

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RE 480/2009
Procedura di espropriazione immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dottoressa Donatella Aru

Il consulente Tecnico d'ufficio
Geometra Antonio Gregorini
viale San Vincenzo n°43 – CAGLIARI-09123
tel. e fax 070.4525229 mobile 335480888
C.F. GRGNTN59P04B354N
Email cad.territorio@tiscali.it p.i. 01383300926

Ill.mo Sig. Giudice Donatella Aru del Tribunale Civile di Cagliari

Premessa

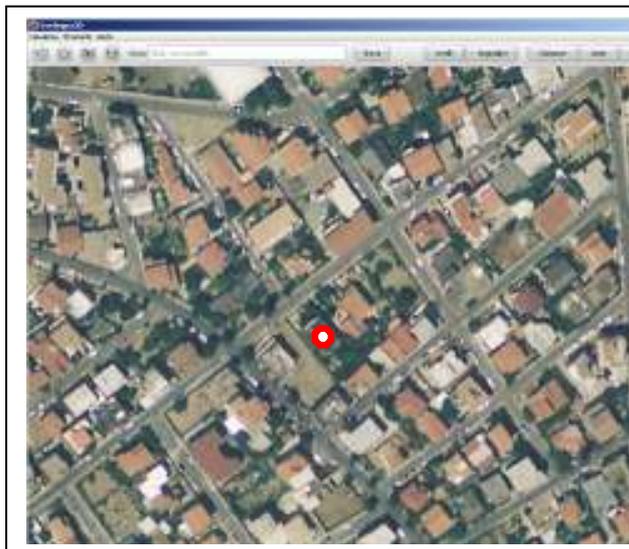
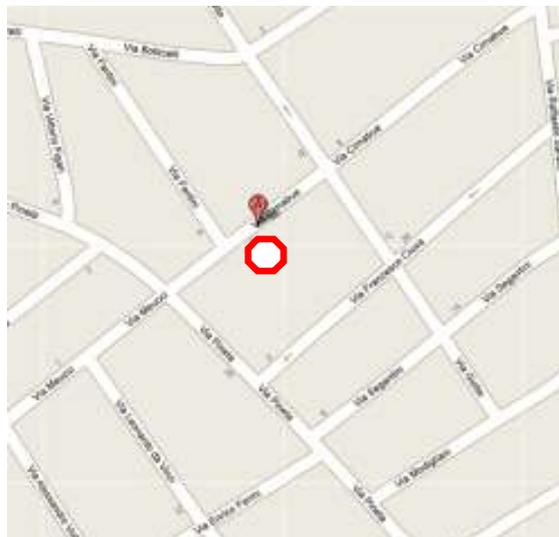
In data 07.05.2010 la S.V.I. nominava lo scrivente Geometra Antonio Gregorini, con studio in Cagliari al viale S. Vincenzo n. 43 ed iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cagliari con il numero 1838, Consulente Tecnico d'ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] nel quale é intervenuta la [REDACTED]

Di seguito viene riportato il risultato del lavoro svolto.

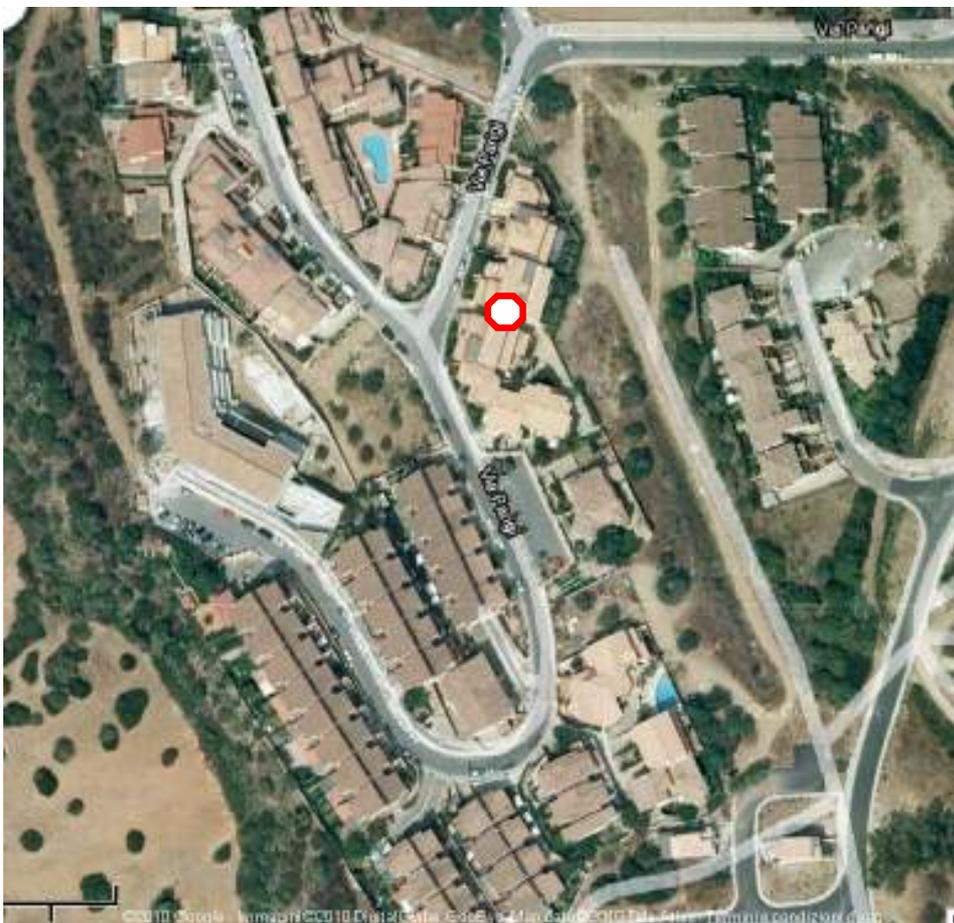
Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Prima di effettuare il sopralluogo, per verificare lo stato di consistenza e la legittimità urbanistica edilizia dell'immobile oggetto di esproprio, ho provveduto a richiedere la documentazione catastale all'Agenzia del Territorio di Cagliari (cfr. Lotto 1 -2 all. 1) e la copia delle concessioni o autorizzazioni edilizie al Comune di Sinnai (cfr. Lotto 1 all. 2) e Villasimius (cfr. Lotto 2 all. 2).

