

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA
PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 189/11

Giudice dell'esecuzione:

DOTT. STEFANO GRECO

Creditore pignorante:

Debitori eseguiti:

Sig.

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. CORRADO PALA

Via Francesco Cocco Ortu n°75

09128 Cagliari

n. 4151 di iscrizione all'Albo Ingegneri della Provincia di Cagliari



PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice Dott. Stefano Greco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con Vostra convocazione del 25 MAG 2012, il sottoscritto Ing. Corrado Pala, nato a Cagliari (CA) il 21 APR 1969, libero professionista, con studio in Cagliari, Via Francesco Cocco Ortu n°75, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4151 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 189/11 al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1

Verifichi, prima d'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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza



ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

QUESITO N. 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.);

QUESITO N. 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;

QUESITO N. 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;



QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 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 al 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;

QUESITO N. 7

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

QUESITO N. 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso



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

QUESITO N. 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante del 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;

QUESITO N. 10

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



QUESITO N. 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);

QUESITO N. 12

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

QUESITO N. 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.

RISPOSTE AI QUESITI**RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

Prima d'ogni altra cosa, lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile (ALL. 1) redatto in data 15 NOV 2011 dal Dott. Roberto Vacca, notaio in Cagliari, attestante la storia catastale ventennale dell'immobile a tutto il 11 NOV 2011, l'identificazione attuale, nonché la proprietà e libertà dello stesso e tutti gli atti e formalità che lo riguardano. Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.



Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro al Foglio 1, Particella 648, Subalterno 1		
CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA DAL VENTENNIO		
1	Titolo:	Atto di donazione accettata
	Notaio	Dott. Roberto Putzolu notaio in Villacidro
	A favore di:	
	Contro:	
	Data:	
	Trascrizione:	12 DIC 1980 – casella 23338, articolo 19284
2	Titolo:	Successione legittima
	A favore di:	
	Contro:	
	Data:	08 GEN 2006
	Trascrizione	10 FEB 2007 – reg. gen. 5756, reg. part. 4062
3	Titolo:	Atto di compravendita
	Notaio	Dott.ssa Paola Ghiglieri, notaio in Villacidro
	A favore di:	
	Contro:	
	Data:	03 OTT 2008 – Rep. N°22.382/8.222
	Trascrizione	07 OTT 2008 ai N.ri 33922 (Reg. Gen.) e 23235 (Reg. Part.)
4	Titolo:	Accettazione tacita di eredità
	Notaio	Dott.ssa Paola Ghiglieri, notaio in Villacidro
	Dati:	03 OTT 2008 – Rep. N°22.382/8.222
	Trascrizione	07 OTT 2008 ai N.ri 33923 (Reg. Gen.) e 23236 (Reg. Part.)

Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro al Foglio 1, Particella 648, Subalterno 1		
ISCRIZIONI		
5	Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
	Notaio	Dott.ssa Paola Ghiglieri, notaio in Villacidro
	A favore di:	
	Contro:	



Data:	03 OTT 2008 – Rep./Racc. n. 22.383/8.223
Iscrizione:	07 OTT 2008 REGISTRO GENERALE 33924 REGISTRO PARTICOLARE 6266

Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro al Foglio 1, Particella 648, Subalterno 1		
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI		
6	Titolo:	Verbale di pignoramento immobiliare
	A favore di:	
	Contro:	
	Data:	06 MAR 2011 Rep. 1114/2011
	Trascrizione:	del 19 MAG 2011 ai N.ri 14437 (Reg. Gen.) e 10104 (Reg. Part.)

Lo scrivente allega l'ispezione ipotecaria del 06/08/2012 (ALL. 2).

Lo scrivente, infine, ha acquisito l'estratto di mappa catastale dell'area in cui è sito l'immobile (ALL. 3), la visura catastale storica dell'immobile (ALL. 4) e la planimetria catastale (ALL.5).

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una casa indipendente distribuita su tre livelli (terra, primo e secondo) sita nel Comune di Villacidro (VS), con accesso dalla Via Funtana Brunda ai civici n°4 e n°6.

Come risulta dall'allegata "Visura storica per immobile" alla data 23 SET 2013 (ALL. 4), l'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro (VS) alla Sezione F, Foglio 1, Particella 648, Sub 1, cat. A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale € 310,91, di proprietà dei Sigg.

