggio 2011 e notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 30 maggio 2011, sono oggetto di pignoramento i seguenti beni:

*Per quota pari a 1/1 della piena proprietà:*

*"In Comune di Orroli (Ca), unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra, avente accesso dalla via Sassari n° 1, composta da quattro vani utili, corridoio, cucina, bagno e antibagno, con annessi area cortilizia di pertinenza esclusiva al piano terra e sottotetto allo stato rustico al piano primo anch'esso di pertinenza esclusiva; confinante con la detta via Sassari, con proprietà Pani o aventi causa e con proprietà Frau o aventi causa. Detto immobile, è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Orroli al Foglio 3, Mappale 450, via Sassari s.n., piano T, categoria A/6, classe 1, vani 3,5, rendita catastale Euro 47,00" (vedi allegato 3.1).*

## 3. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico la scrivente procedeva all'effettuazione d'indagini presso:

- N.C.E.U. ed N.C.T. del Catasto di Orroli (già Prov. di Cagliari), archivio meccanografico e cartaceo, acquisendo le visure attuali/storiche e l'estratto di mappa dell'immobile (non è presente, invece, la planimetria catastale);
- lo stesso immobile, per esame diretto ed osservazioni sullo stato;
- Ufficio tecnico del Comune di appartenenza (Comune di Orroli) per verifica della regolarità urbanistico - edilizia, acquisizione di planimetrie costruttive, eventuali titoli autorizzativi ed inquadramento urbanistico;
- Ufficio del Registro per verificare l'esistenza di atti privati, contratti di locazione;

- operatori immobiliari con consultazione di pubblicazioni di settore e tramite l’O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia del Territorio, per il reperimento di informazioni utili ai fini dell’attribuzione del valore di mercato, individuato in relazione alle caratteristiche oggettive.

A seguito delle ricerche effettuate presso l’Ufficio Catasto Edilizio Urbano di Cagliari, si fa presente che sono state acquisite le visure attuali/storiche e l’estratto di mappa, ma non è presente la planimetria catastale; viceversa è stata fornita la planimetria dall’Ufficio Tecnico del Comune di Orroli.

#### 4. RISULTANZE DAL SOPRALLUOGO

In data **25 marzo 2013** alle ore 16:30, previo avviso, trasmesso attraverso posta elettronica certificata all’avvocato che rappresenta e difende il creditore procedente e raccomandata A/R ai debitori esecutati, è stato eseguito un sopralluogo nell’immobile oggetto di pignoramento; durante il quale, con l’ausilio di un misuratore laser e di un collaboratore, è stato effettuato un rilievo planimetrico (vedi allegato 5) dell’immobile in oggetto e contestualmente un rilievo fotografico (vedi allegato 6) al fine di poter meglio rappresentare e descrivere lo stato attuale dei luoghi.

Al sopralluogo erano presenti:

- il consulente tecnico Ing. Eleonora Rinaldi accompagnato da un collaboratore;
- il sig. ██████████
- la sig.ra ██████████
- ██████████

Nel corso del sopralluogo sono emerse delle piccole difformità tra la planimetria fornita dall’Ufficio Tecnico Comunale e lo stato attuale; infatti, sono state apportate delle modifiche interne che hanno determinato una differente distribuzione degli spazi, realizzate in assenza di comunicazione al Comune di opere interne. In particolare sono stati demoliti due tramezzi di due camere per creare un unico ambiente di mq 28,36.

#### Nota:

Il C.T.U. fa presente che sarebbe opportuno provvedere ad aggiornare la situazione catastale eseguendo una variazione per “diversa distribuzione degli spazi interni” nel salone, e accatastando la soffitta al piano primo.

#### 5. RISPOSTE AI QUESITI

##### 5.1 QUESITO 1

- 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);

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI	SI	NO
ESTRATTO DEL CATASTO	<b>x</b>	
CERTIFICATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	<b>x</b>	
CERTIFICATO NOTARILE attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari		<b>x</b>

Osservazioni: Nessuna

B) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Osservazioni: Nessuna

C) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

L'elenco è di seguito riportato in ordine cronologico.

### TRASCRIZIONI

**1) 92/137 del 19 ottobre 2006:**

**Successione legittima** (atto [redacted])  
 [redacted] - Atto Amministrativo - Dichiarazione di successione n. 92 vol. 137, registrata in Cagliari in data 19 ottobre 2006, trascritta in Nuoro in data 1 febbraio 2007, Reg. gen. 1153, Reg. part. 809

**A favore:**

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted] tutti i diritti;
- [redacted] piena proprietà tutti i diritti;

- [REDACTED]  
proprietà tutti i diritti;

**Contro:**

- [REDACTED]  
tutti i diritti;

**Immobili:**

- Comune di Orroli (NU):
- N.C.E.U.:  
unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Orroli, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 450 - Piano T - Categoria A/6 - Classe 1 - Vani 3,5

**2) 91/137 del 19 ottobre 2006:**

**Successione legittima** [REDACTED]  
[REDACTED] - Atto Amministrativo - Dichiarazione di successione n. 91 vol.  
137, [REDACTED]  
1152, Reg. part. 808

**A favore:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]  
proprietà tutti i diritti;

**Immobili:**

- Comune di Orroli (NU):
- N.C.E.U.:  
unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Orroli, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 450 - Piano T - Categoria A/6 - Classe 1 - Vani 3,5

**3) 30.945/10.907 del 16 febbraio 2007:**

**Accettazione tacita di eredità** [REDACTED]  
[REDACTED]



Repertorio n. 30.945, Raccolta n. 10.907, registrato presso Iglesias il 21 febbraio 2007 n. 527, trascritto in Nuoro in data 24 febbraio 2007, Reg. gen. 2065, Reg. part. 1475

**A favore:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]
  - | [REDACTED]  
[REDACTED]
  - | [REDACTED]  
[REDACTED]
  - | [REDACTED]  
[REDACTED]
- proprietà tutti i diritti;

**Contro:**

- [REDACTED]  
tutti i diritti;

**Immobili:**

- Comune di Orroli (NU)
- N.C.E.U.:  
unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Orroli, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 450 - Piano T - Categoria A/6 - Classe 1 - Vani 3,5

**4) 30.945/10.907 del 16 febbraio 2007:**

**Accettazione tacita di eredità** (atto per causa di morte della sig.ra Marrocu Clorinda, nata in Orroli il giorno 09/08/1928, deceduta in data 08/08/1993) - a rogito Notaio Dott. Enrico Ricetto, in data 16 febbraio 2007, Repertorio n. 30.945, Raccolta n. 10.907, registrato presso Iglesias il 21 febbraio 2007 n. 527, trascritto in Nuoro in data 24 febbraio 2007, Reg. gen. 2066, Reg. part. 1476