Sulla scorta dei documenti raccolti, in data 25 maggio 2010, ho effettuato il sopralluogo, in Sinnai, dello stabile posto ai civici 7 della via Cimabue (cfr. immagini lotto 1 all. 3 e planimetria stradale sottostante).



Successivamente ho effettuato il sopralluogo in Villasimius, dei due garage, posti nel piano interrato del condominio di via Parigi (cfr. immagini lotto 2 all. 3 e planimetria stradale sottostante).



L'accesso ai luoghi, in entrambe le occasioni, mi é stato consentito dal proprietario [REDACTED]

Dopo i preliminari di rito ho proceduto alla verifica della coerenza dell'esistente con gli elaborati grafici, di progetto e catastali, nonché all'effettuazione di un rilievo fotografico (cfr. foto allegati 3 lotto 1 e 2).

Per verificare la legittimità urbanistica e avere copia delle concessioni é stato necessario effettuare più accessi presso i comuni competenti, in particolare presso il comune di Sinnai, dal momento che per l'abitazione di via Cimabue esiste una pratica di sanatoria edilizia, risalente al 1985, che é inevasa e conservata in archivi diversi da quelli dell'edilizia privata ordinaria (cfr. allegati lotto 1 all. 2).

Concluso il sopralluogo, nel mio studio ho elaborato e restituito quanto rilevato.

Ritenendo di essere in possesso di tutti gli elementi necessari, di seguito, per punti, riporto il risultato del lavoro svolto.

Quesito n°1

- Verifichi il consulente 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 ultaventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

1.1 Individuazione dell'immobile pignorato;

Dalla documentazione in mio possesso rilevata dal fascicolo di causa, in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare del 11 agosto 2009, risulta che gli immobili pignorati sono i seguenti:

Lotto 1

- ✓ Porzione di un più ampio edificio a destinazione residenziale su lotto singolo, identificato dal numero civico 7 della via Cimabue, in Sinnai. Distinto al N.C.E.U. al Foglio 35 mappale 1260/2 Vani 7 Cat. A2 Cl. 6. Proveniente da tipo mappale n.118513 del 02/11/1987 riguardante il mappale 1260 di mq 566 che ha incluso nella

successiva presentazione della planimetria anche il mappale 588 del foglio 34, stesso comune.

Lotto 2

- ✓ Garage sito nell'interrato di un condominio sito in via Parigi, Comune di Villasimius. Distinto al N.C.E.U. al foglio 22, particella 985 sub 40 cat. C6, classe 3, superficie catastale 24. (DOCFA 9543/2002)
- ✓ Garage sito nell'interrato di un condominio sito in via Parigi, Comune di Villasimius. Distinto al N.C.E.U. al foglio 22, particella 985 sub 41 cat. C6, classe 3, superficie catastale 29. (DOCFA 9543/2002)

1.2 Completezza della documentazione ipo-catastale;

Dall'esame del certificato notarile delle iscrizioni e trascrizioni, redatto dal Notaio Enrico Ricetto; delle visure da me effettuate presso l'Agenzia del Territorio in Cagliari, la documentazione esistente nel fascicolo risulta completa e corretta.

