

---

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 233/2008**

**promosso da XXXXX**

**contro**

**XXXXX**

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***

*VOLUME 1/2*

***IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO***

***Ing. Alessandra Bois***

***Ing. Alessandra Bois – Via Poliziano n.29 Cagliari – Tel 070 493795***

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 233/2008

Promosso da Murgia Enrico

contro

XXXXX

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Alessandra Bois

La sottoscritta Ing. Alessandra Bois, nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED], regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3449 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, nell'udienza del 21 novembre 2008 veniva nominata, dall'illustrissimo Giudice Dott.ssa Claudia Belelli, quale consulente tecnico per il Tribunale di Cagliari nel procedimento di esecuzione immobiliare n.233/2008 promosso dal Sig. [REDACTED] contro [REDACTED]

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatele, la sottoscritta prestava giuramento di rito e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderla edotta sulla natura dell'incarico qui di seguito esplicitato:

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, 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 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;
  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 i 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.

---

**IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA**

Dall'atto di pignoramento immobiliare n. 233/2008 depositato [redacted] presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari e promosso dal [redacted] contro [redacted] si evince che gli immobili oggetto del procedimento sono i seguenti:

*Immobilabile A) – quota pari ad ½ del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10;*

*Immobilabile B) – quota pari ad ½ dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10;*

*Immobilabile C) – quota pari ad 1/3 pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28.*

---

## **RISPOSTA AI QUESITI**

Per poter rispondere a quelli che sono i quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice relativamente agli immobili oggetto del procedimento, si è presa visione dell'atto di pignoramento e dei documenti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, necessari per effettuare poi tutti gli accertamenti su detti beni.

Si è dato quindi inizio alle operazioni peritali con l'acquisizione presso il Catasto delle visure storiche, nonché di tutte le planimetrie catastali e degli estratti di mappa utili per una corretta identificazione degli immobili pignorati.

In data 09/12/2008 la sottoscritta richiedeva al Comune di Villacidro copia dello strumento urbanistico vigente e del Piano Particolareggiato del centro storico, indicanti le zone urbanistiche di appartenenza dei beni, e delle relative norme di attuazione.

Contemporaneamente presso l'Ufficio tecnico comunale è stata fatta la richiesta per avere copia di tutti i documenti presenti (certificati di agibilità, concessioni edilizie, autorizzazioni, licenze varie, sanatorie, ecc) inerenti i fabbricati oggetto del procedimento.

È stata inoltre presentata la domanda presso l'ufficio del Registro di Cagliari e di Sanluri per acquisire l'elenco delle registrazioni di eventuali contratti di locazione sugli immobili.

È stata fatta richiesta alla locale Autorità di Pubblica Sicurezza per verificare se risultassero o meno comunicazioni di cessione dei fabbricati, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191.

Infine in data 23/01/2009 presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari sono stati fatti ulteriori accertamenti al fine di integrare la documentazione presente agli atti e avere una più completa visione della situazione attuale dei beni, richiedendo l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro sugli immobili.

Quindi, con la scorta di tutti gli elementi acquisiti e previa comunicazione con raccomandata A/R a XXXXX e all'avvocato del soggetto creditore [REDACTED], i giorni [REDACTED], la sottoscritta ha potuto accedere presso gli immobili oggetto del pignoramento per poter fare un sopralluogo in situ (vedasi verbali dei

---

sopralluoghi - allegati U5).

In tali occasioni, in presenza dell'esecutata e delle persone occupanti gli immobili, si è potuto procedere a tutti gli accertamenti e riscontri tendenti a acquisire gli elementi conoscitivi sui beni, necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico. È stato quindi eseguito il rilievo degli immobili e rilevata una documentazione fotografica dei vari ambienti interni ed esterni (vedasi allegati A6 – B6 – C6).

Concluse le verifiche in sito, si è potuta redigere la presente perizia e dare risposta ai sopraindicati quesiti.

---

### **QUESITO N.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.

### **VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE**

#### **DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.**

Un primo accertamento effettuato è stata la verifica della completezza della documentazione allegata agli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari. A tal riguardo è stata appurata l'esistenza e la completezza, tra i documenti depositati, dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati ed effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, o del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Quindi in data 23/01/2009 la sottoscritta ha eseguito le necessarie ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, acquisendo l'elenco aggiornato delle iscrizioni e

---

trascrizioni relative agli immobili (vedasi allegato U1).

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI OGGETTO PIGNORAMENTO**

Sulla base dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati ed effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, acquisiti presso la Conservatoria dei RR.II in data 31/07/2008 dal soggetto creditore e depositati come allegati al procedimento di esecuzione immobiliare n. 233/2008, nonchè sulla base dei documenti integrativi acquisiti dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei RR.II. (vedasi allegati U1), si è potuto predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai tre beni e aggiornato alla data del 23/01/2009, qui di seguito riportato:

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 15/04/2008 – repert. N. 545

Trascritto a Cagliari il 09/05/2008 – art. 11450 – cas. 16680

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari

A FAVORE: 

  
CONTRO: 

Gravante sui seguenti immobili:

1. ½ fabbricato censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, sito in Villacidro - Via Giovanni Battista Melis n.10 – piano terra;
2. ½ fabbricato censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, 5,5 vani, sito in Villacidro - Via Giovanni Battista Melis n.10 – piano terra;
3. 1/3 fabbricato censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, 10,5 vani, sito in Villacidro - Via Iglesias n.6 – piani seminterrato, terra e primo.

### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

---

- 
- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo Atto notarile pubblico del 22/05/2003 repert. N. 7765 Pubblico ufficiale: [REDACTED]  
Iscritta il 26/05/2003 – cas. n. 21546 – art. n. 2515 A FAVORE: [REDACTED]  
S.p.a. – Cagliari CONTRO: [REDACTED]

Gravante sui seguenti immobili:

1. immobile censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, vani 5,5, sito in Villacidro - Via Giovanni Battista Melis n.10;
2. immobile censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, sito in Villacidro - Via Giovanni Battista Melis n.10.

---

## **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.).*

**Immobile A) – quota pari ad ½ del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobile B) – quota pari ad ½ dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

### ***Localizzazione ed individuazione dei due immobili A) e B)***

Gli immobili A) e B) oggetto di pignoramento sono ubicati entrambi al piano terra di un fabbricato di quattro piani che si trova in Via G.B.Melis nel Comune di Villacidro - provincia del Medio Campidano.

Dal sopralluogo in situ del 20/01/2009 si è potuto constatare che la Via G.B. Melis è una strada che si trova sulla destra per chi arriva da Cagliari e percorre la principale Via Nazionale. Con precisione dalla Via Nazionale il fabbricato può essere raggiunto imboccando a destra la Via Giuseppe Di Vittorio e di lì, a circa 200 m, la Via Salvatore Farina che si collega dopo 30 m con la Via G.B.Melis. Quest'ultima è una strada asfaltata e dotata dell'impianto di illuminazione pubblica e dei principali sottoservizi.

Il fabbricato si trova in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di vari edifici di massimo tre-quattro piani fuori terra.

Nelle immediate vicinanze, in particolare lungo la Via G. Di Vittorio, sono altresì presenti

---

altre attività di tipo artigianale con possibilità di parcheggio lungo la strada.

Alcune attività commerciali sono collocate nella vicinissima Via Nazionale e nella Via Giuseppe Di Vittorio, e i principali servizi sono facilmente raggiungibili anche a piedi. In particolare il poliambulatorio si trova in Via Guido Rossa e le scuole elementari si trovano a 400 m ad angolo tra la Via Togliatti e la Via S.Farina.

Come precedentemente detto, gli immobili A) e B) fanno parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo piano, piano secondo e piano terzo) ed è composto da varie unità immobiliari, aventi per lo più un proprio accesso dal vano scala condominiale. Al vano scala condominiale si accede attraversando due cortili di pertinenza esclusiva di alcune delle unità suddette.