**A favore:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- | [REDACTED] na  
proprietà;

**Contro:**

- [REDACTED] ena  
proprietà tutti i diritti;

**Immobili:**

- Comune di Orroli (NU)
- N.C.E.U.:  
unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Orroli, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 450 - Piano T - Categoria A/6 - Classe 1 - Vani 3,5

**5) 30.945/10.907 del 16 febbraio 2007:**

**Compravendita** (atto tra vivi) - a rogito Notaio Dott. Enrico Ricetto, in data 16 febbraio 2007, Repertorio n. 30.945, Raccolta n. 10.907, registrato presso Iglesias il 21 febbraio 2007 n. 527, trascritto in Nuoro in data 24 febbraio 2007, Reg. gen. 2067, Reg. part. 1477

**A favore (acquirenti):**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Contro (venditori):**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Immobili:**

- Comune di Orroli (NU):
- N.C.E.U.:  
unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Orroli, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 450 - Piano T - Categoria A/6 - Classe 1 - Vani 3,5

**6) 9.023/6.373 del 22 agosto 2011:**

**Verbale di pignoramento immobili** - atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 30 maggio 2011 - Presentazione n. 19 del 22/08/2011, Registro gen. 9.023, Registro partic. 6.373

**A favore (creditore procedente):**

- MeliorBanca S.p.A. - via Gaetano Negri n. 10 - 20123 Milano - C.F. 00651540585 - quota 1/1;  
(Procuratore: Avv. Piergiorgio Loi - via Alghero n. 22 - 09127 Cagliari - C.F. LOIPGR46T26B354W);

**Contro (debitori esegutati):**

- [REDACTED]
- [REDACTED];

**Immobili:**

- Comune di Orroli (NU)
- N.C.E.U.:  
unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Orroli, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 450 - Piano T - Categoria A/6 - Classe 1 - Vani 3,5

**ISCRIZIONI**

**1) 30.946/10.908 del 16 febbraio 2007:**

**Ipoteca volontaria di primo grado** pari alla somma di Euro 230.000, nascente da concessione a garanzia di mutuo di Euro 115.000 (capitale mutuato), della durata di anni 30 - a rogito del Notaio Dott. Enrico Ricetto, in data 16 febbraio 2007, Repertorio n. 30.946, Raccolta n. 10.908, registrato presso Iglesias il 21 febbraio 2007 n. 528, iscritto in Nuoro il 24 febbraio 2007, Reg. gen. 2068, Reg. part. 332

**A favore (parte mutuante):**

- MeliorBanca S.p.A. - quota 1/1;  
La Banca ha eletto domicilio presso la propria sede legale di Milano, via Gaetano Negri n. 10 - C.F. 00651540585 (Procuratore: Avv. Piergiorgio Loi - via Alghero n. 22 - 09127 Cagliari - C.F. LOIPGR46T26B354W);

**Contro (mutuatari/datori di ipoteca):**

- [REDACTED]
- [REDACTED];

**Immobili:**

- Comune di Orroli (NU)
- N.C.E.U.:

unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Orroli, in via Sassari n. 1, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 3 - Mapp. 450 - Piano T - Categoria A/6 - Classe 1 - Vani 3,5

D) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Trattandosi di un immobile (per civile abitazione) non è stato necessario, né opportuno, richiedere alcun certificato di destinazione urbanistica.

E' stato, invece, acquisito l'estratto di mappa e le visure catastali che si allegano alla presente perizia (vedi allegato 1); viceversa, non è presente la planimetria catastale dell'immobile.

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

Tra la documentazione in atti sono presenti i certificati storici ventennali attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## 5.2 QUESITO 2

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

In riferimento all'Atto di Pignoramento immobiliare redatto in data 27 maggio 2011 e notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 30 maggio 2011 (vedi allegato 3.1), oggetto di pignoramento è *“un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra, avente accesso dalla via Sassari n° 1, composta da quattro vani utili, corridoio, cucina, bagno e antibagno, con annessi area cortilizia di pertinenza esclusiva al piano terra e sottotetto allo stato rustico al piano primo anch'esso di pertinenza esclusiva; confinante con la detta via Sassari, con proprietà Pani o aventi causa e con proprietà Frau o aventi causa. Detto immobile, è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Orroli al Foglio 3, Mappale 450, via Sassari s.n., piano T, categoria A/6, classe 1, vani 3,5, rendita catastale Euro 47,00”*

L'immobile riportato nell'Atto di Pignoramento corrisponde fedelmente a quello dell'Atto di Compravendita del 16 febbraio 2007 a rogito del Notaio Dott. Enrico Ricetto (Repertorio n. 30.945, Raccolta n. 10.907) tra [REDACTED], attestante il titolo d'acquisto da parte dei debitori eseguiti dell'immobile oggetto di pignoramento.

**DATI CATASTALI ATTUALI:**

L'unità immobiliare in oggetto è distinta in catasto, nel N.C.E.U. del Comune Orroli (NU), come segue:

LOCALITA'	INDIRIZZO	FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	VANI
COMUNE DI ORROLI (NU)	Via Sassari n° 1	3	450	-	T	A/6*	1	3,5

\* A/6 = abitazione di tipo rurale

Si precisa che l'agenzia del Territorio, dal 1993, non attribuisce la categoria "A6" alle abitazioni di tipo rurale in quanto si tratta di una categoria che non presenta i requisiti minimi per essere considerata abitabile; pertanto sarebbe opportuna una variazione catastale, sia di categoria che di rendita (oggi 47,00 Euro).

**Intestati (dal 16/02/2007):**

- [REDACTED]  
[REDACTED]

**Dati derivanti da:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007. Nota presentata con Modello Unico n. 1477.1/2007 in atti dal 26/02/2007 - Repertorio n.: 30945 - Rogante: Ricetto Enrico - Sede: Iglesias - Registrazione: Compravendita mancanti.

**LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA**

L'immobile oggetto di pignoramento, è **situato** nel Comune di Orroli ("Arròli" in sardo), un paese del "Sarcidano" con circa 2.541 abitanti, che nel 2006 è passato dalla provincia di Nuoro alla provincia di Cagliari.