L'immobile è confinante con la Via Funtana Brunda nel suo fronte principale, con proprietà _____ con proprietà _____ e con proprietà _____ o aventi causa. L'immobile si trova nel centro storico dell'abitato di Villacidro, più precisamente all'interno del "centro di prima e



antica formazione” come evidenziato nel Piano Paesaggistico della Regione Sardegna. Nel paese sono presenti tutti i servizi necessari sia di natura pubblica sia di natura privata. L’area risulta essere interamente urbanizzata.

L’immobile è così articolato:

- Soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e pozzo luce al piano terreno;
- n°2 camere, disimpegno (di cui una parte destinata a servizio) e bagno al piano primo;
- terrazzo (di cui una parte coperta con tettoia a doppia falda) al piano secondo.

I tre diversi livelli sono collegati tra loro tramite vano scala interno a pianta triangolare. All’uscita del vano scala, al piano secondo, è stato realizzato un piccolo soppalco con destinazione d’uso sgombero.

A supporto della descrizione fornita si allegano le planimetrie relative ai singoli livelli dell’immobile (ALL. 6).

Consistenza.

La consistenza dell’immobile la si è calcolata sulla base dei riscontri eseguiti in sede di sopralluogo appoggiati da quelli desunti dalla planimetria catastale.

Si riportano di seguito le seguenti superfici calpestabili:

Superfici calpestabili (residenziali e non residenziali):

PIANO TERRA		
Vano	S.R. [m²]	S.N.R. [m²]
Soggiorno	16.48	
Cucina	13.31	
Disimpegno	3.79	
Bagno	5.21	
Pozzo luce		8.05
Vano scala (compresa la superficie della proiezione della scala che sarà conteggiata solo una volta)	3.93	
Totale	42.72	8.05



PIANO PRIMO		
Vano	S.R. [m²]	S.N.R. [m²]
Disimpegno (compresa la parte destinata a servizio)	5.18	
Camera	17.05	
Camera	12.64	
Bagno	7.04	
Totale	41.91	

PIANO SECONDO		
Vano	S.R. [m²]	S.N.R. [m²]
Soppalco destinato a sgombero		3.08
Terrazza scoperta		22.68
Sottotetto		26.73
Totale	0.00	52.49

	S.R. [m²]	S.N.R. [m²]
SUPERFICI TOTALI (P.T. + P.1 + P.2)	84,63	60,54



L'altezza interna dell'immobile è variabile. Al piano terra abbiamo un'altezza pari a 2.80 m. circa, mentre al piano primo l'altezza risulta essere di 3.05 m..

Ai fini della valutazione dell'immobile si è considerata la superficie commerciale dell'immobile per la quale sono state prese in considerazione:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte sarà effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- c) 100% delle superfici delle pareti portanti e non, perimetrali, non condivise con immobili adiacenti;
- d) 50% delle superfici delle pareti portanti e non, perimetrali, in condivisione con gli immobili adiacenti;
- e) 25% della superficie del soppalco, di altezza interna pari a 2.0 m, destinato a sgombero al piano secondo;
- f) 25% della superficie del sottotetto utilizzato anch'esso quale locale di sgombero ma di altezza media pari a 1.32 m.;

Per il computo delle superfici scoperte saranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 10% della superficie del pozzo luce assimilabile ad un piccolo cortile e quindi ad una pertinenza diretta;
- 30% della superficie della terrazza al secondo piano (pertinenza diretta);

La superficie del vano scala sarà conteggiata una sola volta indipendentemente dai piani collegati.

Riassumendo abbiamo:

			coefficiente destinazione	superficie virtuale
Abitazioni	n. 1	mq. 125.57	k: 1,00	mq. 125.57
Cortile (Pozzo luce)	n. 1	mq. 9.53	k: 0,10	mq. 0.95
Terrazza	n. 1	mq. 25.10	k: 0,30	mq. 7.53
Sgombero	n. 1	mq. 6.34	k: 0,25	mq. 1.58
Sottotetto	n. 1	mq. 29.58	k: 0,25	mq. 7.39
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq. 143.02



Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

Edificio.

Il fabbricato, classificabile come edificio di tipo storico, è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame (probabilmente tufo, vista l'umidità di risalita), solai di interpiano e di copertura in c.a. a soletta unica (ad eccezione del solaio che sormonta la cucina che è stato rifatto in legno). Il solaio di copertura del vano di uscita sulla terrazza al secondo piano è sormontato da una lamiera ondulata in cemento-amianto (eternit). Le falde inclinate del sottotetto, in legno, sono sormontate da tegole in laterizio del tipo "portoghese". I tramezzi, ad eccezione di quelli realizzati di recente in laterizio, sono anch'essi in muratura di pietrame. I prospetti si presentano intonacati ma non tinteggiati. Il parapetto della terrazza è cieco, anch'esso in muratura.