1.3 Cronistoria della provenienza ventennale; Catasto (cfr all 1 lotto 1 e 2)

Lotto 1 (cfr all 1 lotto 1)

- ✓ Alla data del 1 gennaio 1990 l'immobile era in carico alla ditta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ✓ Successivamente con pratica protocollo [REDACTED] l'immobile fu intestato agli odierni esecutati.

Lotto 2 (cfr all 1 lotto 2)

- ✓ Entrambi i garage furono introdotti al NCEU con tipo del [REDACTED]
[REDACTED]
- ✓ Successivamente trasferiti a [REDACTED] per il 100/100 della proprietà in regime di comunione dei beni.

1.4 Cronistoria della provenienza ventennale; Conservatoria dei RR.II. Ordine Cronologico. (lotto 1)

1. Nota di trascrizione del 16.03.1977 Cas.4543 Art.3903

Compravendita della particella 237 sub m del foglio 35 in comune di Sinnai di superficie mq 295.

A rogito del [REDACTED]

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro Spiga Dario nato a Sinnai il 24.10.1926 .

2. Nota di trascrizione del [REDACTED] –

Compravendita della particella 230 sub i del foglio 35 in comune di Sinnai di superficie mq 265

A rogito del [REDACTED]

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

3. Nota di trascrizione del [REDACTED]

Compravendita della particella 181 sub f del foglio 34 in comune di Sinnai di superficie mq 6, e della particella 180 sub l del foglio 34 in comune di Sinnai di superficie mq 14.

A rogito del [REDACTED]

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

4. Nota di trascrizione del [REDACTED]

Divisione ereditaria.

Lotto 2 – fabbricato composto da cantina e posto auto al piano seminterrato nonché 4 vani e servizi a piano 1 con annesso lastrico solare di copertura dell'intero edificio.

attribuito a [REDACTED]
contro : suddetti e medesimi intestatari
Rogito del [REDACTED]

5. Nota di trascrizione Cagliari, del [REDACTED]
Successione legittima apertasi il 05/08/1987
NCEU Foglio 35 mapp. 1260/2 vani 5,5
NCEU Foglio 35 mapp. 1260/1 vani 7,5

A Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Ufficio del registro Cagliari in data [REDACTED]

6. Nota di trascrizione Cagliari, del [REDACTED]
Accettazione tacita di eredità

Foglio 35 mapp. 1260/2 parte 4/30

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Rogito del [REDACTED]

7. **Nota di iscrizione** – Cagliari il [REDACTED]

Ipoteca volontaria di L.80.550.000 a garanzia del mutuo di L.50.000.000
estinguibile in 60 mensilità.

Particelle NCEU Foglio 35 mappale 1260/2 – in Sinnai, via Cimabue 7, piano
seminterrato e primo.

A rogito del [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

8. Nota di iscrizione – Cagliari [REDACTED]

Ipoteca volontaria di L.130.368.000 a garanzia delle cambiali per il capitale di L.70.000.000 estinguibile in 8 anni.

Particelle NCEU Foglio 35 mappale 1260/2 – in Sinnai, via Cimabue 7, piano seminterrato e primo, con annesso cortile e lastrico solare di copertura dell'intero edificio.

A rogito del Dott. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

9. Nota di iscrizione – Cagliari [REDACTED]

Ipoteca legale (esattoriale) di €.298.351,12 a garanzia del capitale di €149.175,56.

Particelle NCEU Foglio 35 mappale 1260/2 – in Sinnai, via Cimabue 7, piano seminterrato e primo, con annesso cortile e lastrico solare di copertura dell'intero edificio.

Ufficiale di Riscossione della Equitalia Sardegna spa [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

10. Nota di trascrizione – Cagliari [REDACTED]

Verbale di Pignoramento immobili

Particelle NCEU Foglio 35 mappale 1260/2 – in Sinnai, via Cimabue 7, piano seminterrato e primo, con annesso cortile e lastrico solare di copertura dell'intero edificio.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

(lotto 2)

1. **Nota di trascrizione** del [REDACTED]
Compravendita della particella 490 del foglio 22 in comune di Villasimius di superficie mq 2702.
A rogito del [REDACTED]
A favore : [REDACTED]
Contro : [REDACTED]

2. **Nota di trascrizione** del [REDACTED]
Convenzione edilizia ai sensi dell'art.38 legge 1150/1942 modificata dall'art.8 legge 765/1967. Realizzazione opere di urbanizzazione.
A rogito del Dott. [REDACTED]
A favore : Comune di Villasimius
Contro : [REDACTED]
Contro : [REDACTED]

3. **Nota di trascrizione** [REDACTED]
Compravendita
A rogito [REDACTED]
in data [REDACTED]
A favore : [REDACTED]
Contro : [REDACTED]
Terreno in Villasimius Foglio 22 mappale 490 di sup. 2702
Compravendita della particella 490 del foglio 22 in comune di Villasimius di superficie mq 2702.