Il territorio di Orroli, esteso su una superficie di circa 76 Km e ad un'altezza di 530 metri rispetto al livello medio del mare, ospita uno tra i più importanti nuraghi della Sardegna, il nuraghe "Arrubiu" (l'unico pentalobato presente in Sardegna), una delle due dighe del "Flumendosa" e la diga del "Mulargia", che formano altrettanti laghi artificiali. Nel paese sono presenti numerose attività ricettive quali bed and breakfast e alcuni hotel costruiti secondo l'antica tradizione dei rifugi dei pastori e nell'assoluto rispetto ambientale.

La **zona** in cui ricade il fabbricato è una zona residenziale, prevalentemente costituita da case indipendenti, edifici a schiera o in linea che si elevano su due, tre piani fuori terra; in particolare la via Sassari, parallela alla via San Vincenzo, è situata nel centro storico del paese. Nelle immediate vicinanze si trova la Chiesa Parrocchiale dedicata a San Vincenzo Martire (patrono di Orroli) sull'omonima via e dista meno di un chilometro dalle scuole del paese (istituto comprensivo che raggruppa scuola materna, elementare e media) site nella via principale, detta via Roma, nella quale è presente anche un negozio di generi alimentari.

Il suddetto immobile, a destinazione residenziale, è pertanto **ubicato** nella via Sassari al civico 1, da cui si ha l'*accesso principale indipendente* e **confina** su un lato, a destra rispetto all'ingresso, con proprietà Frau (via Sassari n. 3), sull'altro lato, a sinistra rispetto all'ingresso, con il rudere in pietra di proprietà Marrocu (via San Vincenzo s.n.c. - vedi figura 4) e nella parte retrostante con proprietà Pani (vico San Vincenzo).

La **struttura del fabbricato** è realizzata in muratura portante, dello spessore di 55 cm.

Il fabbricato, costituito da una sola unità abitativa, si **sviluppa** su due piani fuori terra, il piano terra abitato, più la soffitta al piano primo attualmente allo stato rustico, avente **copertura** piana.

**Pertinenze accessorie:**

- il **cortile** è da considerarsi pertinenza accessoria comunicante con i locali principali, in quanto ad essi collegato; in esso sono presenti dei vasi in terracotta, una caldaia, due bombole per il gas e un pozzo in comune con la famiglia Frau.

**Millesimi di parti comuni:** non esiste un condominio né sono indicati i millesimi delle parti comuni negli atti.

Le **urbanizzazioni primarie** localizzate nella viabilità di affaccio dell'immobile e ad esso allacciate, sono le seguenti: smaltimento acque bianche e nere, rete idrica, linea elettrica, etc.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE**

L'unità immobiliare, attualmente di proprietà dei Sig.ri Marrocu Sandro (1/2) e Zedda Nicoletta (1/2) coniugi in regime di comunione legale dei beni, si presenta come un edificio indipendente con ingresso sulla via Sassari al civico n. 1 e si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), così distribuiti:

- unità abitativa al piano terra costituita da: ingresso - cucina - antibagno - bagno (corpo accessorio) - salone - disimpegno - due camere da letto (corpo principale);
- soffitta, allo stato rustico e non abitata, al piano primo costituita da: ingresso - loggiato - bagno - disimpegno - tre ambienti;

L'ingresso all'immobile avviene, tramite un cancello in ferro, sul cortile di proprietà dal quale si accede al *portone di ingresso* dell'unità abitativa al piano terra e alla *rampa di scale*, che conducono alla **soffitta**, in totale stato di abbandono, che copre una superficie complessiva calpestabile pari a circa **65,78 mq.**

• **PIANO TERRA**

Il **piano terra**, avente una superficie netta di circa **78,69 mq**, è costituito da un corpo principale (oggi comprendente un salone, un disimpegno e due camere da letto), e da un corpo accessorio (oggi

comprendente un locale cucina, un anti-bagno e un bagno) con copertura a solaio inclinato e tegole, avente altezza media interna calcolata all'intradosso del soffitto pari a, circa, 2,50 m (min 2,20 m - max 2,75 m).

All'immobile, si può quindi accedere dal corpo principale o dal corpo accessorio. Da quest'ultimo, attraverso il *portone di ingresso* realizzato in alluminio di colore dorato e avente dimensioni 80x230 cm, si accede direttamente agli ambienti di nuova realizzazione: la cucina, l'anti-bagno e il bagno.

La **cucina**, di superficie pari a, circa, **12,50 mq** e avente altezza media pari a 2,50 m, ha la parete dell'angolo cottura rivestita di un placcaggio disposto a partire da un'altezza di 1,00 m dal pavimento e realizzato con piastrelle in ceramica, di dimensioni 20x20 cm, di colore bianco con ogni tanto dei motivi floreali (vedi figure 5 e 6) mentre, la pavimentazione è caratterizzata da delle mattonelle in monocottura antiscivolo, di dimensioni 15x15 cm (vedi figura 8). Inoltre, è presente una finestra a due ante di dimensioni 80x130 cm, che permette l'affaccio diretto sul cortile di pertinenza esclusiva.

Nella cucina è presente un camino angolare in pietra, sollevato dal pavimento di circa 15 cm, che dona all'ambiente un aspetto rustico e accogliente.

Dalla cucina si accede all'antibagno e al bagno; l'**anti-bagno**, avente una superficie pari a, circa, **3,00 mq**, così come il **bagno**, con una superficie pari a, circa, **5,46 mq**, sono caratterizzati dalla stessa pavimentazione presente nella cucina mentre, le pareti sono in parte tinteggiate di colore rosa salmone e in parte per un'altezza di, circa, 1,60 m, sono placcate con delle piastrelle in ceramica bianca, con motivi floreali, di dimensioni 20x20 cm (vedi figura 7).

L'anti-bagno e il bagno sono dotati di tutte le apparecchiature igienico sanitarie, in particolare l'anti-bagno è completo di lavabo, mentre il bagno di doccia, bidet e wc, tutti in ceramica bianca e rubinetteria in acciaio. Il bagno è dotato, inoltre, di lavatrice. La finestra dell'anti-bagno e del bagno hanno rispettivamente dimensioni 60x120 cm a un'anta e 80x130 cm a due ante come quella della cucina, e si affacciano entrambe sul cortile interno.

In questi tre ambienti appena descritti, lo stato d'uso e le **condizioni generali** di manutenzione interna possono ritenersi **normali**, grazie alla parziale ristrutturazione avvenuta intorno al 1999.

Inoltre, sempre dalla cucina, ma anche dal cortile di pertinenza, si accede al **salone** avente superficie pari a circa **28,36 mq**, che allo stato attuale si presenta come un ampio ambiente ricavato dalla demolizione di due tramezzi (vedi figura 9).