Abitazione

I portoncini d'ingresso sono in legno con una parte a vetro per favorire l'illuminamento degli ambienti nelle ore diurne. Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate di bianco, ad eccezione di quelle della cucina e dei bagni, rivestite con piastrelle di varia foggia e dimensioni in gres porcellanato. Tutte le superfici dei soffitti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del soffitto della cucina che risulta in legno a vista. I pavimenti sono in gres porcellanato di formato 50x50 cm., ad eccezione della seconda camera che presenta un pavimento in laminato finto parquet. I servizi igienici hanno le pareti rivestite con piastrelle di gres porcellanato; i sanitari sono in vetrochina. Gli infissi interni sono in legno tamburato di dimensioni standard. Gli infissi esterni sono in legno, di due essenze diverse, e di differente tipologia, alcuni hanno gli scurini interni, altri hanno la tapparella avvolgibile.



Impianti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, incassato nella muratura; le prese e gli interruttori sono presenti in tutti gli ambienti in quantità diverse. L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, con passaggio delle tubature sottotraccia; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico posizionato al piano primo, nella parte di disimpegno adiacente al bagno. L'immobile è dotato, altresì, dell'impianto telefonico e dell'impianto TV (terrestre). Non vi è impianto di riscaldamento, l'unica fonte di calore è il camino presente nel soggiorno al piano terra.

Stato di conservazione

Non si ha una data certa di costruzione dell'edificio. La scheda tecnica del Piano Particolareggiato del Centro Storico della cittadina di Villacidro, reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale (COMPARTO 2A2 – ISOLATO B – EDIFICIO N.26) (ALL. 8), riporta che la costruzione dell'immobile risale al periodo compreso tra gli anni '20 e gli anni '40.

Esso ha quindi un'età di impianto che va dai 70 ai 90 anni circa, ma sono evidenti i segni di una ristrutturazione recente, ad opera

Ristrutturazione comunque mal eseguita evidenziata dalle copiose infiltrazioni d'acqua del solaio di copertura, evidenti soprattutto nella camera da letto matrimoniale (ALL. 10 – Foto 23) e nel bagno al piano primo (ALL. 10 – Foto 24, 25), e nel solaio e nelle pareti del bagno e della cucina al piano terra (ALL. 10 – Foto 26, 27 e 28). La situazione riscontrata al piano terra, peggiore rispetto a quella già descritta del piano primo, la si deve probabilmente alle altrettanto copiose perdite degli impianti idrici del bagno al piano primo, mal realizzati dalla ditta che ha eseguito i lavori di ristrutturazione della casa. Anche il vano di accesso alla terrazza è fortemente segnato dalle infiltrazioni d'acqua (ALL. 10 – Foto 29, 30 e 31). Sono inoltre ben visibili i segni dell'umidità di risalita capillare dell'acqua



nelle murature al piano terra (ALL. 10). In conclusione si può affermare che lo stato di conservazione del nostro immobile, pur avendo subito importanti lavori di manutenzione straordinaria, è mediocre, per cui si rendono necessari nuovi lavori di manutenzione che tengano in considerazione sia il risanamento delle murature che l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni d'acqua. Anche la facciata dell'edificio, in evidente stato di degrado (ALL. 10 – Foto 32), necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

I dati indicati nel pignoramento, pur non essendo precisi nella loro interezza (sono state infatti riscontrate lievi differenze nella descrizione della disposizione interna del bene), consentono la sua precisa identificazione.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- al piano terreno una delle tre camere descritte è stata frazionata per realizzare un bagno e un disimpegno;
- al piano primo una delle tre camere descritte è stata frazionata per realizzare un bagno e un disimpegno destinato a servizio (è infatti presente una lavatrice ed uno scaldacqua elettrico), mentre non è corretto, per quanto riguarda la sua consistenza, attribuirgli un pozzo luce;
- al piano secondo una parte della terrazza è stata coperta con una tettoia a doppia falda sormontata da tegole in laterizio. Nel vano scala è stato inoltre realizzato un piccolo locale di sgombero. Anche per quanto riguarda il piano secondo non è corretto, per quanto riguarda la sua consistenza, attribuirgli un pozzo luce.