Per poter meglio comprendere la composizione del fabbricato, censito al Foglio C/5 mapp. 3632, occorre evidenziare che quest'ultimo, come si può anche evincere dall'elaborato planimetrico acquisito dalla sottoscritta presso l'ufficio del Catasto (vedasi allegati A3-B3), è catastalmente costituito da 7 subalterni di cui quattro (sub.6, sub.7, sub. 8 e sub 9) ubicati al piano terra e consistenti rispettivamente in un cortile (sub. 6) di pertinenza degli immobili (sub. 11 ubicato al 1° piano e sub. 5 al 2°-3° piano), in un appartamento (sub.7), in un'immobile a destinazione d'uso industriale-artigianale (sub. 8) e in un deposito (sub. 9). Al piano primo sono invece ubicate altre due unità immobiliari (sub. 10 e sub. 11) e al piano secondo e terzo un altro immobile (sub. 5).

Il deposito censito come sub. 9 ha un proprio accesso indipendente esclusivamente dalla Via G. Di Vittorio n. 29, mentre gli immobili (sub. 10 e sub.11) e il cortile di pertinenza (sub. 6) delle unità sub.5 e sub.11 hanno l'accesso dalla Via G.Di Vittorio n.31 e di qui il sub. 5, il sub. 10 e il sub. 11 possono essere raggiunti attraverso la scala condominiale.

Dall'altra parte gli immobili sub. 7 e sub. 8 hanno l'ingresso dalla Via G.B.Melis n.10. In particolare da tale strada si accede all'unità abitativa censita al sub. 7 (immobile B) tramite il cortile di propria pertinenza e di lì attraverso un ingresso indipendente oppure tramite le scale condominiali.

All'unità censita al sub. 8 (immobile A) si accede invece tramite le scale

---

condominiali oppure tramite un ingresso indipendente che si affaccia sul cortile (sub. 6) di pertinenza delle altre unità situate ai piani superiori.

Pertanto occorre far presente che l'immobile censito al sub. 8, avente destinazione d'uso industriale-artigianale, non presenta un proprio accesso indipendente. Esiste infatti una servitù di passaggio di fatto a favore di tale unità immobiliare contro l'immobile censito al sub. 7 e il cortile censito al sub. 6.

A tal proposito occorre evidenziare che le unità immobiliari censite al sub. 7 e sub. 8, all'atto della vendita – rogito Notaio Roberto Putzolu – rep. 22.419 del 10/12/1983 (vedasi allegato A5-B5), formavano un unico appartamento al quale si accedeva dalla Via G.B.Melis n.10. Successivamente l'immobile è stato frazionato in due unità distinte (sub. 7 e sub.8), appartenenti allo stesso proprietario ed aventi entrambe sempre l'accesso dal n. civico 10 della Via G.B.Melis. Pertanto per poter accedere all'immobile sub. 8 occorre tuttora passare attraverso il cortile di pertinenza dell'unità abitativa censita al sub. 7.

Per quanto riguarda la scala condominiale bisogna precisare che sia nell'elaborato planimetrico che nella planimetria catastale del 07/03/2000 (vedasi allegati A3-B3) è stata erroneamente inserita tale scala come facente parte dell'immobile censito al sub. 7. In realtà esaminando il sopramenzionato atto di compravendita (rep. 22.419 del 10/12/1983) si può rilevare che il vano scala non fa parte dell'immobile censito al sub. 7, in quanto non è stato oggetto di compravendita. Risulta pertanto parte condominiale.

L'intero fabbricato è inserito all'interno di un lotto interamente delimitato con una recinzione costituita da un muro intonacato e non tinteggiato con sovrastanti elementi prefabbricati in c.l.s. (vedasi foto n. 1a e 1b). La rimanente parte del lotto è occupata da due cortili, non separati fisicamente tra di loro, di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari, come meglio descritte precedentemente.

Esternamente il fabbricato presenta un discreto stato di conservazione. Le pareti esterne sono intonacate ma non tinteggiate.

#### ***Descrizione dell'immobile A)***

L'immobile A), avente una destinazione d'uso industriale-artigianale, è attualmente censito al N.C.E.U. al Fg. C/5 mapp. 3632 sub.8 – categoria D/7, con sup. catastale di 170

---

mq.

Attualmente l'unità immobiliare non ha un accesso diretto dalla strada e questo influisce notevolmente sul valore del bene. Infatti vi si accede, come sopra descritto, dal numero civico 10 della Via G.B.Melis e di lì, attraverso il cortile di pertinenza dell'immobile attiguo (sub. 7), tramite le scale condominiali oppure tramite una porta che si affaccia sul cortile (sub. 6) di pertinenza delle unità dei piani superiori.

La porta di accesso, in legno, si trova alla fine di una piccola scala esterna (vedasi foto n. 2a). Quest'ultima è realizzata in c.l.s. con il pianerottolo e le pedate rivestiti con lastroni in graniglia 40x40 cm.

Entrando all'interno dell'immobile, si è riscontrato che quest'ultimo è stato diviso, tramite un muro, in due porzioni: una parte più ampia (porzione 1) che, pur avendo una destinazione d'uso industriale-artigianale, è attualmente utilizzata come abitazione. Tale parte ha l'accesso direttamente dalla scala condominiale o dalla porta sopramenzionata. L'altra parte (porzione 2), più piccola, non sembra essere attualmente utilizzata.

Quest'ultima porzione di immobile non ha lo stesso ingresso della prima. In realtà, in seguito alla suddivisione, non presenta un proprio accesso diretto. Infatti vi si accede dal numero civico 29 della Via G. Di Vittorio tramite il deposito censito al sub. 9 al quale è direttamente collegata. Il deposito risulta di proprietà di XXXXXXXXXX

Pertanto attualmente non esiste alcuna separazione tra la porzione 2 dell'immobile di proprietà del soggetto esecutato e il deposito di proprietà di XXXXX.

Per meglio comprendere ciò che è avvenuto, occorre esaminare la planimetria catastale dell'immobile A) (vedasi allegati A3-B3) e la planimetria che riporta quanto rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo (vedasi allegato A2).

Per poter ripristinare la situazione originaria dell'immobile A) come unica unità immobiliare sarà sufficiente riaprire il varco nel disimpegno della porzione 1 per ricollegare le due parti. Sarà necessario inoltre realizzare un muro che delimiti l'unità immobiliare dal deposito (sub.9). I costi per realizzare tali opere si possono quantificare intorno a € 3.000,00.

Occorrerà inoltre separare gli impianti (elettrico e idrico) mettendo dei contatori

---

singoli per ciascun immobile. Infatti attualmente esiste un unico contatore Enel e un unico contatore idrico a servizio dell'immobile A), del deposito e dell'immobile B) - piano terra e primo piano. Per sezionare l'impianto elettrico e l'impianto idrico si può valutare una spesa di circa € 4.400,00 da porre a carico delle quattro porzioni del fabbricato interessate (immobile A, deposito, immobile B - piano terra e immobile B -primo piano).

In definitiva i costi per realizzare tali lavori e da porre a carico dell'immobile A) si possono quantificare intorno a € 4.100,00 (€ 3.000,00 + € 4.400,00/4), importo che verrà decurtato dal valore dell'immobile stesso.

In tale sede verranno separatamente descritte le due porzioni dell'immobile, censito al Fg. C/5 mapp. 3632 sub. 8, in quanto aventi caratteristiche differenti.

La porzione di immobile utilizzata come abitazione (porzione 1) è composta da quattro ambienti: un ambiente 1, usato come soggiorno (vedasi foto n.3a), è collegato tramite un disimpegno ad un più ampio ambiente 2, usato come cucina (vedasi foto n.5a e n. 6a), dal quale si accede direttamente ad un altro vano adiacente (ambiente 3). Nel disimpegno si affacciano anche un altro locale (ambiente 4), usato come camera da letto (vedasi foto n. 8a) e un bagno con il proprio antibagno (vedasi foto n.4a).

L'altezza interna è ovunque di 2,85 m, ad eccezione che nell'antibagno e nel bagno dove l'altezza è di 2,70 m.

Lungo il disimpegno è stato realizzato un muro di separazione con l'altra porzione dell'immobile (porzione 2). Quest'ultima parte è invece costituita da tre locali: un ambiente 5 più ampio (vedasi foto n.11a), collegato direttamente ad altri due vani (ambiente 6 e ambiente 7) (vedasi foto n.12a). A sua volta l'ambiente 7 è direttamente unito con il deposito (censito al sub. 9) senza alcuna delimitazione fisica.