4. **Nota di trascrizione** [REDACTED]
Compravendita
A rogito del [REDACTED]
A favore [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Box Auto in Villasimius via Parigi Foglio 22 mappale 985/40 di sup. 24, Piano S

Box Auto in Villasimius via Parigi Foglio 22 mappale 985/41 di sup. 29, Piano S

5. Nota di iscrizione – Cagliari [REDACTED]

Ipoteca legale (esattoriale) di €298.351,12 a garanzia del capitale di €149.175,56.

[REDACTED]

Box Auto in Villasimius via Parigi Foglio 22 mappale 985/40 di sup. 24, Piano S

Box Auto in Villasimius via Parigi Foglio 22 mappale 985/41 di sup. 29, Piano S

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

6. Nota di trascrizione – Cagliari [REDACTED]

Verbale di Pignoramento immobili

Box Auto in Villasimius via Parigi Foglio 22 mappale 985/40 di sup. 24, Piano S

Box Auto in Villasimius via Parigi Foglio 22 mappale 985/41 di sup. 29, Piano S

Ufficiale Giudiziario di Cagliari [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

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.).**

(lotto 1)

2.1. Descrizione dell'immobile;

L'immobile oggetto di stima é sito in Sinnai, nella via Cimabue al n° 7. Confina sul lato ovest con la stessa via; a Nord con [REDACTED] a sud con [REDACTED]

L'area circostante é lottizzata da circa trenta anni e gli edifici sono perlopiù del tipo residenziale, villini indipendenti su lotto singolo, spesso costruiti direttamente e a più riprese dai proprietari delle aree medesime. Le opere di urbanizzazione del quartiere appaiono complete e soddisfano le comuni esigenze. Il quartiere comunque, per quanto decoroso, non può dirsi di particolare pregio in quanto edificato senza una pianificazione di qualità e con tipologie edilizie di vario genere.

L'allegato 2 del lotto 1 riporta lo stralcio dei documenti, anche grafici, inerenti la concessione del 1977. Dal confronto fra l'elaborato riportante i prospetti e le foto (cfr all.3 lotto 1) si evince che l'edificio non fu mai realizzato come disegnato ma neanche ultimato in tutte le sue componenti.

Attualmente in esso sono comprese due unità immobiliari mentre in progetto ve ne era indicata solo una su tre livelli.

Il lato nord é completamente diverso in quanto attualmente é una parete cieca, in aderenza al confine, mentre in progetto venivano indicati dei vani finestra. Rispetto al progetto mancano inoltre, completamente, le due falde spioventi del tetto.

Nel 1985 fu richiesta una sanatoria edilizia nella quale si fa riferimento alla concessione del 1977 ma non si menzionano le differenti suddivisioni e si fa riferimento solo ad ampliamenti di superficie. Il comune di Sinnai, esaminata la pratica, richiese le integrazioni necessarie, sostanzialmente accettando la condizione attuale e il computo dell'oblazione così come determinata. Nella pratica di sanatoria é inclusa anche l'accatastamento dell'edificio, datato appunto 1987, nella cui planimetria allegata l'immobile é disegnato nell'attuale situazione edilizia (cfr allegato 1 lotto 1).

Nel più ampio e complessivo edificio sono comprese due unità immobiliari. Nella prima, dove attualmente risiede la madre dell'esecutato, si accede direttamente dal prospetto anteriore, mentre nella seconda, quella per cui é redatta questa relazione, si accede dal retro,

passando attraverso la parte sud del cortile e prima ancora, dalla strada, tramite il vano d'accesso carrabile, servito con cancello.

Nella realtà le due unità immobiliari non sono ben divise e, pertanto, in seguito all'eventuale vendita della proprietà espropriata, dovranno essere realizzati dei lavori e previsto l'innalzamento di muri nell'interrato (cfr foto 5 allegato 3, mancanza di muro divisorio tra le due porzioni del seminterrato). Anche il cortile sul retro è chiuso e attualmente utilizzato dai possessori dell'altra unità immobiliare, contrariamente a quanto disegnato sulla mappa catastale. Questa confusione nelle proprietà, pertinenze e servitù, è senza dubbio derivata dal grado stretto di parentela fra i due proprietari.

Le condizioni esterne dell'edificio sono piuttosto trascurate. In alcuni punti gli intonaci, mai tinteggiati, appaiono ammalorati. Nella scala di accesso all'unità immobiliare, posta sul retro, sono bene visibili tracce di lesioni della struttura di cemento armato e di conseguente carbonatazione dei ferri d'armatura.