Al salone, è possibile accedere anche attraverso la porta che si affaccia sul cortile di pertinenza, realizzata in alluminio, ad anta singola, di dimensioni 90x220 cm.

Dal **disimpegno** di **5,53 mq** si accede, a sinistra alla **camera da letto matrimoniale**, avente una superficie pari a **12,16 mq** e a destra alla **camera da letto dei bambini** di superficie **11,68 mq**.

La **pavimentazione** presente negli ambienti al piano terra è piuttosto recente e in buono stato, risale presumibilmente al periodo in cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia, ovvero 14 anni fa.

Entrambe le camere da letto presentano la medesima tipologia di *pavimentazione* del salone, ovvero delle mattonelle in monocottura antisdrucchiole posate tipo scacchiera, di dimensioni 15x15 cm di un colore più scuro rispetto a quelle degli ambienti del corpo accessorio (vedi figura 11).

Le **pareti interne delle camere da letto**, sempre intonacate del tipo a “civile liscio” e tinteggiate di colorazione bianca, presentano macchie di umidità e notevoli segni di degrado.

Il **soffitto** del soggiorno, del corridoio e delle due camere da letto è realizzato con travi in legno (vedi figura 12), mentre quelli della cucina e del bagno sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco.

Le **porte interne**, in truciolare, hanno un'altezza di 2,20 metri e larghezza di 0,90 metri (compreso il coprifilo).

Gli **infissi** sono ad una o due ante, con vetro singolo e sistema di oscuramento costituito da scurini.

- **PIANO PRIMO**

Sul **cortile di pertinenza**, la cui superficie netta è di **66,53 mq**, è presente inoltre una rampa di scale, avente larghezza pari a 95 cm, costituita da n. 18 gradini, realizzati in conglomerato cementizio, ancora allo stato grezzo privi di protezione e con la presenza di muffa, con alzata di, circa, 17 cm e pedata di 26 cm, che conducono alla **soffitta**, che copre una superficie netta complessiva pari a circa **65,78 mq**.

La scala sbarca su un **pianerottolo a cielo aperto**, di superficie **11,43 mq**, dal quale si può accedere al bagno e agli ambienti in totale stato di abbandono e fatiscenti posti al piano primo.

Nonostante il piano primo, adibito a locale di sgombero, utilizzato come stendibiancheria e deposito attrezzi, risulti essere in totale stato di abbandono, sporco, privo di illuminazione e in certi punti pericolante, il C.T.U. ha cercato comunque di eseguire un rilievo preciso e puntuale degli ambienti.

Negli ambienti al piano primo, le *pareti interne* e i *soffitti* sono intonacati e tinteggiati prevalentemente di bianco, fatta eccezione per:

- le pareti del bagno e della cucina che sono rivestite da piastrelle in ceramica stile anni '70, in particolare quelle del bagno, fino ad un'altezza di 1,87 metri da terra, hanno dimensioni 25x20 cm.

La *pavimentazione* negli ambienti al piano primo è differente da quella presente negli ambienti al piano terra; infatti, mentre al piano terra è in monocottura ed è stata realizzata circa 14 anni fa, negli ambienti al piano primo risale al periodo di costruzione dell'edificio ed è caratterizzata da marmette di graniglia di colore scuro con delle venature più chiare, fatta eccezione per il bagno dotato di mattonelle in ceramica, stile anni '70, di dimensioni 20x20 cm.



La **finestra del bagno**, di dimensioni 120x70 cm, si affaccia sul cortile interno, ed è realizzata in legno e vetro singolo satinato.

- **Caratteristiche distributive e compositive**

La **distribuzione degli spazi interni è poco funzionale**: nel piano terra è presente un unico bagno in tutta l'unità abitativa, situato nel corpo accessorio, inoltre le camere da letto risultano poco esposte al sole, quindi poco luminose e molto fredde nei mesi invernali.

Gli ambienti, dotati d'aperture finestrate di estensioni non sempre adeguate (come la cameretta dei bambini che appare di dimensioni ridotte 53x94 cm ad un'anta), risultano comunque tutti di dimensioni accettabili.

- **Rifiniture esterne**

La **facciata principale** si presenta, nel corpo accessorio, in uno stato di conservazione normale, tinteggiata di bianco con le finestre prospicienti il cortile di pertinenza esclusiva; viceversa, la parte bassa del corpo principale, si presenta ancora totalmente priva di rifiniture esterne (intonaco e tinteggiature), mentre al piano primo è tinteggiata di colore rosa.

- **Impianti elettrico e idrico**

L'**impianto elettrico e quello idrico** sono originari con il periodo di costruzione dell'edificio; pertanto, in base alle normative attuali, non sarebbero certificabili come "impianti a norma".

In particolare, l'**impianto elettrico**, che solamente nel salone è stato rifatto dall'attuale proprietario intorno al 2011, risulta ormai fatiscente in tutti gli ambienti. Esso è realizzato attraverso delle canaline in pvc esterne alla muratura con la presenza di cavi liberi e scoperti in prossimità delle camere da letto (figura 17 e 18), che risultano pericolose e malsicure.

Inoltre, non è presente negli ambienti alcun **impianto di riscaldamento e/o condizionamento**; unica fonte di calore è il camino, ubicato nella cucina.

### **Segnalazioni**

Si segnala la presenza di evidenti **macchie di umidità** diffuse in tutto l'immobile, prevalentemente nelle camere da letto del corpo principale e nella soffitta al piano primo, che si presentano con efflorescenze e rialzamenti della pittura. In particolare esse sono localizzate sia nelle parti basse delle pareti, attribuite ad umidità da risalita capillare, sia sotto le finestre delle camere da letto al piano terra, dovute ad umidità da condensa e sia nelle parti alte e nel punto di congiunzione tra la trave in legno e il muro verticale, le quali danno all'ambiente un aspetto insalubre (figure 13, 14, 15, 16).

Inoltre sono presenti **filature e lesioni** nelle pareti e in particolare negli spigoli dovute presumibilmente a fenomeni di assestamento strutturale nel tempo.

Pertanto, alla luce degli accertamenti svolti, lo stato d'uso e le condizioni generali di manutenzione interna del corpo accessorio, costituito dalla cucina, antibagno e bagno, realizzato attraverso la Concessione Edilizia n° 41 del 16/09/1999 e del soggiorno, possono ritenersi **normali**, grazie alla parziale ristrutturazione.