Qui l'altezza è variabile: nell'ambiente 5 è pari a 2,85 m, mentre nell'ambiente 7 è di 3,20 m e nell'ambiente 6 l'altezza min. risulta di 3,00 m e l'altezza max di 3,45 m.

Nella tabella appresso è riportata l'articolazione delle due porzioni che compongono l'immobile A) oggetto del procedimento con la superficie utile di ciascun vano al netto delle murature esterne e delle partizioni interne.

La definizione degli ambienti costituenti le due porzioni con le relative dimensioni fanno

---

riferimento alla planimetria di rilievo allegata alla presente perizia (vedasi allegato A2).

<i>Porzione 1 dell'immobile A)</i>	
<i>AMBIENTI INTERNI</i>	<i>CONSISTENZA IN MQ</i>
ambiente 1	23,90 MQ
bagno	6,75 MQ
antibagno	6,40 MQ
disimpegno	11,10 MQ
ambiente 2	24,90 MQ
ambiente 3	20,25 MQ
ambiente 4	16,40 MQ
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>	<b>109,70 MQ</b>

<i>Porzione 2 dell'immobile A)</i>	
<i>AMBIENTI INTERNI</i>	<i>CONSISTENZA IN MQ</i>
ambiente 5	40,75 MQ
ambiente 6	11,00 MQ
ambiente 7	5,20 MQ
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>	<b>56,95 MQ</b>

Nella porzione 1 dell'immobile gli ambienti 1, 2, 4 e il bagno sono areati e prendono luce direttamente tramite superfici finestrate. Tutte le finestre prospettano verso il cortile (censito al sub. 6) di pertinenza degli immobili che si trovano ai piani superiori del fabbricato. L'ambiente 2 presenta una scarsa illuminazione.

Nell'antibagno c'è la predisposizione per l'aerazione meccanica.

Le condizioni interne di manutenzione sono pressoché mediocri: in particolare in alcuni vani (ambiente 2 e bagno) sono presenti tracce di umidità nel soffitto (vedasi foto n. 9a e n.10a), mentre nella parete di separazione tra l'ambiente 1 e il bagno sono evidenti macchie dovute a infiltrazioni d'acqua probabilmente provenienti dalla doccia.

Le rifiniture interne sono di tipo medio. In particolare il pavimento non è ovunque uniforme: negli ambienti 1, 2, 4 e nel disimpegno la pavimentazione è realizzata con

---

piastrelle in gres ottagonali e il battiscopa è in marmo. Nel bagno e nell'antibagno il pavimento è sempre in gres ma con una pezzatura 20x30 cm, mentre nell'ambiente 3 sia il pavimento che il battiscopa sono in granito.

Le pareti dell'ambiente 2, utilizzato come cucina, sono rivestite con piastrelle bianche 20x20 cm fino ad un'altezza di 2,10 m, oltre la quale sono tinteggiate. Le pareti di tutte le altre stanze sono semplicemente intonacate a civile e tinteggiate.

Nel bagno e nell'antibagno le pareti sono rivestite con due tipi di piastrelle diverse di pezzatura 20x20 cm e 20x30 cm (vedasi foto n.4a). Nell'antibagno sono presenti un lavabo e una vasca, mentre il bagno è attrezzato con un vaso, una doccia e un altro lavabo in vetrochina, tutti completi di rubinetteria in ottone cromato.

Le finestre, in stile inglese, sono in legno e presentano un discreto stato di manutenzione. In alcuni infissi interni, anch'essi in legno tamburato, mancano i coprifili.

Nell'altra porzione dell'immobile (porzione 2) solo l'ambiente 6 è aerato e prende luce tramite delle finestre a nastro in alluminio (vedasi foto n.12a), mentre l'ambiente 7 prende luce indiretta tramite un'apertura alta che prospetta verso il vano 6.

Anche qui le condizioni di manutenzione sono pressoché mediocri: infatti in più punti sono presenti filature lungo le pareti.

Le rifiniture interne sono di tipo medio. In particolare nell'ambiente 5 il pavimento è realizzato in granito e le pareti sono rivestite con piastrelle in gres di pezzatura 20x25 cm fino a 2,00 m d'altezza (vedasi foto n.11a). Negli ambienti 6 e 7 il pavimento e il battiscopa sono entrambi in gres, mentre alcune pareti sono rivestite fino ad un'altezza di 2,00 m con piastrelle uguali alle altre (vedasi foto n.12a). Oltre i 2,00 m di altezza le pareti sono semplicemente intonacate a civile e tinteggiate.

La copertura dell'ambiente 6 è realizzata con pannelli sandwich sorretti da tre scatolati metallici. Altrove la copertura è invece costituita da un solaio di tipo tradizionale.

In nessun ambiente dell'immobile A) oggetto del procedimento è presente un impianto di riscaldamento/condizionamento.

Sono invece presenti l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico. Quest'ultimo è del

---

tipo sotto traccia nella porzione 1), mentre nella porzione 2) è esterno con canalette in pvc.

Una cisterna d'acqua, ubicata all'interno del cortile di pertinenza dell'immobile attiguo (immobile B), serve sia quest'ultimo che l'immobile A).

Un serbatoio del gas, interrato all'interno del cortile (censito al Fg C/5 mapp. 3632 - sub. 6) di pertinenza di alcune unità immobiliari dei piani superiori, serve, a detta dell'esecutato, tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Secondo quanto riferito da [REDACTED], non esiste un condominio costituito, né si pagano quote condominiali.

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare oggetto del pignoramento è pari a Sc = 194,00 mq.

#### ***Descrizione dell'immobile B)***

In questo caso l'oggetto di pignoramento consiste in un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra dello stesso fabbricato in cui si trova l'immobile A), al quale è adiacente, e avente un cortile di pertinenza esclusiva posto sempre al piano terra.

L'unità è attualmente censita al N.C.E.U. al Fg. C/5 mapp.3632 sub.7 – categoria A/3, classe 3, vani 5,5.

Dal sopralluogo in situ del 20/01/2009 si è potuto constatare che l'immobile B) ha accesso dal numero civico 10 della Via G.B. Melis tramite un cancello in ferro (vedasi foto n. 1b), dal quale, attraverso il cortile di pertinenza, si giunge all'appartamento tramite un accesso diretto oppure attraverso il vano scala condominiale.

Il vano scala condominiale è rifinito con una pavimentazione e un battiscopa in granito. Le scale, realizzate in c.a., sono rivestite anch'esse con lastre di granito della stessa tipologia del pavimento e del battiscopa. Il parapetto è invece in legno (vedasi foto n.11b). Le pareti sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

Il cortile di proprietà ha una superficie di 260 mq circa ed è delimitato, su alcuni lati, da una recinzione costituita da un muro intonacato e non tinteggiato con sovrastanti elementi prefabbricati in c.l.s. Sul lato sinistro, guardando il cortile dalla Via G.B. Melis,

---

questo risulta confinante con un altro immobile avente destinazione residenziale, mentre sul lato destro è adiacente ad uno spazio pubblico adibito a piazza. Nella parte retrostante, il cortile confina con un altro cortile (censito al sub 6) di proprietà della madre dell'esecutato, dal quale non è in alcun modo separato fisicamente.

Il cortile è in parte pavimentato con lastre di graniglia e in parte con cemento. Solo ai lati presenta delle aiuole con arbusti medio-alti. Lo stato di conservazione è discreto.

Internamente l'appartamento si sviluppa su due livelli: un piano terra, adibito a zona giorno, e un piano primo, adibito a zona notte. I due livelli sono collegati tra loro con una scala interna (vedasi foto n. 9b) posizionata accanto all'ingresso 2. La scala, tutta in legno, è ben rifinita.

Pur sviluppandosi su due livelli collegati tra loro, l'immobile oggetto del pignoramento consiste esclusivamente nella porzione di appartamento situata al piano terra, con annesso il cortile di pertinenza di cui sopra e catastalmente individuato al Fg. C/5 mapp. 3632 sub. 7. L'altra porzione dell'appartamento, che si sviluppa al primo piano ed è censita al Fg. C/5 mapp. 3632 sub.10 (vedasi elaborato planimetrico - allegati A3-B3), non costituisce oggetto di pignoramento. Pertanto la presente perizia riguarderà esclusivamente la parte ubicata al piano terra.