Vi è da segnalare inoltre che l'indirizzo catastale è errato, riporta la Via Santa Barbara al posto della Via Funtana Brunda.



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

E' stata inoltrata la domanda al Giudice dell'Esecuzione per poter effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto quella attualmente in archivio non è conforme alla situazione di fatto riscontrata dal tecnico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

L'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile in Zona "A" - L'ABITATO ANTICO, all'interno del Centro Matrice determinato dal Piano Paesaggistico Regionale. Il Comune di Villacidro è dotato di Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 19 novembre 1998 che suddivide la generica zona A in sottozona A1, A2, A3. L'area interessata del Piano Particolareggiato è divisa in COMPARTI omogenei di intervento. Sono stati individuati 31 comparti in base allo stato di conservazione degli edifici, alla volumetria media presunta del comparto stesso e all'epoca di costruzione degli edifici che fanno parte di ciascun isolato. Ciascun comparto ha un codice alfanumerico che ne indica il numero e la sottozona di appartenenza. Ogni comparto è composto da ISOLATI (individuati da un codice alfanumerico) all'interno dei quali gli edifici hanno un numero progressivo, riscontrabile sia nelle tavole progettuali che nelle schede allegate alle norme di attuazione. Le TABELLE, divise per comparti, contengono le SCHEDE degli interventi ammissibili di ciascun edificio (indicati con una sigla da I1 a I7 il cui significato è riportato nelle Norme di Attuazione), l'indice fondiario medio di zona, gli elementi architettonici da conservare, ripristinare, eliminare, sostituire e completare (il significato delle sigle è riportato nell'ALLEGATO A - ELEMENTI E PARTICOLARI ARCHITETTONICI), la superficie fondiaria, la superficie coperta, il volume esistente, l'indice fondiario attuale,



l'incremento volumetrico, la volumetria totale e l'indice fondiario di progetto.

L'edificio oggetto di perizia, individuato con il N.26, ricade nella sottozona A2 – COMPARTO 2 – ISOLATO B (ALL. 8). Le correzioni a mano nel documento succitato sono state apposte dal responsabile del procedimento, Geom. Sulcis, e riguardano il tipo di intervento consentito, il RESTAURO CONSERVATIVO invece che la RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, oltre la MANUTENZIONE ORDINARIA e la MANUTENZIONE STRAORDINARIA (sempre ammesse).

Tale aggiornamento è frutto della DETERMINAZIONE DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA N°240 DEL 26 OTT 2010 che prescrive il divieto di demolizione per gli edifici costruiti prima del 1939 consentendo per essi oltre che interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA e MANUTENZIONE STRAORDINARIA, anche quelli di RESTAURO CONSERVATIVO (ALL. 9)

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Non esistono autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile in oggetto. Si allegano alla presente: la domanda di accesso agli atti inviata dallo scrivente a mezzo Posta Elettronica Certificata in data 12 NOV 2012 e la risposta negativa dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro del 16 NOV 2012 inviata a mezzo Posta Ordinaria (ALL. 7).

L'immobile comunque non è da considerarsi abusivo in quanto risulta regolarmente censito nelle schede del Piano Particolareggiato che lo annettono al patrimonio edilizio storico della cittadina e ne attestano la sua edificazione nel periodo compreso tra gli anni '20 e gli anni '40 (e quindi prima del 1° set 1967) (ALL. 8).



La casa oggetto di esecuzione è però il risultato del frazionamento del maggiore edificio, censito appunto con il N. 26 nelle schede del Piano Particolareggiato. Rimane quindi il dubbio circa la conformità o meno del frazionamento succitato, la cui unica traccia è riscontrabile nella visura storica catastale (ALL. 4) in cui è annotata una variazione, più precisamente un frazionamento, del 22 OTT 1980. Non è detto che tale data coincida con il frazionamento vero e proprio, potrebbe essere solamente la data in cui detto frazionamento è stato registrato, magari per motivi fiscali. E' infatti uso comune annotare al Catasto talune variazioni solo allorquando la cosa possa portare ad un beneficio fiscale di qualsivoglia natura.

Comunque, non avendo a disposizione nessun altro strumento per determinare la conformità o meno del frazionamento, sarò costretto a prendere per veritiera la data del 22 OTT 1980 e determinare quindi la non conformità urbanistica del nostro immobile.