Viceversa le condizioni generali delle camere da letto sono **mediocri**, a causa delle infiltrazioni, macchie di umidità e muffe presenti sulle parti alte e basse delle pareti, e delle lesioni, in alcuni angoli di congiunzione delle tramezzi con il soffitto, dovute probabilmente a dei piccoli assestamenti della palazzina avuti nel corso degli anni. Infine, anche le condizioni generali di manutenzione interna degli ambienti al piano primo, in totale stato di abbandono, possono ritenersi nel complesso **mediocri**.

Di seguito, nella tabella allegata, si possono individuare correttamente gli ambienti e le superfici calpestabili. Tali superfici sono state quantificate in sede di operazione peritale, per poi essere restituite nella planimetria allegata.

PERTINENZE ACCESSORIE	CONSISTENZA (mq)
<i>cortile</i>	<b>66,53</b>

AMBIENTI PIANO TERRA	CONSISTENZA (mq)
<i>cucina</i>	<b>12,50</b>
<i>anti-bagno</i>	<b>3,00</b>
<i>bagno</i>	<b>5,46</b>
<i>solone</i>	<b>28,36</b>
<i>disimpegno</i>	<b>5,53</b>
<i>camera da letto matrimoniale</i>	<b>12,16</b>
<i>camera da letto singola</i>	<b>11,68</b>
<b>TOTALE</b>	<b>78,69</b>

AMBIENTI PIANO PRIMO	CONSISTENZA (mq)
<i>loggiato</i>	<b>11,43</b>
<i>bagno</i>	<b>4,76</b>
<i>disimpegno</i>	<b>2,88</b>
<i>camera 1</i>	<b>14,57</b>

<b>camera 2</b>	<b>18,34</b>
<b>camera 3</b>	<b>13,80</b>
<b>TOTALE</b>	<b>65,78</b>

### 5.3 QUESITO 3

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

I dati indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 27 maggio 2011, notificato in data 30 maggio 2011, pur non corrispondendo totalmente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato (caso C).

Nello specifico, nel suddetto atto risulta: *“In Comune di Orroli (Ca), unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra, avente accesso dalla via Sassari n° 1, composta da quattro vani utili, corridoio, cucina, bagno e antibagno, con annessi area cortilizia di pertinenza esclusiva al piano terra e sottotetto allo stato rustico al piano primo anch'esso di pertinenza esclusiva; confinante con la detta via Sassari, con proprietà Pani o aventi causa e con proprietà Frau o aventi causa. Detto immobile, è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Orroli al Foglio 3, Mappale 450, via Sassari s.n., piano T, categoria A/6, classe 1, vani 3,5, rendita catastale Euro 47,00”* (vedi allegato 3.1).

I dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono esattamente a quelli della visura attuale; viceversa la descrizione dell'immobile contenuta in tale atto, non corrisponde fedelmente alla realtà, in quanto c'è stata una redistribuzione degli spazi interni data dalla demolizione di due tramezzi e dalla fusione di due stanze per ampliare il soggiorno. Tuttavia trattasi di minime modifiche interne trascurabili e non rilevanti dal punto di vista della commerciabilità del bene.

### 5.4 QUESITO 4

**proceda**, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

L'immobile, realizzato in epoca antecedente al 1967, non risulta regolarmente accatastato; la visura fa riferimento solo al piano terra e non al piano primo, inoltre, dalle indagini svolte, è emerso che non è presente negli archivi la planimetria catastale. Pertanto non è stato possibile verificare la corrispondenza o le difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto; sarà eventualmente opportuno incaricare un tecnico abilitato per eseguire l'aggiornamento catastale (modificare la categoria e la rendita della visura, inserendo anche il piano primo e depositare la planimetria aggiornata).

L'immobile, durante la sua storia, ha subito dei piccoli interventi di modifiche non regolarmente autorizzate (che determinano la non conformità urbanistica), tuttavia si precisa che la commerciabilità del bene è comunque garantita.

## 5.5 QUESITO 5

**indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Si precisa che il Piano Urbanistico del Comune di Orroli è ancora in fase di approvazione, pertanto nel centro storico vale ancora il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)\*.

(\*) Il piano paesaggistico regionale è uno strumento di programmazione che prevale su tutti gli altri strumenti di pianificazione territoriale, che ad esso devono ritenersi subordinati. Quindi il contenuto del Piano urbanistico comunale è carta straccia se lo strumento non è stato adeguato.

In base al vigente P.P.R. del Comune di Orroli il bene pignorato, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Orroli al Foglio 3/A mappale 450, è individuato nel Piano di azionamento del Programma di Fabbricazione (approvato dalla R.A.S. - Sezione Urbanistica - con Decreto Assessoriale n. 337/U del 06/03/1989) e ricade all'interno della **Zona omogenea "A"- Centro Storico** - *"Edifici e/o complessi con caratteri storico - artistici monumentali, del vigente Piano Regolatore Generale"*.

### Art. 7 delle Norme di Attuazione

In particolare, l'articolo 7 delle Norme di Attuazione stabilisce: *"sono classificate in Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere ambientale e tradizionale e le porzioni di esse, comprese le relative aree di pertinenza, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.*

*Il trattamento di questa Zona è indirizzato soprattutto alla conservazione della fisionomia ambientale nel suo valore urbanistico. Gli edifici, infatti, se presi singolarmente, non hanno particolare importanza architettonica, ma nell'insieme creano un tessuto urbano caratteristico che merita di essere conservato.*

*Essa è caratterizzata da una tessitura viaria mossa ed irregolare con edifici prevalentemente a schiera o in linea su uno, due o tre piani.*

*In questa Zona sono consentite le operazioni di risanamento conservativo. Per tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico ambientale.*

*Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, che non alterino la tipologia edilizia circostante, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della Zona.*

*L'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, sia nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, non può superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le sopraelevazioni non si deve comunque mai superare l'altezza di mt. 9,50.*

*Le distanze tra gli edifici, nel caso di interventi di risanamento e ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico o ambientale. Per le nuove costruzioni o le ricostruzioni, salvo la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque mai inferiore a mt. 4,00. La distanza tra le pareti finestrate non potrà inoltre essere inferiore a mt. 8,00.*

*Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando sia possibile una utilizzazione a schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano, calcolate per un'altezza media di mt. 8,00.*

*Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq. 1,00 per ogni 20 mc di costruzione, che potrà essere ricavata anche nel cortile retrostante purché di facile accesso.*

*All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto, rispettino le distanze consentite fra i fabbricati e non superino l'altezza di mt. 3,00" (vedi allegato 2.4).*

## **5.6 QUESITO 6**

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

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

**Breve cronistoria amministrativa relativa all'intero fabbricato:**

Su richiesta del C.T.U., inoltrata in data 13 dicembre 2012 e protocollata in data 14 dicembre 2012 con Prot. n. 7652 (vedi allegato 4.1), di poter consultare e avere copia di tutti i documenti ed elaborati attestanti la regolarità edilizia del compendio pignorato, inizialmente il responsabile dell'area tecnica del Comune di Orroli (Ing. Efisio Orrù) si è espresso trasmettendo una comunicazione del 21 gennaio 2013 Prot. n. 551, in cui dichiara che "dai controlli effettuati, agli atti non risulta alcuna documentazione inerente pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto".