Occorre far presente che, pur essendo tale livello attualmente destinato alla sola zona giorno, in realtà, date le dimensioni, potrebbe costituire di per sé un appartamento indipendente.

In ogni modo sarà necessario realizzare un muro di divisione tra i due piani in corrispondenza della fine della prima rampa di scale, nonché separare i vari impianti (elettrico e idrico) mettendo dei contatori singoli per ciascun immobile. Infatti, come precedentemente detto, attualmente esiste un unico contatore Enel e un unico contatore idrico a servizio dell'immobile A), del deposito e dell'immobile B) - piano terra e primo piano.

Per realizzare le opere murarie di divisione si può ipotizzare una spesa di circa € 400,00, mentre per sezionare l'impianto elettrico e l'impianto idrico si è valutata una spesa di circa € 4.400,00 da porre a carico delle quattro porzioni del fabbricato interessate

---

(immobile A, deposito, immobile B - piano terra e immobile B -primo piano).

In definitiva i costi necessari per tali lavori e da porre a carico dell'immobile B) si possono quantificare intorno a € 1.500,00 (€ 400,00 + € 4.400,00/4), importo che verrà decurtato dal valore dell'immobile.

Il piano terra è composto da un primo ingresso (ingresso 1), da un ingresso 2 (vedasi foto n. 9b), collegato ad un sottoscala utilizzato come ripostiglio, da un ampio soggiorno con camino (vedasi foto n.8b), da una zona pranzo - cucina (vedasi foto n.4b e n. 5b), direttamente collegata ad un disimpegno al quale si affacciano un bagno di servizio (vedasi foto n.6b) e un ripostiglio (vedasi foto n.7b).

L'altezza interna è ovunque di 2,85 m.

Nella tabella appresso è riportata l'articolazione del piano terra dell'unità immobiliare con la superficie utile di ciascun vano al netto delle murature esterne e delle partizioni interne. Viene poi indicata la superficie non residenziale del cortile di pertinenza.

La definizione degli ambienti costituenti l'immobile B) e degli spazi esterni con le relative dimensioni fanno riferimento alla planimetria di rilievo allegata alla presente perizia (vedasi allegato B2).

<i><b>AMBIENTI INTERNI</b></i>	<i><b>CONSISTENZA IN MQ</b></i>
ingresso 1	11,12 MQ
ingresso 2	11,10 MQ
Sottoscala	3,40 MQ
Soggiorno	32,06 MQ
pranzo – cucina	34,05 MQ
Disimpegno	1,55 MQ
bagno servizio	2,98 MQ
Ripostiglio	5,20 MQ
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>	<b>101,46 MQ</b>

---

<i>SPAZI ESTERNI</i>	<i>CONSISTENZA IN MQ</i>
Cortile	260,00 MQ
<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZ.</b>	<b>260,00 MQ</b>

Gli ambienti sono areati e prendono luce direttamente tramite finestre che prospettano sul cortile di pertinenza.

Le rifiniture interne sono di discreto tipo. In particolare la pavimentazione e il battiscopa degli ingressi e del soggiorno sono realizzati in granito, mentre in cucina il pavimento è formato da elementi in cotto 45x45 cm, stesso materiale che costituisce il battiscopa. Le pareti della cucina sono solo in parte rivestite con piastrelle 10x10 cm fino ad un'altezza di 1,55 m, oltre la quale sono tinteggiate.

Le pareti di tutti gli altri ambienti sono semplicemente intonacate a civile e tinteggiate. In soggiorno la parete del camino è rivestita con elementi in pietra (vedasi foto n. 8b).

Il bagno e il ripostiglio sono pavimentati con piastrelle di cotto 45x45 cm. In bagno le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di 2,00 m con piastrelle di gres di pezzatura 25x25 cm. Qui sono presenti un lavabo completo di rubinetteria in ottone cromato e un wc.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio color legno, con vetrocamera e persiane sempre in alluminio. Entrambi gli infissi sono in discreto stato di manutenzione. Le soglie e i davanzali sono in granito sardo.

L'unità immobiliare non è servita da alcun l'impianto di riscaldamento. Sono presenti esclusivamente un camino in soggiorno e una pompa di calore a split nella zona pranzo-cucina.

Gli impianti idrico-sanitario e elettrico sono del tipo sotto traccia.

Una cisterna d'acqua, ubicata all'interno del cortile di pertinenza dell'immobile in questione, serve sia quest'ultimo che l'attiguo immobile A).

Un serbatoio del gas, interrato all'interno del cortile (censito al Fg C/5 mapp. 3632 - sub. 6) di pertinenza di alcune unità immobiliari dei piani superiori, serve, a detta dell'esecutato, tutte le unità immobiliari del fabbricato.

---

Nel solaio della cucina sono presenti tracce di umidità (vedi foto n.10b). Per il resto in generale le condizioni interne dell'unità immobiliare sono discrete.

Secondo quanto riferito da [REDACTED] non esiste un condominio costituito, né si pagano quote condominiali.

La superficie lorda dell'unità immobiliare B) è pari a 119,50 mq, mentre la superficie del cortile di pertinenza è di 260,00 mq.

Nel complesso la superficie commerciale dell'immobile è pari a:

$$Sc = 119,50 \text{ mq} + (0,10 \times 260,00\text{mq}) = 145,50 \text{ mq}.$$

**Immobile C) – quota pari ad 1/3 pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28**

***Localizzazione ed individuazione dell'immobile C)***

L'immobile C) oggetto del procedimento consiste in un fabbricato di quattro piani ubicato in Via Iglesias nel Comune di Villacidro - provincia del Medio Campidano.

Dai sopralluoghi in situ del 31/01/2009 e del 07/02/2009 si è potuto constatare che la Via Iglesias è una strada che si trova sulla sinistra per chi arriva da Cagliari e percorre la principale Via Nazionale. La strada è asfaltata e dotata dell'impianto di illuminazione pubblica e dei principali sottoservizi.

Il fabbricato si trova nel centro storico del comune, in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di altri edifici, non sempre con caratteristiche storiche, di massimo tre piani fuori terra.

Nelle immediate vicinanze (Via Nazionale) sono presenti alcune attività commerciali, mentre i principali servizi sono facilmente raggiungibili anche a piedi.

***Descrizione dell'immobile C)***

Come precedentemente detto, l'immobile C) consiste in un fabbricato, destinato a civile abitazione, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano interrato, piano terra, primo piano e piano secondo).

Il bene è attualmente censito al N.C.E.U. al Foglio F/2, mapp. 1048, categoria A/4,

---

classe 3, vani 10,5.

Il lotto dove insiste il fabbricato ha una forma irregolare con una superficie di circa 495 mq. È prospiciente verso la Via Iglesias, dalla quale vi si accede attraverso un vecchio portone in legno (vedasi foto n.1c). Per gli altri tre lati si sviluppa invece in aderenza con altri lotti.

A tal proposito occorre precisare che, a seguito di modifiche toponomastiche, attualmente l'accesso al lotto tramite il suddetto portone avviene dal numero civico 10 della Via Iglesias. Prima l'ingresso era al numero 6 della stessa strada e tale numero è tuttora riportato anche nella visura catastale e quindi nell'atto di pignoramento.

Il lotto è occupato da un corpo di fabbrica principale destinato a civile abitazione, che si sviluppa su tre livelli, nonché da una cantina ubicata al piano interrato e da alcuni locali accessori che si affacciano sul cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato (vedasi documentazione fotografica). Questi ultimi, un tempo utilizzati probabilmente come ripostigli e come locali di sgombero, sono attualmente in condizioni precarie e talvolta privi di copertura.

In particolare un primo locale di sgombero (locale 1), con annesso ripostiglio (ripostiglio 1), si trova al piano terra a destra, per chi entra nel lotto, accanto al portone. Vi si accede, tramite una vecchia porta in ferro, dal cortile interno di pertinenza (vedasi foto n. 2c) o direttamente, tramite una serranda, dal numero civico 12 della Via Iglesias, posizionata accanto al portone di accesso al lotto (vedasi foto n. 1c).

Secondo quanto riferito alla sottoscritta dal soggetto esecutato, il locale è attualmente utilizzato dalla Proloco.