Tale frazionamento è però da considerarsi un intervento di risanamento e restauro conservativo ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Edilizio del Comune di Villacidro, ed è quindi sanabile in accertamento di conformità.

Gli oneri concessori da corrispondere saranno pari al 20% degli oneri calcolati per le nuove costruzioni, riferite alla sola unità immobiliare derivata (e quindi la nostra), moltiplicati per 2 in quanto trattasi di accertamento di conformità, per una cifra totale pari ad € 2184,66.

All'interno della stessa sanatoria, e con la spesa forfetaria di € 516,00, si riporteranno anche le piccole variazioni interne riscontrate tra lo stato di fatto e l'attuale planimetria catastale, già anticipate nella risposta al quesito n°3, che di seguito si specificano nuovamente:

- al piano terreno una delle tre camere descritte è stata frazionata per realizzare un bagno e un disimpegno;



- al piano primo una delle tre camere descritte è stata frazionata per realizzare un bagno e un disimpegno destinato a servizio (è infatti presente una lavatrice ed uno scaldacqua elettrico);
- al piano secondo, nel vano scala, è stato realizzato un piccolo locale di sgombero.

Inoltre è stato riscontrata un'altra non conformità che consiste nella copertura di una porzione della terrazza al piano secondo con una tettoia a doppia falda sormontata da tegole in laterizio del tipo "portoghese", con altezza minima pari a 90 cm. circa e altezza massima pari a 175 cm., per una superficie totale di circa 28 m². Tale difformità, in base al 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, trattandosi di un ambiente non utilizzabile se non come vano tecnico per alloggiamento serbatoi o altri impianti tecnici (altezza media pari a circa 1.30 m.), è sanabile con l'applicazione della tariffa unica prevista dall'ultimo condono edilizio, non soggetta al pagamento di oneri concessori, al costo forfetario di € 516,00.

Riassumendo posso affermare che tutte le opere sono sanabili al costo totale di € **3.216,66** oltre la spesa da sostenere per la parcella di un Tecnico abilitato per la consegna del progetto di sanatoria che, secondo il mercato attuale, si aggira intorno ai 2.000,00 euro + IVA + CASSA.

La certificazione di agibilità non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro, né è stata reperita alcuna documentazione attestante l'avvenuta richiesta della stessa da parte del proprietario.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

La natura dell'immobile ne impedisce il frazionamento in lotti vendibili autonomamente.



RISPOSTA AL QUESITO N. 8

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione è pignorato per la sua interezza.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Attualmente l'immobile risulta in custodia alla Dott.ssa Zedda, regolarmente nominata dal Giudice Dott. Stefano Greco a seguito della irreperibilità degli esecutati riscontrata dallo scrivente per i primi due sopralluoghi. Durante la terza visita, effettuata in compagnia della Dott.ssa Zedda, è stata riscontrata la presenza nell'immobile degli esecutati, i quali hanno dato la piena disponibilità e collaborazione durante le operazioni peritali, giustificando le precedenti assenze per impegni di lavoro.

Ad oggi lo scrivente perito non è in grado di sapere se l'immobile sia occupato o meno e rimanda le considerazioni sull'argomento alla relazione che il custode, la Dott.ssa Zedda, è tenuta a presentare al Giudice dell'esecuzione Dott. Stefano Greco.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Come già descritto nella risposta al quesito n°5 l'immobile ricade all'interno del centro storico della cittadina e più precisamente, secondo il Piano Paesaggistico Regionale, all'interno del Centro di antica e prima formazione, quindi è presente un vincolo storico. Il Piano Particolareggiato del Centro storico, unitamente alla Determinazione N. 2040 del 26 OTT



2010, ci indicano gli interventi ammissibili e non, sull'immobile oggetto di perizia. Non esistono altri vincoli.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è situato l'immobile (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale...), dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, dello stato di conservazione dell'immobile, si può supporre che il valore unitario sia pari ad € 700,00 / m².

Pertanto, moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (SC) dell'immobile precedentemente determinata, si ottiene il seguente valore di mercato: € 700,00 * 143.02 m² = € 100.114,00

Dal quale, arrotondando, otteniamo

<p style="text-align: center;">VALORE IMMOBILE € 100.000,00 [euro CENTOMILA / 00]</p>
--



Con la presente relazione che si compone di n.21 pagine e di n.10 allegati (la documentazione fotografica, composta da n.32 scatti, è contenuta nell'Allegato 10), lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 27 SET 2013

Ing. Corrado Pala