Pertanto, si desume che la data d'inizio dei lavori di costruzione dell'immobile è antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente, il sottoscritto C.T.U., andando a fondo nelle sue ricerche ha ritenuto opportuno richiedere tutte le pratiche edilizie prodotte a nome del precedente proprietario, la sig.ra Marrocu Zaira, al fine di ricostruire la storia dell'immobile.

Pertanto, dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orroli, relativamente all'esistenza di documenti ed elaborati riguardanti l'unità immobiliare pignorata, è risultato quanto segue:

- la costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (\*);
- in data 30 luglio 1999 Prot. n. 3243 è stata richiesta al Comune di Orroli, dalla sig.ra Marrocu Zaira, la Concessione Edilizia per i "lavori di rifacimento solaio e realizzazione di un bagno nel corpo accessorio" (vedi allegato 2.3) dell'immobile di sua proprietà;
- il 16 settembre 1999 il Comune di Orroli ha rilasciato, alla sig.ra Marrocu Zaira, in seguito al parere favorevole del 09/09/1999 con verbale n. 7 espresso dalla Commissione Edilizia, la Concessione n° 41 (vedi allegato 2.4) per la realizzazione di alcuni lavori nel corpo accessorio, in particolare:
  - demolizione e rifacimento della muratura pericolante prospiciente il cortile;
  - demolizione e rifacimento del solaio da copertura orizzontale a solaio inclinato;
  - realizzazione di un locale cucina di 12,50 mq;
  - realizzazione di un anti bagno di 3,00 mq;
  - realizzazione di un bagno di 5,46 mq;

Si precisa che gli interventi sopra descritti, riguardano delle modifiche interne e sono stati eseguiti senza aumenti né di superfici, né di volumetrie.

Entro un anno, dalla data di rilascio della presente Concessione e quindi entro la data del 16/09/2000, si sarebbe dovuto comunicare la data di inizio dei lavori all'Ufficio Tecnico del Comune

di Orroli. Inoltre, entro e non oltre tre anni dalla stessa data e quindi entro il 16/09/2002, sarebbe dovuto essere il termine di ultimazione lavori, entro il quale l'opera sarebbe dovuta risultare abitabile. A conclusione dell'iter amministrativo, i proprietari dell'immobile avrebbero dovuto depositare, all'Ufficio Tecnico Comunale, domanda di abitabilità/agibilità di quanto edificato. Si precisa, pertanto, che non sono presenti agli atti dichiarazioni relative all'inizio e fine lavori.

- Il 16 settembre 1999 è stato rilasciato, dal Servizio Sanitario Nazionale - Azienda U.S.L. n. 3 di Nuoro, vista l'istanza presentata dalla sig.ra Marrocu Zaira, il Parere Sanitario per Concessione Edilizia Prat. n. 338/1999 (vedi allegato 2.5).

(\* ) Nell'Atto di Compravendita del 16 febbraio 2007, a rogito Notaio Dott. Enrico Ricetto (Repertorio n. 30.945, Raccolta n. 10.907) tra Marrocu Zaira e più (venditori) e Marrocu Sandro e Zedda Nicoletta (acquirenti), attestante il titolo d'acquisto da parte dei debitori esecutati dell'immobile, il notaio riporta la dichiarazione rilasciata dal proprietario dell'immobile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15; la parte venditrice dichiara, sotto la propria responsabilità, ai sensi della ex Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (primo condono edilizio) e del d.p.r. n. 380/2001, che la costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione esime l'appartamento dalla presenza di concessioni edilizie, certificati di conformità e agibilità.

**Nota:** Non risulta presente né il Certificato d'Agibilità o d'Abitabilità, né il Certificato di collaudo statico e di Dichiarazione di Conformità degli impianti a regola d'arte.

La **Regolarità Edilizia dell'immobile**, detta anche conformità urbanistica, è dimostrata dalla corrispondenza tra il progetto depositato in Comune da un tecnico abilitato, con cui l'ente competente in materia edilizia ha autorizzato la realizzazione dell'immobile, e lo stato di fatto.

Dal confronto tra la planimetria progettuale, presente negli archivi comunali, per la quale venne rilasciato il titolo autorizzativo (Concessione Edilizia n° 41 del 16 settembre 1999) e lo stato attuale, è stata rilevata una piccola difformità, data da una differente disposizione interna dell'immobile. In particolare sono stati demoliti due tramezzi di due camere per creare un unico ambiente utilizzato come soggiorno/camera da pranzo di mq 28,36.

Poiché trattasi di lievi modifiche, al fine di eseguire regolarmente i lavori di ristrutturazione sopra descritti, il proprietario dell'immobile avrebbe dovuto presentare al Comune una semplice comunicazione di opere interne.

La regolarità edilizia era stata verificata in sede di rogito; attualmente, a fronte di tali modifiche interne, l'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico. Il compendio pignorato si può comunque vendere nella situazione attuale.

Riassumendo, per quanto concerne le difformità edilizie rilevate:

- Nel **corpo principale** al piano terra, è stato ricavato un soggiorno dalla demolizione di due tramezzi di due precedenti camere.
- Nel **corpo accessorio** al piano primo, nell'anti-bagno, che si affaccia sul cortile di pertinenza, è stato realizzata una finestra non prevista negli elaborati progettuali per cui fu rilasciata la Concessione Edilizia.

In riferimento alle difformità riscontrate, si segnala che:

- le variazioni di opere interne, senza modifica della volumetria, non sono da considerarsi abuso edilizio.

I proprietari avrebbero comunque dovuto comunicare tale variazione al Comune attraverso una Dichiarazione di Inizio e Fine lavori.

La **Regolarità Catastale** è la corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali. Il catasto (Agenzia del Territorio) è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale; esso non è "probatorio" e non dimostra alcunché rispetto alla regolarità edilizia dell'immobile infatti, paradossalmente possono esistere immobili abusivi ma accatastati. Pertanto, ciò che permette di verificare la presenza o meno di un abuso edilizio non è mai il catasto ma solo il titolo abilitativo al comune.