Il locale di sgombero ha una pavimentazione in cemento mentre il pavimento del ripostiglio è costituito da piastrelle 33x33 cm. La copertura del ripostiglio è rifinita in perlinato sorretto da travi in legno e le pareti sono rivestite sempre con perlinato (vedasi foto n.4c). Qui l'altezza è 2,85 m mentre all'interno del locale di sgombero è di 4,20 m.

Adiacente al locale si trova un altro piccolo ripostiglio (ripostiglio 2) (vedasi foto n. 7c), prospiciente verso il cortile e senza porta. Ha una copertura in eternit e un'altezza media interna di 2,55 m.

---

Affianco una porta in ferro permette l'ingresso, tramite una scala interna, alla cantina posizionata al piano interrato. Durante i vari sopralluoghi nel fabbricato non è stato possibile accedere in alcun modo a tale locale in quanto allagato fino ad una certa quota e pertanto impraticabile (vedasi foto n. 8c). Pertanto, non essendo stato possibile eseguire un rilievo della cantina, si prende come riferimento la planimetria catastale allegata (vedasi allegato C3).

Proseguendo in senso antiorario lungo il cortile si trova un altro locale di sgombero (locale 2) privo di infissi e senza copertura (vedasi foto n. 9c). Adiacente ad esso c'è un locale (locale 4) che consente l'accesso ad un altro locale di sgombero (locale 3), entrambi privi di infissi.

La copertura del locale 3, parzialmente crollata, è sorretta da capriate in legno ed è realizzata in incannucciato e tegole (vedasi foto n. 12c). La copertura del locale 4 è invece costituita da un solaio in latero-cemento che si trova in condizioni precarie e pericolose; infatti le foto n. 10c e 11c mostrano chiaramente come la maggior parte delle pignatte siano sfondellate e i ferri messi al nudo.

Infine è presente un ultimo locale (locale 5) che, seppur privo di chiusura, viene utilizzato come garage (vedasi foto n. 13c).

I muri dei vari locali e dei ripostigli sono prevalentemente in ladiri, in blocchetti di cls o in laterizio, spesso non intonacati (vedasi foto n.11c). In alcuni punti è tuttora visibile una parte della struttura realizzata in ladiri (vedasi foto n.9c).

Ovunque la pavimentazione è in cemento, così come nel cortile.

Lo stato di conservazione del cortile e soprattutto dei locali che vi si affacciano è pessimo, essendo quest'ultimi covo di spazzatura.

È necessario provvedere alla rimozione della copertura in cemento amianto del ripostiglio 2 e del vano scala che porta alla cantina (vedasi foto n.7c).

Il corpo di fabbrica principale presenta una forma a L e ha le caratteristiche di una vecchia casa campidanese. Si sviluppa su tre piani: piano terra, piano primo e piano secondo, quest'ultimo costituito da una soffitta, e presenta una veranda sia al piano terra che al piano primo, verso le quali si affacciano la maggior parte degli ambienti interni.

La struttura portante è di tipo misto essendo costituita da muratura portante e da travi e

---

pilastrini.

Le facciate del fabbricato, intonacate e parzialmente tinteggiate, necessitano di notevoli interventi di manutenzione straordinaria. Numerose sono infatti le tracce di infiltrazioni d'acqua e di deterioramento (vedasi foto n. 40c e 41c) e alcune parti in c.a. sono prive di coprifermo (vedasi foto n.41c).

Sia la parte che prospetta verso la strada (vedasi foto n.1c) sia i prospetti interni che si affacciano sul cortile presentano in molti punti dei distacchi parziali dell'intonaco.

Il corpo principale è costituito da due appartamenti, entrambi con accesso direttamente dal cortile di pertinenza: un primo che si sviluppa interamente al piano terra e un secondo che si sviluppa tra il piano primo e il piano secondo adibito a soffitta.

L'appartamento del piano terra ha accesso tramite una scala esterna posizionata a sinistra per chi entra nel lotto (vedasi foto n.14c) oppure attraverso alcuni gradini che portano direttamente al disimpegno (vedasi foto n.15c). Entrambe le scale sono in muratura con le pedate rivestite in marmo.

Dalla prima scala si accede, tramite una porta in legno e vetro, alla cucina (vedasi foto n.16c e 17c), quest'ultima collegata alla sala pranzo con camino (vedasi foto n.18c). Accanto alla cucina e con accesso dal cortile c'è un altro ripostiglio senza porta.

Dalla sala pranzo si accede tramite una porta al disimpegno, costituito da una veranda chiusa con infissi in ferro e vetro in parte apribili e in parte fissi. Verso la veranda, come precedentemente esposto, si affacciano tutti gli altri ambienti e da essa hanno accesso tramite delle porte interne (vedasi foto n.19c).

Dalla veranda una porta in legno e vetro permette l'accesso ad un locale suddiviso in due ambienti da una parete in legno: un piccolo soggiorno (vedasi foto n.20c) e una piccola camera da letto singola (vedasi foto n.21c) alla quale si accede direttamente dal soggiorno. Dalla documentazione fotografica si può notare lo stato di conservazione sia delle murature che della parete in legno.

Adiacente alla cameretta e con ingresso sempre dalla veranda è ubicato il bagno, all'interno del quale sono presenti un vaso, un bidet, un lavabo e una doccia, tutti in vetrochina e con rubinetteria in ottone cromato. Qui la pavimentazione è costituita da piastrelle comuni

---

40x40 cm e le pareti sono placcate a tutta altezza con piastrelle di dimensioni 20x25 cm o 15x15 cm (vedasi foto n.22c).

Di seguito sono ubicati la camera da letto matrimoniale (vedasi foto n.23c e 24c), un piccolo sottoscala e un ripostiglio.

L'altezza interna del piano terra è di 3,45 m.

La maggior parte degli ambienti del piano terra prende luce indiretta tramite delle finestre o portefinestre che prospettano verso la veranda chiusa. Pertanto il livello di illuminazione è ovunque pressoché scarso. Viceversa sia la veranda che la cucina sono aerate e prendono luce diretta tramite le vetrate che prospettano verso il cortile.

Il pavimento, non uniforme in tutti gli ambienti, è realizzato con semplici piastrelle prive di pregio e di periodi differenti. Il battiscopa è in gres o in marmo.

Solo alcune delle pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica 20x20cm fino ad un'altezza di 1,65 m, oltre la quale sono tinteggiate. Nelle altre stanze le pareti sono invece semplicemente intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno ad ante cieche o in parte vetrate. Gli infissi esterni sono in ferro oppure in legno, tutti privi di vetrocamera. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

Sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico sono vetusti. Non esiste un impianto di riscaldamento. È presente solo un camino nella zona pranzo.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione all'interno del piano terra del fabbricato sono pessime. Le foto allegate alla presente relazione mostrano come notevoli tracce di umidità sono presenti in quasi tutti gli ambienti, ed evidenziano i vari segni di deterioramento del fabbricato stesso.

All'appartamento del piano primo si accede tramite una porta in legno e vetro in stile inglese che prospetta verso il cortile in una posizione frontale per chi entra nel lotto (vedasi foto n.25c). Di qui una scala interna rivestita in marmo conduce direttamente alla veranda aperta del piano primo, nella quale si affacciano due camere da letto: una matrimoniale (vedasi foto n.27c) e una singola (vedasi foto n.28c).

La veranda aperta è collegata, tramite una porta in alluminio e vetro (vedasi foto n.26c), con la parte di veranda chiusa con una struttura sempre in alluminio e vetro. Qui si affacciano

---

una sala da pranzo (vedasi foto n.30c), adiacente ad un piccolo cucinino (vedasi foto n.29c), una seconda camera singola (vedasi foto n.31c) ed un bagno (vedasi foto n.32c).

All'interno del bagno sono presenti un wc, un bidet, un lavabo e una doccia, tutti in vetrochina e con rubinetteria in ottone cromato. Qui la pavimentazione è costituita da piastrelle di scarso pregio di dimensioni 20x25 cm e le pareti sono placcate con le stesse piastrelle fino ad un'altezza di 2,00.

Accanto al bagno una porta permette l'accesso alla terrazza situata allo stesso livello dell'appartamento (vedasi foto n. 34c), dalla quale si può giungere ad un locale di sgombero (vedasi foto n. 35c). La terrazza risulta pavimentata con marmettoni in parte ricoperti con la guaina bituminosa.