Le finiture interne devono distinguersi fra quelle del piano interrato, praticamente al rustico, e quelle della residenza al primo piano. L'appartamento attualmente è in condizioni di completo abbandono. Dalle foto riportate si evince che esso necessita di importanti lavori di manutenzione. Dal lastrico solare, verso il soffitto, praticamente ovunque, avvengono infiltrazioni d'acqua, in quanto il manto d'impermeabilizzazione, anch'esso mai protetto, soggetto per anni all'azione del sole e degli agenti atmosferici, deve essere completamente asportato e ripristinato. Queste infiltrazioni hanno provocato un deterioramento del soffitto e l'evolversi di muffe distribuite su tutta la superficie.

Come può leggersi anche nella relazione tecnica allegata alla sanatoria del 1985, il fabbricato è realizzato con struttura muraria portante di blocchi di laterizio spessore 25 cm nella parte perimetrale mentre è in cemento armato per la parte centrale, dove sono posizionati due pilastri di sostegno dei solai.

Le altre caratteristiche costruttive sono: fondazioni sono in c.a. Solaio misto latero cementizio, spessore 16+4, con travi a spessore e cordoli di continuità. Tramezzi in tavolato di laterizi forati spessore cm 8. Intonaci del tipo civile lisciato con soprastante carta da parati al primo piano. Infissi esterni in alluminio e vetro per il piano interrato e legno dotati di persiane avvolgibili in PVC. Porte interne tamburate. Pavimenti in gres smaltato dimensioni 30 x 30.

Rivestimenti dei bagni e della cucina, angolo cottura, sono anch'essi in gres smaltato. Impianto idraulico in tubi d'acciaio mannesmann. Sanitari in vetro china con rubinetteria monocomando. L'impianto elettrico é realizzato a norma di legge anche se certamente da revisionare.

L'abitazione é dotata di tutti gli allacci idrici e fognari alle linee comunali.

La distribuzione degli interni rispetta il progetto di sanatoria che si sostanzia nella planimetria catastale.

Il sottostante computo riporta l'area commerciale dell'unità immobiliare ad esclusione dell'area pertinenziale di circa 200 mq di tutto il lastrico solare, connesso all'appartamento tramite una scala interna e un cabinotto, interamente di pertinenza degli esecutati.

Computo delle superfici commerciali			
ambienti	superfici nette mq	coefficiente di correzione	superficie di calcolo
cortile	240,00	0,15	36,00
Garage - cantina	85,00	0,30	25,50
Scale	9,50	0,15	1,42
Area coperta 1° piano	186,00	1,00	186,00
balcone	12,60	0,25	3,15
TOTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE		252,07

Attualmente l'edificio ha delle potenzialità edificatorie praticamente nulle. Stante l'indice di fabbricabilità residenziale, per la zona urbanistica B1, pari a 2,30 mc/mq, avremo una cubatura complessivamente edificabile pari a 1300 mc contro l'attuale volume é di circa 1300 mc.

Esiste la possibilità di ampliamento per il periodo in cui saranno in vigore le norme del "piano casa" e della corrispondente normativa regionale della Sardegna , Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4. Queste però non saranno considerate ai fini della presente stima in quanto i termini per poterne usufruire scadranno verosimilmente prima della vendita all'asta.

(lotto 2)

2.2. Descrizione dell'immobile;

Trattasi di due posti macchina inclusi nel piano interrato di un condominio di recente realizzazione, situato in Villasimius nella via Parigi.

La zona urbanistica é di relativo pregio in quanto gli edifici sono tutti recenti e realizzati secondo un criterio di omogeneità tipologica che, per quanto di gusto discutibile sul piano paesaggistico, possono essere ben apprezzati sul mercato delle seconde case.

Ai due garage si accede tramite un cancello carrabile dopo il quale si scende in una rampa relativamente pendente sino al piano totalmente interrato.

Come si evince dalle foto allegate non vi può essere molto da argomentare sui due garage che sono perfettamente inglobati nella struttura, rifiniti con intonaco civile e tinteggiati nella stessa colorazione dell'edificio, vuoti e privi di accessori si qualsiasi genere.

I box auto sono aperti e attualmente pare ne usufruiscano liberamente i vari condomini. In assenza di particolarità ulteriori il valore dei garage sarà determinato dalla superficie e rapportato ai prezzi di mercato.

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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in 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 nel verbale di pignoramento coincidono con la descrizione attuale .

Quesito n°4

- **Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.**

Non é necessario provvedere ad alcun tipo di variazione catastale.