Dalle indagini catastali risulta che l'immobile corrisponde a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento, e gli intestati in visura corrispondono agli esecutati.

Per quanto riguarda la soffitta posta al piano primo, realizzata anch'essa presumibilmente in epoca antecedente al 1° settembre 1967, di conseguenza senza nessun provvedimento amministrativo, si rileva che essa non risulta regolarmente accatastata.

Si precisa, inoltre, che dagli accertamenti svolti è emerso che non sussiste una corrispondenza tra la documentazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Orroli e quella presente presso il Catasto. Infatti la Concessione Edilizia n° 41 del 16/09/1999 rilasciata alla sig.ra Marrocu Zaira, precedente proprietaria dell'immobile in questione, è riferita ai mappali 755-758(parte)-1077, viceversa la visura catastale, dal 16/02/2007 intestata ai sig.ri Marrocu Sandro e Zedda Nicoletta, è riferita al Mappale 450.

## 5.7 QUESITO 7

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



Si ritiene che il bene pignorato, dal punto di vista della vendibilità sia indivisibile in due lotti, ovvero non sia comodamente divisibile in due unità immobiliari distinte e indipendenti.

### 5.8 QUESITO 8

se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento 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;

L'immobile in oggetto è pignorato per intero e non pro quota, pertanto sarà venduto interamente.

### 5.9 QUESITO 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;

In sede di sopralluogo, effettuato in data 25 marzo 2013, il C.T.U. ha potuto constatare che l'immobile (di proprietà dei sig.ri Marrocu Sandro e Zedda Nicoletta) è occupato dal debitore esecutato, il sig. Marrocu Sandro, che vi risiede insieme alla moglie Zedda Nicoletta e ai tre figli aventi rispettivamente 4, 15 e 16 anni, quest'ultimo diversamente abile.

Precedentemente al sopralluogo il C.T.U. ha depositato istanza, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cagliari 2, al fine di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione. In seguito a tale richiesta, presentata in data 12/12/2012 con Prot. n. 105668, la Direzione Provinciale si è espressa in data 04/02/2013; si allega certificazione attestante che, dall'interrogazione dei dati, non risultano agli atti contratti di affitto registrati a nome degli esecutati presso l'ufficio del registro del Comune di Orroli (vedi all. 4.2).

### 5.10 QUESITO 10

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

Niente da segnalare.

### 5.11 QUESITO 11

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

Sulla base di quanto accertato dalla sottoscritta, sul bene pignorato, non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale che, in caso di vendita, si trasferiranno all'acquirente.

### 5.12 QUESITO 12

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

Non esistono diritti demaniali o usi civici.

### 5.13 QUESITO 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;

#### **Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile**

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato di compravendita, il C.T.U. ritiene di dover adottare il criterio cosiddetto a "valore di mercato".

Il metodo di stima utilizzato è quello per "comparazione diretta"; questo metodo permette di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della stima, mediante comparazione con altri immobili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe e sulla base dei prezzi riscontrabili in traslazioni avvenute degli stessi beni.

Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un "mercato omogeneo", ossia una zona, all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici.

Una volta individuati gli immobili di confronto all'interno del mercato omogeneo, si devono considerare i parametri qualificanti l'immobile in questione e che consentono il confronto con gli altri simili.

Con tale criterio il valore degli immobili viene determinato sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, come parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale espresso in €/Mq. Nel caso in esame, ovvero di unità adibite a residenza, il confronto con immobili simili viene condotto tenendo conto di specifiche caratteristiche quali ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, stato di occupazione e condizioni particolari di mercato.

### Calcolo della superficie commerciale

Nel prospetto che segue si riassume il calcolo della superficie commerciale dell'immobile e la determinazione della sua quotazione di mercato con ogni pertinenza.

Con errore trascurabile si utilizzano le superfici del progetto approvato e rilasciato dal Comune e quelle rilevate in sede di sopralluogo.

	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO (piano terra)	113,87	1	113,87
SOTTOTETTO RUSTICO (piano primo)	89,70	0,60	53,82
CORTILE DI PERTINENZA	66,53	0,10	6,65
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>174,34</b>

**TOTALE mq (calpestabili) (P.T + P.1): (78,69 + 65,78) = 144,47 mq**

**TOTALE mq (commerciali) IMMOBILE** : calcolati in riferimento al D.P.R. n.138/98: **113,87 mq** + sottotetto allo stato rustico **53,82 mq** (60% di 89,70 mq) + cortile di pertinenza **6,65 mq** (10% di 66,53mq)

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 174,34 mq**

Si precisa che per il calcolo della superficie commerciale della sottotetto allo stato rustico, ormai in totale stato di abbandono, si è ritenuto congruo utilizzare un coefficiente di ragguaglio del 60%, in quanto le condizioni dello stato attuale non sono conformi ai requisiti minimi di abitabilità.

### Determinazione del valore unitario

Viste le caratteristiche del bene descritte, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in cui ricade l'immobile, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili, per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato. Il mercato a cui si è fatto riferimento è un mercato omogeneo, dove gli immobili considerati si trovano sempre nella località in questione.

È stata portata avanti una minuziosa ricerca, nonostante non sia stato semplice trovare immobili in vendita, aventi caratteristiche simili a quello in esame, poiché dalle ricerche effettuate è emerso che non esiste un vero e proprio mercato immobiliare e gli edifici in vendita sono prevalentemente gestiti dai proprietari.

Tuttavia, come ulteriore termine di paragone di stima sull'immobile, si riportano di seguito alcuni esempi di tipologie di abitazioni simili a quella della presente relazione:

- Immobile - Centro - zona Via Cesare Battisti - ORROLI (CA)**  
 120,00 mq così distribuiti: ingresso su cucina-soggiorno, w.c., due ampie camere da letto, terrazzino + cortile e posto auto di proprietà esclusiva.  
 Stato di manutenzione: buono, zona centro - pressi Municipio - € 100.000,00  
**mq 120,00 - TOT.: € 100.000,00 - €/mq 833,00**  
 (fonte: privato);
- Abitazione Indipendente - Centro - zona Via Roma - ORROLI (CA)**  
 170,00 mq su due livelli: ingresso, soggiorno con caminetto, cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno, terrazza sovrastante, ampio giardino con forno a legna + vigna + orto  
 Stato di manutenzione: mediocre, zona centro - pressi scuole - € 70.000,00  
**mq 170,00 - TOT.: € 94.000,00 - €/mq 553,00**  
 (fonte: www.immobiliare.it)
- Casa Indipendente su due piani - Centro storico - zona Via XX Settembre - ORROLI (CA)**  
 180,00 mq su due livelli: ingresso su cucina abitabile, ampio soggiorno con caminetto, due camere da letto, un bagno, giardino con forno a legna e posto auto.  
 Stato di manutenzione: discreto, zona residenziale - centro storico - € 140.000,00  
**mq 180,00 - TOT.: € 140.000,00 - €/mq 778,00**  
 (fonte: privato)