Il locale di sgombero presenta una copertura in latero-cemento e una pavimentazione uguale a quella della terrazza. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in ferro e vetro per lo più rotte e vetuste.

L'altezza interna del primo piano è di 3.40 m.

Alcuni ambienti (sala da pranzo, cucinino, camera da letto singola e bagno) prendono luce indiretta tramite delle finestre o portefinestre che prospettano verso la parte di veranda chiusa. Le altre due camere da letto prendono luce e aerazione tramite delle porte finestre che si affacciano verso la veranda aperta. Il bagno è aerato anche tramite un piccolo vasistas che prospetta verso la Via Iglesias. In ogni modo il livello di illuminazione dei vari ambienti è ovunque mediocre.

Le rifiniture interne sono di tipo economico. Il pavimento della maggior parte degli ambienti è realizzato in marmettoni di dimensioni 20x20 cm senza battiscopa.

Nella cucina le pareti sopra il piano cottura e il lavello sono rivestite con piastrelle in ceramica. Nelle altre stanze le pareti sono invece semplicemente intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno con ante vetrate, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro, tutti privi di vetrocamera. Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

Sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico sono vetusti. Non esiste un impianto di riscaldamento. È presente solo un camino nella zona pranzo. Gli ambienti sono umidi e freddi.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione del piano primo sono mediocri. In

---

alcuni punti sono presenti tracce di umidità (vedasi foto n. 33c).

Nella parte di veranda aperta una scala collega l'appartamento del piano primo con il piano secondo adibito a soffitta. Qui vi si accede tramite una porta in ferro totalmente arrugginita.

Il secondo piano è costituito da una parte completamente aperta (vedasi foto n.36 c) e da più ambienti coperti e direttamente collegati tra loro. Non sono presenti le porte interne. Come si può evincere dalle foto, gli infissi esterni presenti, privi di vetri, sono realizzati in ferro completamente arrugginito.

La soffitta non è in alcun modo rifinita: i muri sono realizzati in blocchetti di cls o in laterizio al grezzo. La copertura, avente un'altezza media di 2,10 m, è costituita da lastre di eternit sorrette da travi e travetti in legno (vedasi foto n. 37c, 38c e 39c). Il pavimento è in cls.

Qui lo stato di conservazione è pressoché mediocre.

Nelle due tabelle appresso viene riportata l'articolazione del corpo di fabbrica principale, composto dal piano terra e piano primo, con la superficie utile di ciascun vano al netto delle murature esterne e delle partizioni interne.

<b><i>APPARTAMENTO PIANO TERRA</i></b>	
<b><i>ambienti interni</i></b>	<b><i>consistenza in mq</i></b>
Cucina	11,10 MQ
sala pranzo	16,10 MQ
disimpegno (veranda chiusa)	31,95 MQ
Soggiorno	14,00 MQ
camera singola	11,00 MQ
Bagno	6,70 MQ
camera matrimoniale	18,95 MQ
Ripostiglio	3,25 MQ
Sottoscala	3,15 MQ
<b>Totale superficie netta piano terra</b>	<b>116,20 MQ</b>

<b><i>APPARTAMENTO PIANO PRIMO – SECONDO</i></b>	
<b><i>ambienti interni</i></b>	<b><i>consistenza in mq</i></b>
Ingresso	2,60 MQ
camera matrimoniale	19,70 MQ
camera singola	9,55 MQ
Cucinino	6,75 MQ
sala pranzo	16,00 MQ
veranda chiusa	12,50 MQ
camera singola	17,60 MQ
Bagno	4,40 MQ
<b>Totale superficie netta piano primo</b>	<b>89,10 MQ</b>

La definizione degli ambienti costituenti i due appartamenti del fabbricato con le relative dimensioni fanno riferimento alle piante di rilievo allegate alla presente perizia (vedasi allegati C2).

Nelle tabelle successive vengono invece riportate le superfici non residenziali di ciascuno dei due appartamenti, nonché quella del cortile e dei vari locali che si affacciano sul cortile.

<b><i>APPARTAMENTO PIANO TERRA</i></b>	
<b><i>superfici non residenziali</i></b>	<b><i>consistenza in mq</i></b>
ripostiglio	4,25 MQ
ingresso esterno	2,85 MQ

<b><i>APPARTAMENTO PIANO PRIMO – SECONDO</i></b>	
<b><i>superfici non residenziali</i></b>	<b><i>consistenza in mq</i></b>
ingresso esterno	4,10 MQ
veranda aperta	31,35 MQ
terrazza	46,80 MQ
locale di sgombero	60,00 MQ
ambiente 1 – soffitta	41,95 MQ
ambiente 2 – soffitta	29,10 MQ
ambiente 3 – soffitta	27,40 MQ
ambiente 4 – soffitta	31,55 MQ

<b><i>ALTRE SUPERFICI NON RESIDENZIALI FABBRICATO</i></b>	
<b><i>superfici non residenziali</i></b>	<b><i>consistenza in mq</i></b>
Cortile	138,30 MQ
locale di sgombero (locale 1)	41,60 MQ
ripostiglio (rip.1)	13,05 MQ
ripostiglio (rip.2)	3,85 MQ
cantina (calcolata dalla planimetria catastale)	55,05 MQ
locale di sgombero (locale 2)	34,05 MQ
locale di sgombero (locale 3)	22,30 MQ
locale 4	18,05 MQ
locale di sgombero (locale 5)	8,95 MQ

La superficie lorda del fabbricato è di 262,10 mq.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si considera la superficie lorda del fabbricato, valutata al 100%, incrementata delle superfici delle pertinenze (locali di sgombero ripostigli esterni, cantina, soffitta) e delle superfici scoperte (cortile, terrazza, veranda aperta, ingressi esterni, ecc), aventi un'incidenza in percentuale.

Pertanto nel complesso la superficie commerciale dell'immobile C) è pari a:

$$\begin{aligned}
 Sc &= 262,10 \text{ mq} + (0,20 \times 46,80) + (0,30 \times 31,35) + (0,30 \times (2,85+4,10)) + (0,10 \times 138,30) + (0,50 \times 55,05) \\
 &+ (0,30 \times (41,95+29,10+27,40+31,55)) + (0,30 \times (13,05+3,85+4,25)) + 0,30 \times (41,60+60,00) + (0,20 \times (34,05+ \\
 &22,30+18,05+ 8,95)) = 416,80 \text{ mq}
 \end{aligned}$$

---

### **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.*

**Immobilabile A) – quota pari ad ½ del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

Esaminando l'atto di pignoramento del 15/04/2008 – repert. N. 545, trascritto a Cagliari il 09/05/2008 (art. 11450 – cas. 16680), si è potuto constatare che alcuni dei dati contenuti non sono perfettamente conformi all'attuale descrizione dell'immobile A).

Infatti, come già spiegato nella risposta al quesito n.2, al momento del sopralluogo del 20/01/2009 ci si è resi conto che l'immobile era stato diviso in due porzioni (porzione 1 e porzione 2), di cui la prima utilizzata come abitazione.

In ogni modo è possibile ripristinare la situazione che precedentemente individuava l'immobile, così come descritto nell'atto di pignoramento, realizzando dei piccoli lavori edili. Come precedentemente descritto, è sufficiente infatti riaprire il varco nel disimpegno della porzione 1 dell'immobile per ricollegare le due parti e realizzare una separazione che delimiti l'immobile stesso dal deposito adiacente.

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.

**Immobilabile B) – quota pari ad ½ dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

---

Come precedentemente esposto, l'immobile B) individuato nell'atto di pignoramento come censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, consiste nel piano terra di un appartamento che si sviluppa su due livelli collegati tra loro da una scala interna: il piano terra, adibito a zona giorno, e il piano primo, adibito a zona notte.

Il piano primo è censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 10 e pertanto non è oggetto di pignoramento.

In ogni modo i dati riportati nell'atto di pignoramento per l'immobile B) sono conformi alla descrizione attuale del piano terra dell'appartamento e ne permettono la sua individuazione.

**Immobile C) – quota pari ad 1/3 pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28.**

Esaminando l'atto di pignoramento del 15/04/2008, si è potuto constatare che alcuni dei dati contenuti non sono perfettamente conformi all'attuale descrizione dell'immobile C).