Quesito n°5

- **Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Lotto 1 – Sinnai (cfr lotto 1 allegato 2)

Il fabbricato in cui sono compresi gli immobili ricade in area B1 del PUC di Sinnai.

Di seguito riporto le indicazioni delle norme di attuazione del PUC inerenti la sottozona in questione:

Art 14

Norme specifiche della - ZONA B di Completamento Urbano ...

La zona B, in funzione delle caratteristiche storico - tipologiche, dei caratteri dell'insediamento e del tessuto urbano esistente, è suddivisa in due sottozone omogenee:

1. ZONA B1 - Centro urbano di SINNAI

E' la zona del centro urbano consolidato. L'edificazione è attuata con lo strumento della Concessione Edilizia diretta.

E' prevista la seguente normativa di zona:

- a) Saranno consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni.*
- b) E' richiesta la sistemazione a verde degli spazi ineditificati.*
- c) Sono consentite costruzioni sia in arretramento rispetto al filo stradale, sia in linea con esso, secondo la tipologia prevalente sul prospetto stradale in cui si inseriscono.*
- d) L'indice massimo di fabbricabilità fondiario è di 3,0(mc/mq), con un massimo di 2,3(mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,7(mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;*
- e) Si prescrive un lotto minimo di 200 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del P.U.C.*

- f) *Per la realizzazione di più di due alloggi indipendenti in edifici plurifamiliari, si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi. Il rapporto di copertura massimo non dovrà superare il 60% della superficie complessiva del lotto.*
- g) *Saranno consentiti al massimo 3 piani fuori terra. Nel caso in cui la costruzione sia prevista a filo strada, è fatto obbligo di arretrare il 3° piano per una profondità di almeno mt 3,00.*
- h) *L'altezza massima degli edifici dovrà rispettare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con un massimo di mt 9,50 misurato con i criteri di cui al precedente Art. 9.*
- i) *La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt 10,00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dal confine è stabilita di mt 5,00. E' consentito costruire in aderenza. Qualora, ricorrendo le condizioni di cui all'Art. 5, comma 7, del D.A. 2266/U/83, si dimostri, per mezzo di dettagliata relazione tecnica corredata di elaborati simulanti le diverse soluzioni verificate, che il rispetto di dette distanze comporti l'impossibilità di trovare soluzioni progettuali accettabili o l'inutilizzazione dell'area, il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può consentire la riduzione delle distanze che in ogni caso non devono essere inferiori a mt 3,00 per pareti non finestrate ed a mt 5,00 per pareti di cui almeno una finestrata. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.*
- j) *Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito sarà possibile conservare l'allineamento dei fabbricati o delle recinzioni esistenti.*
- k) *Sono consentite le coperture a falde inclinate o a padiglione che non superino la pendenza massima del 35%; sono altresì consentite le coperture a tetto piano.*
- l) *Le recinzioni, in generale, dovranno avere un'altezza massima di mt 2,50; sono libere le scelte per quanto riguarda le tipologie e i materiali.*
- n) *Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa.*
- o) *Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione, deve essere garantita una superficie minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie e degli spazi di manovra. Gli spazi a parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto n).*

Lotto 2 – Villasimius (cfr lotto 2 allegato 2)

Il condominio é inserito nella zona C3 del Piano di fabbricazione comunale nella quale si seguono le sottostanti norme.

SUBZONA C3 - ESPANSIONE LIBERAMENTE ARTICOLATA (EX C4)

Per questa subzona, salvo quanto altro è disposto in proposito dalla Normativa Generale, in tema di parametri urbanistici e costruttivi, vale tutto quanto è prescritto per la subzona C2.



E' sempre obbligatoria la realizzazione di locali igienici posti all'interno del corpo principale dell'edificio. In questa subzona, ad eccezione di quanto è stato espresso più sopra in maniera specifica e ad eccezione di quanto è espresso dalla Normativa Generale a proposito di parametri urbanistici e costruttivi, vale tutto quanto è prescritto per la subzona B1.

Nell'edificazione il rapporto massimo tra volume puramente residenziale ed altro volume sarà di 0,50.

SUBZONA C2 - ESPANSIONE ARTICOLATA A SISTEMA (EX C3)

In questa subzona possono essere costruiti edifici residenziali, ristoro-ricreativi, ricettivi, commerciali, culturali, rappresentativi ecc. Sono vietati gli ospedali, gli istituti per religiosi e le scuole di grado superiore. Sono ammesse scuole elementari e medie, asili nido, scuole materne, ambulatori, laboratori per analisi mediche, farmacie e simili.

Sono anche ammessi night-club e discoteche purché non rechino molestia alla pubblica quiete.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza di formali piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione legittimamente approvati e convenzionati. Tali piani devono tendere ad una visione ordinata e globale di quartiere urbano provvisto di tutti i servizi (sia pubblici, sia privati) attuabili per nuclei e per fasi successive contemporaneamente alle residenze.