Esaminate le risultanze delle indagini effettuate e confrontate con la sottostante quotazione immobiliare fornita dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, l'immobile in oggetto può essere stimato in base alla seguente valutazione:

	AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.)		AGENZIA IMMOBILIARE	
	VALORE DI MERCATO (€/Mq)		VALORE DI MERCATO (€/Mq)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
<b>TIPOLOGIA/DESTINAZIONE</b>				
IMMOBILE RESIDENZIALE (civile abitazione)	<b>720</b>	<b>860</b>	<b>550</b>	<b>830</b>

Pertanto, a seguito di indagini effettuate presso operatori immobiliari operanti nella zona in esame, riviste specializzate, consultando e tenendo conto dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il valore commerciale a mq più attendibile, attribuibile all'immobile ricadente nel centro storico del Comune di Orroli, nell'attuale stato di conservazione e manutenzione, è pari a 740,00 €/mq (nonché alla media tra i due valori medi).

STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO SCELTO (€/Mq)
<b>MEDIOCRE</b>	<b>740,00</b>

Considerato il valore commerciale della zona in cui ricade l'immobile e valutate le condizioni di conservazione e di manutenzione allo stato attuale degli ambienti, la valutazione dell'immobile è di seguito determinata.

**Determinazione del valore di mercato (Vm)**

Tenendo conto che la *stima del valore di mercato per comparazione diretta* è data dalla formula:  $Vm = S \times p$  dove:

- con (Vm) si indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;
- con (S) la superficie commerciale del bene oggetto di stima;
- con (p) il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato.

Pertanto il valore che può essere attribuito all’immobile oggetto della stima è pari a:

$$Vm = 174,34mq \times 740 \text{ €/mq} = 129.011,60 \text{ €}$$

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE UNITARIO SCELTO (€/Mq)	TOTALE (€)
Immobile sito in via Sassari n° 1 (Orroli)	174,34	740,00	129.011,60

a cui poi, considerato lo stato attuale dei luoghi, la sua “vetustà”, il livello di “obsolescenza tecnologica e funzionale”, lo “stato di conservazione e manutenzione dell’immobile” ritenuto nel complesso mediocre, le difformità edilizie e catastali riscontrate in sede di sopralluogo, nonché il crollo del mercato immobiliare, viene applicato un deprezzamento del 10% per spese di ammodernamento e ripristino dello stato attuale.

Pertanto, il valore di mercato dell’immobile oggetto di perizia, sarà:

$$Vm = 129.011,60mq \times 0,90 = 116.110,44 \text{ €}$$

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO (€)	COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (%)	VALORE DI MERCATO DEPREZZATO (€)
Immobile sito in via Sassari n° 1 (Orroli)	129.000,00	10%	116.100,00

Da cui si ricava:

Valore di mercato dell’immobile deprezzato: € 116.100,00 che può essere arrotondato con errore trascurabile a € 116.000,00 (€ centosedicimila/00).

**6. GENERALITA'**

In riferimento al mandato conferito dall’Ill.mo G.E., si reputa di aver compiuto tutti gli accertamenti necessari per l’espletamento dello stesso e per determinare il *valore commerciale dell’immobile oggetto di pignoramento*, avendo verificato la situazione urbanistica, valutato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché lo stato di occupazione e condotto un’indagine di mercato volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile all’immobile in esame, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

La sintesi dei risultati ottenuti circa il valore commerciale dell'immobile è di seguito riportata:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)</b>	<b>VALORE UNITARIO SCELTO (€/Mq)</b>	<b>VALORE DI MERCATO (€)</b>	<b>COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (%)</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEPREZZATO (€)</b>
<b>174,34</b>	740	129.000	10%	116.000,00

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari ad € 116.000,00 (€ centosedicimila/00).

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver diligentemente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, corredata da disegni illustrativi, estesa su 30 pagine e contenente gli allegati di seguito elencati.

Si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, e si ringrazia per la fiducia accordata.

Cagliari, 23 maggio 2013

**IL C.T.U.**

Ing. Eleonora Rinaldi

## ALLEGATI

Nelle pagine seguenti sono riportati i seguenti allegati:

- Allegato 1: Copia documentazione catastale all’inizio delle operazioni peritali
  - 1.1 Visura catastale attuale e storica del catasto fabbricati
  - 1.2 Estratto di mappa (catasto terreni)
  
- Allegato 2: Copia documentazione urbanistica rilasciata dal Comune
  - 2.1 Richiesta di poter visionare ed avere copia di documenti ed elaborati vari (Ufficio tecnico - Comune di Orroli) del 13/12/2012, protocollata in data 14/12/2012 Prot. n. 7652
  - 2.2 Certificato rilasciato dal responsabile dell’area tecnica del Comune di Orroli del 21/01/2013 Prot. n. 551 sull’assenza della documentazione richiesta
  - 2.3 Richiesta di “Concessione Edilizia per il rifacimento solaio e realizzazione di un bagno nel corpo accessorio” del 30/07/1999 Prot. n. 3243
  - 2.4 Concessione Edilizia n° 41 del 16/09/1999 per il rifacimento solaio e realizzazione di un bagno nel corpo accessorio
  - 2.5 Parere Sanitario per Concessione Edilizia del 16/09/1999 Prat. n. 338/1999
  - 2.6 Norme Tecniche di Attuazione art. 7 - Zona omogenea “A” - centro storico
  
- Allegato 3: Copia atti vari
  - 3.1 Atto di pignoramento immobiliare del 27/05/2011
  
- Allegato 4: Note varie
  - 4.1 Copia istanza verifica esistenza di atti privati contratti di locazione (Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Cagliari 2) del 12/12/2012 Prot. n. 105668
  - 4.2 Certificato Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari 2 del 04/02/2013
  - 4.3 Comunicazione sopralluogo del 25/03/2013
  
- Allegato 5: Elaborati progettuali redatti dal C.T.U. rappresentanti lo stato attuale
  - 5.1 Pianta piano terra e piano primo quotata (scala 1:100)
  - 5.2 Pianta piano terra e piano primo - calcolo delle superfici (scala 1:100)
  
- Allegato 6: Documentazione fotografica