Infatti, attualmente l'immobile è ubicato al numero civico 10 e non al n. 6 della Via Iglesias, così come indicato nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali. In realtà il fabbricato ha assunto il nuovo numero civico 10 in seguito ad un aggiornamento toponomastico.

Inoltre, in seguito ai sopralluoghi effettuati in situ, si è potuto accertare che il fabbricato si sviluppa su quattro livelli e non su tre, come indicato nell'atto di pignoramento. Infatti, oltre ad un piano seminterrato, al piano terra e al primo, esiste anche un secondo livello adibito a soffitta. Anche nella visura catastale vengono erroneamente riportati solamente tre piani: seminterrato, terra e primo, mentre nella planimetria catastale vengono correttamente rappresentati tutti i livelli.

In ogni modo i dati riportati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo in parte a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile pignorato.

---

#### **QUESITO N.4**

*Proceda, ove necessario, 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.*

**Immobile A) – quota pari ad ½ del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

In seguito al sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 20/01/2009 presso l'immobile A) oggetto del procedimento e dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale presente agli atti del Catasto (vedasi allegati A3-B3), sono state riscontrate alcune difformità qui di seguito riportate:

- nella realtà l'immobile risulta essere stato suddiviso in due unità: una prima porzione (porzione 1), più grande e utilizzata come abitazione, e l'altra più piccola (porzione 2). Lungo il disimpegno della porzione 1 è stato infatti realizzato un tramezzo di separazione tra le due parti;
- l'infisso indicato nella planimetria catastale come porta di accesso alla sala lavorazione dell'immobile è in realtà una finestra a nastro;
- il varco di collegamento tra l'ufficio e la sala esposizione, così come rappresentati nella planimetria catastale, è stato attualmente chiuso;
- nel vano scala condominiale è stata aperta una porta di accesso all'immobile, varco non esistente nella planimetria catastale.

Pertanto, alla luce di quanto accertato, sarebbe necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile A).

Malgrado ciò, non si è ritenuto indispensabile provvedere all'aggiornamento dei dati catastali in quanto, successivamente al trasferimento dell'immobile, si dovrà ripristinare la situazione originaria dell'unità immobiliare, così come meglio specificato nella risposta al

---

quesito n.2. Tali lavori potranno essere eseguiti dal futuro acquirente successivamente al trasferimento dell'immobile.

**Immobile B) – quota pari ad ½ dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile B) oggetto del procedimento, così come definito nella pianta allegata (vedasi allegato B2), e quanto riportato nella planimetria catastale (vedasi allegati A3-B3), sono state riscontrate alcune difformità, qui di seguito riportate:

- attualmente esiste solo un cancello d'accesso, carrabile e pedonale, dalla Via G.B.Melis al cortile di pertinenza dell'unità abitativa e non due distinti come invece sono rappresentati nella planimetria catastale;

- una delle finestre del soggiorno si trova in una posizione differente rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;

- nella realtà è stato realizzato un tramezzo che separa la zona ingresso 1 dal soggiorno;

- il tramezzo di separazione tra la zona pranzo – cucina e l'ingresso 1 è leggermente differente rispetto alla situazione catastale.

In ogni modo tali discordanze si considerano lievi e tali da non necessitare un aggiornamento della planimetria catastale.

**Immobile C) – quota pari ad 1/3 pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28.**

In seguito ai sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta in data 31/01/2009 e 07/02/2009 presso l'immobile C) oggetto del procedimento e dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato negli atti catastali (vedasi allegati C3), sono state riscontrate lievi differenze, qui di seguito elencate:

- nelle visure catastali e nella planimetria catastale viene indicato il vecchio numero

---

civico 6 anziché il numero 10;

- nel locale 2 è presente un'apertura non indicata nella planimetria catastale;
- inoltre lo stesso locale è attualmente costituito da un unico ambiente e non è diviso in due, così come invece rappresentato nella planimetria catastale;
- nella situazione reale, in corrispondenza delle scale di accesso all'appartamento del primo piano, è presente una porta non indicata invece nell'elaborato catastale;
- il soggiorno e la camera singola dell'appartamento del piano terra, divisi tra loro da una parete in legno, nella planimetria catastale sono rappresentati come un unico ambiente;
- la cucina dell'appartamento del piano terra è indicata nella planimetria catastale come ripostiglio;
- il ripostiglio accanto alla cucina dell'appartamento del piano terra è indicato come wc nella planimetria catastale;
- una delle due camere singole dell'appartamento del piano primo è indicata come ripostiglio nella planimetria catastale;
- anche il cucinino dell'appartamento del piano primo è indicato come ripostiglio nell'elaborato catastale;
- l'altra camera singola dell'appartamento del piano primo è indicata come locale di sgombero nella planimetria catastale;
- c'è una leggera difformità nella ripartizione dei vari ambienti della soffitta.

Valutando l'entità delle difformità presenti, non si reputa necessario aggiornare i dati catastali del fabbricato.

---

**QUESITO N.5**

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

**Immobilie A) – quota pari ad ½ del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobilie B) – quota pari ad ½ dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10;**

Secondo quanto verificato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villacidro, gli immobili A) e B) oggetto di pignoramento sono individuati dallo strumento urbanistico vigente come appartenenti alla zona omogenea B - "il completamento dell'abitato consolidato", ossia a quella parte del tessuto urbano destinato alla residenza ed ormai consolidata o in via di consolidamento.

Le norme generali vigenti per la zona B sono quelle indicate dal PUC, nonché per ciascun edificio appartenente alla zona B devono essere applicate le norme specifiche dei Piani Particolareggiati riferite alle Unità Normative (vedasi allegati A4-B4).

In particolare il fabbricato ove sono inseriti i due immobili ricade nell'Unità Normativa n. 14011 soggetta al Piano Particolareggiato T3. Pertanto per i due beni valgono le seguenti prescrizioni indicate nella tabella di coerenza allegata alle norme tecniche di attuazione del PUC:

Tabella di coerenza	
CODICE IDENTIFICATIVO DELL'UNITÀ NORMATIVA	14011
ZONA URBANISTICA	B
IDENTIFICATIVO PIANO ATTUATIVO	T3
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	1.409

VOLUME ESISTENTE (mc)	4.450
if MEDIO ESISTENTE (mc/mq)	3,16
INCREMENTO VOLUMETRICO CON INTERVENTO DIRETTO (mc)	500
INCREMENTO VOLUMETRICO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc)	496
VOLUME TOTALE CON INTERVENTO DIRETTO (mc)	4.950
VOLUME TOTALE PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc)	4.946
if MASSIMO CON INTERVENTO DIRETTO (mc/mq) (*)	PP
if MEDIO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc/mq)	3,51

(\*) PP indica le unità normative per le quali è già stato redatto il piano particolareggiato

Le schede del Piano Particolareggiato della zona B prevedono le prescrizioni urbanistiche specifiche per ciascun fabbricato ricadente in tale zona e le modalità di intervento differenti da fabbricato a fabbricato.

In particolare dalla scheda 15 – isolato T3 del Piano Particolareggiato della zona B (vedasi allegati A4-B4) si evince che il fabbricato nel quale ricadono le due unità immobiliari sopra citate può essere soggetto a interventi di *ristrutturazione 3*. Tali interventi riguardano edifici di epoca recente e/o comunque privi di valore architettonico e ambientale che hanno subito nel tempo trasformazioni radicali per cui non è possibile recuperare alcuna parte della struttura originaria.

Sono di fatto ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, purchè vengano rispettate le “prescrizioni edilizie generali”, in particolare per quel che riguarda l’uso dei materiali (vedasi allegati A4-B4).

**Immobile C) – quota pari ad 1/3 pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28.**

Secondo quanto verificato presso l’Ufficio tecnico del Comune di Villacidro, l’immobile C) oggetto di pignoramento è individuato dallo strumento urbanistico vigente

---

come appartenente alla zona omogenea A e nello specifico alla sottozona A2.

In base a ciò che è riportato nelle norme tecniche di attuazione del PUC vigente (vedasi allegati C4), la zona A è costituita da quelle parti del territorio occupate dal tessuto insediativo dell'antico abitato. Tali parti hanno un carattere storico e ambientale conservato nell'impianto urbano attuale, confermato dalla persistenza dell'organizzazione viaria contermini, della morfologia urbana e della tipologia edilizia.