Tutte le lottizzazioni e/o i piani particolareggiati devono individuare quanto è prescritto dalla Normativa Zonale particolare e dalla Normativa Generale in tema di standard urbanistici, urbanizzazioni primarie, urbanizzazioni secondarie e viabilità, destinando agli stessi le aree minime prescritte distinte secondo i suddetti standard o raggruppate tra loro per realizzare quei servizi, attrezzature, infrastrutture ecc., ritenute effettivamente utili "in loco" dall'Amministrazione Comunale. A tale proposito si prescrive che siano raggruppabili tra loro, a favore di quanto è ritenuto maggiormente indispensabi-

le, le aree destinate ai parcheggi con quelle destinate alla viabilità e le aree destinate all'istruzione e quelle destinate alle attrezzature di interesse comune e quelle destinate agli spazi pubblici attrezzati.

In ogni caso la superficie complessiva dei raggruppamenti di cui sopra non può essere inferiore alla somma delle singole aree stabilite in proposito dagli Standard suddetti.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale (secondo la definizione espressa per la subzona B1) e a carattere direzionale, isolati o facenti parte di un più ampio insediamento residenziale o misto, ad ogni 100 mq di pavimento lordo di edifici previsti deve corrispondere la superficie di 80 mq, escluse le sedi viarie, in aggiunta agli Standard previsti, da destinare a spazi pubblici e/o per pubbliche attrezzature e a parcheggi pubblici.

La superficie di cui sopra deve essere posta a diretto contatto degli insediamenti commerciali previsti. La superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno pari al 50% di quella complessiva e deve essere aggiunta a quella di cui all'art. 18 legge 6.8.1967 n° 765.

Nella subzona C2 le lottizzazioni da convenzionare possono svilupparsi e realizzarsi secondo tre tipi di frazionamento secondo le definizioni espresse in proposito dalla Normativa Generale:

- 1° - Frazionamento multiplo
- 2° - Frazionamento semplice
- 3° - Frazionamento aggregato

Inoltre possono svilupparsi e realizzarsi secondo tre diverse modalità esecutive:

MD1 - Prima modalità. Essa prevede la promozione, secondo la normativa prevista dall'art. 28, penultimo comma della legge 7.8.1942 n° 1150 modificata ed integrata dalla legge 6.8.67 n° 765, e la compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione con successiva realizzazione delle opere primarie e se -

Per questa fattispecie di immobili ma anche in conseguenza dell'ubicazione dei garage é escluso qualsiasi tipo di ampliamento o potenzialità edificatoria.

Anche l'entrata in vigore del cosiddetto "piano casa" non determina alcuna modifica in rapporto alle possibilità edificatorie e d'ampliamento.

Come si evince dalla concessione edilizia (cfr lotto 2 allegato 2) la costruzione dei fabbricati é stata regolarmente assentita, sono stati costruiti coerentemente alla concessione edilizia rilasciata e per essi esiste l'abitabilità complessiva, così come dichiarato dall'ufficio tecnico del comune.

Quesito n°6

- Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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.L.vo 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.**

Lotto 1 – Sinnai (cfr lotto 1 allegato 2)

L'immobile é stato realizzato in seguito alla Concessione di Costruzione [REDACTED] di cui si allegano gli stralci del disegno approvato.

Successivamente, nel 1985, fu richiesta una sanatoria edilizia riguardante gli ampliamenti delle superfici del piano interrato, terra e primo.

La pratica di sanatoria non é mai stata conclusa a causa della mancata richiesta da parte del titolare. Furono richieste però delle integrazioni alla prima istanza a cui il [REDACTED] fiede

riscontro. Ad avviso dello scrivente nella richiesta non é menzionata la suddivisione dell'edificio in due unità immobiliari, che dovrebbe costituire abuso edilizio non quantificabile in termini di superficie. La variazione, però, é sanabile attraverso la richiesta di un accertamento di conformità ex art.13 L.47/85, in virtù del dettato delle norme di attuazione del piano urbanistico per le quali l'edificio esistente é realizzabile così com'è.

Ad avviso dello scrivente l'eventuale acquirente dovrà occuparsi della conclusione della pratica ed eventualmente integrarne la documentazione o, ancora, presentare l'istanza di accertamento di conformità. Ciò che rileva, ai fini di questa relazione é la sanabilità e legittimità dell'edificato.

Lotto 2 – Villasimius (cfr lotto 2 allegato 2)

L'immobile é stato realizzato in seguito al rilascio, da parte del Comune di Villasimius, della concessione edilizia n. 72 del 4 giugno 2003, i cui elaborati sono stati verificati dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune, presente il tecnico preposto, e in parte sono riportati in allegato.

Le unità immobiliari sono conformi agli elaborati grafici, alle planimetrie catastali e alla concessione rilasciata.

Quesito n°7

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

Secondo il giudizio di questo perito sarà bene procedere alla vendita degli immobili in due lotti.

lotto 1. Unità immobiliare in Sinnai via Cimabue 7, come sopra identificata.

lotto 2. N. 2 posti macchina in Villasimius, via Parigi, come sopra identificati.

Quesito n°8

- **Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; 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.**

I tre immobili pignorati sono interamente di proprietà degli esecutati.

Quesito n°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.**

Gli immobili sono liberi.

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.**

L'immobile non è occupato dall'eventuale coniuge separato.

Quesito n°11

- **Indichi l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'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).**

Nessun vincolo storico artistico o altro è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

Quesito n°12

- **Rilevi l'esistenza dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessun diritto demaniale o uso civico è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

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.**

13.1. Criterio di stima

Lotto 1 – Sinnai

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame, tra le agenzie immobiliari ed i tecnici delle zone interessate nonché nell'Osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze – Agenzia del Territorio pubblicato sul sito internet della stessa istituzione.

Dall'analisi si è rilevato quanto segue:

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: SINNAI

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	NORMALE	1000	1400
Abitazione economiche	NORMALE	850	1150
Villini	NORMALE	1100	1500

Lo stesso osservatorio assegna un valore di circa 100 euro in più per metro quadrato commerciale alle residenze poste nella cosiddetta periferia abitata, a significare una migliore qualità urbana e del vivere in queste aree.

Le agenzie immobiliari interpellate in relazione ai prezzi di mercato indicano un prezzo di mercato analogo, più o meno variabile in rapporto alle zone, per tutta l'area vasta cagliaritana.

Lo scrivente ritiene congruo utilizzare il valore medio di € 1.200 /mq quale valore base della stima, riferito a un'unità immobiliare in normali condizioni di manutenzione e di mercato. In questa fattispecie sarà necessario applicare delle aliquote correttive di questo valore in virtù della vetustà, dello stato di manutenzione e del costo della pratica di accertamento di conformità che, necessariamente, dovrà essere presentata.

Pertanto assegnerò un correttivo del 30% di vetustà, del 15% per la manutenzione e infine dal valore così ottenuto decurterò un costo tecnico di € 5.000 per lo svolgimento della pratica edilizia e pagamento delle sanzioni previste.

Avremo quindi: € 1.200,00 * (1-0,20-0,15) * mq 252 - € 5.000 =

= € 196.560,00 – 5.000,00 = € 191.560,00 ARROTONDATI A € **190.000,00**

(CENTONOVANTAMILAEURO/00)

Lotto 2 – Villasimius

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

E' stata quindi condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame, tra le agenzie immobiliari ed i tecnici delle zone interessate nonché nell'Osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze – Agenzia del Territorio pubblicato sul sito internet della stessa istituzione.

Dall'analisi si è rilevato quanto segue:

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: VILLASIMIUS

Fascia/zona: Periferia abitato

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	NORMALE	1600	2200

Questi sono i valori del metro quadrato commerciale lordo residenziale. Il condominio in cui sono ubicati i box si pone per caratteristiche del quartiere, infrastrutture, finiture e bellezza del luogo, nella fascia medio alta. Assegnerò pertanto un valore di riferimento pari a € 2.000 e nessuna correzione per vetustà e manutenzione in quanto i locali sono in ottime condizioni.

La nostra fattispecie riguarda due box auto di superficie commerciale pari a mq 25 + 30 = mq 55. A questa superficie applicherò un parametro correttivo pari a 0,40 in quanto gli ambienti sono privi di impianti, ubicati nell'interrato e non potranno mai avere legittimamente una destinazione diversa dall'attuale.

Avremo pertanto $\text{mq } 55 * 0,40 * € 2.000 = € 44.000$.

Le agenzie immobiliari interpellate in relazione ai prezzi di mercato indicano un prezzo di mercato analogo.

A questo valore applicherò una decurtazione del 10% in conseguenza del fatto che l'immobile dovrà essere venduto in un'asta pubblica e questo fatto, notoriamente, determina un deprezzamento.

Il valore finale stimato sarà pertanto di **€ 40.000 (euro quarantamila)**

Avremo quindi

Riassumendo:

- Il valore del lotto 1 é pari a **euro 190.000,00**
- Il valore del lotto 2 é pari a **euro 40.000**

Ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dalla S.V.I., restando disponibile per integrazioni e/o chiarimenti, rassegno la presente relazione.

Cagliari, 10 luglio 2010

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Antonio Gregorini - Geometra