Qualunque intervento si voglia realizzare sul patrimonio edilizio in tale zona, occorre seguire le prescrizioni del Piano Particolareggiato del centro storico. Per meglio specificare, per ciascun immobile del centro storico, il Piano Particolareggiato prevede gli interventi che possono essere realizzati e le modalità di attuazione.

In particolare, secondo quanto previsto dal suddetto piano, l'immobile in questione situato in Via Iglesias è inserito all'interno del comparto 7 - isoalto C. L'immobile è inoltre individuato con il n. 72 (vedasi planimetria di comparto – allegati C4).

Pertanto la scheda allegata (vedasi allegati C4) prevede che gli unici interventi possibili nell'edificio n. 72 sono quelli di manutenzione ordinaria (I1), manutenzione straordinaria (I2), restauro e risanamento conservativo (I3) e ristrutturazione edilizia (I4), così come specificato qui di seguito:

I<sub>1</sub> - MANUTENZIONE ORDINARIA: sono gli- interventi- che riguardano le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

I<sub>2</sub> - MANUTENZIONE STRAORDINARIA: sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

I<sub>3</sub> - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali

---

dell'organismo stesso, ne consentano il rinnovo degli elementi accessori a degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Saranno consentiti anche interventi di riordino facciale finalizzato al ripristino delle aperture esistenti ma anche alla realizzazione di nuove aperture nel rispetto delle dimensioni e ordine della partitura esistente.

I<sub>4</sub> - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti.

Nella scheda allegata relativa all'edificio in questione vengono inoltre indicate le varie parti dell'immobile (elementi e particolari architettonici) da conservare o ripristinare e quelle da eliminare o completare.

Secondo quanto riportato nelle osservazioni all'adozione definitiva del Piano Particolareggiato (vedasi allegati C4) è altresì previsto che, qualora in un determinato lotto non sia concesso dal Piano Particolareggiato l'intervento I5 (ossia di ricostruzione edilizia), è comunque consentito concedere la demolizione totale purchè questa venga giustificata attraverso la presentazione di un'esauriente documentazione fotografica allegata ad una perizia tecnica giurata.

La volumetria realizzabile a seguito della demolizione e successiva ricostruzione, dovrà essere quella indicata nelle schede progettuali, essa potrà anche essere superiore a quella precedente se il prodotto tra la superficie fondiaria e l'indice medio di zona è superiore a quello preesistente; se non è consentito alcun incremento volumetrico, il nuovo fabbricato dovrà avere la stessa volumetria del fabbricato demolito, anche se questo aveva un indice di fabbricabilità superiore all'indice medio di zona.

In particolare nel caso specifico l'eventuale ricostruzione sarebbe soggetta ad alcune prescrizioni indicate nelle N.T.A. del PUC e nella scheda del Piano Particolareggiato e qui di seguito riportate:

- l'indice fondiario in caso di ricostruzione è pari a quello medio di zona, ossia a 4,03 mc/mq;

- 
- l'altezza del fabbricato: da P. P. oppure 7,5 m;
  - il rapporto di copertura max: 70% (per sedimi residui fino a 100 mq o inferiori la copertura può raggiungere la totalità del lotto);
  - la distanza tra pareti finestrate: 10 m. Qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area a una soluzione tecnica inaccettabile è consentito ridurre tale distanza ai minimi previsti dal codice civile.

La zona A del comune di Villacidro, ove è inserito l'immobile, risulta altresì compresa nella perimetrazione del centro di antica e prima formazione individuato dal P.P.R. , verificata congiuntamente con il Comune di Villacidro.

Pertanto si applicano anche le disposizioni previste dalla determinazione n. 2411/DG del 17/10/2008 e dal suo allegato A. In particolare nell'allegato A vengono individuati gli interventi ammessi in quegli organismi architettonici considerati di valore storico, costruiti prima del 1950 e inseriti nelle aree del perimetro del centro di antica e prima formazione.

L'immobile C) oggetto del procedimento potrebbe rientrare tra gli organismi architettonici di valore storico realizzati prima del 1950. Infatti alcune caratteristiche tipologiche della tipica casa a corte e costruttive dell'immobile, tra cui i muri portanti in "ladiri", permettono di affermare con certezza che parte del fabbricato è stato costruito antecedentemente a tale data.

Quindi gli organismi architettonici di valore storico realizzati prima del 1950, così come meglio individuati dal suddetto allegato A, possono essere soggetti agli interventi prescritti dal P.P.R. di conservazione e di riqualificazione.

Allo stato odierno il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Villacidro deve essere ancora parzialmente adeguato alle prescrizioni del PPR. Pertanto in tale situazione transitoria si considerano valide le norme più restrittive tra i due strumenti urbanistici.

---

**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 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.*

**Immobile A) – quota pari ad ½ del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobile B) – quota pari ad ½ dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10;**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villacidro è stato riscontrato che relativamente agli immobili A) e B) sono state rilasciate varie concessioni edilizie a nome di XXXXXXXXXX

In particolare in data 18/03/1992 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 34 di variante e di completamento del fabbricato ad uso abitazione e commerciale di cui fanno parte sia l'immobile A) che l'immobile B) oggetto del procedimento. Nella relazione tecnica allegata alla concessione viene indicato che quest'ultima era stata richiesta come variante ad una precedente concessione edilizia del 28/12/1979 (di cui non viene indicato il numero)

---

rilasciata per la costruzione della palazzina. Presso l'ufficio tecnico comunale non è stata trovata alcuna traccia della concessione del 1979.

Nell'atto di vendita dei due immobili A) e B) (rogito Notaio Roberto Putzolu – rep. N. 22.419 del 10/12/1983 – allegato A5-B5) viene riportato che la parte venditrice dichiarava che i lavori di costruzione del fabbricato erano stati iniziati il 30/09/1974 in seguito al rilascio della licenza edilizia del 30/07/1974 e che erano stati ultimati nel 1979. In realtà presso l'ufficio tecnico comunale non è stata trovata neanche alcuna traccia della licenza edilizia del 1974.

Successivamente in data 20/07/1999 sono state rilasciate altre due concessioni edilizie: la n. 59, di rinnovo e di variante alla precedente (n.34 del 1992), è stata rilasciata dal Comune per il completamento del fabbricato, mentre la n. 60 autorizzava l'ampliamento di una parte dello stesso fabbricato.

Relativamente ai suddetti beni non è stata reperita invece alcuna certificazione di abitabilità.

Per verificare quindi la presenza di eventuali abusi sulle due unità immobiliari A) e B), occorre prendere come riferimento gli elaborati allegati all'ultima concessione n. 60 del 20/07/1999 (vedasi allegati A4-B4), indicanti l'ultima situazione approvata dal Comune, e confrontarli con la situazione reale riscontrata durante i sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta.

In particolare, relativamente *all'immobile A)*, è stato appurato che, rispetto alla situazione rappresentata in tali elaborati, sono state apportate alcune modifiche, qui di seguito descritte:

- alcune delle dimensioni interne ed esterne dell'immobile sono lievemente differenti;
- per accedere all'immobile è presente una scala esterna non indicata nell'elaborato grafico allegato alla concessione;
- il varco di collegamento tra la sala esposizione (attuale ambiente 1) e l'ufficio (attuale ambiente 4) è stato chiuso;
- la porta interna di accesso all'ufficio (attuale ambiente 4) si trova in realtà in una posizione differente rispetto alla situazione assentita;
- l'immobile è stato suddiviso in due parti attraverso la realizzazione di tramezzo lungo

---

il disimpegno, creando la porzione 1 e la porzione 2.

Tutte queste modifiche non sono state mai autorizzate da parte dell'Amministrazione comunale, pertanto si configurano come abusi edilizi.

Alcune di esse sono riconducibili ad interventi eseguiti senza concessione edilizia, altre sono considerate opere interne, eseguite senza aver fatto la necessaria comunicazione all'Amministrazione.

È stato inoltre verificato che, presso il Comune di Villacidro, non è mai stata presentata alcuna domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni.

In ogni modo gli illeciti eseguiti nell'immobile A) sono sanabili in base a quanto disposto dagli artt. 15 e 16 (accertamento di conformità) della L.R. n.23 del 11 ottobre 1985 e successive modificazioni.

In tal caso la sanatoria potrebbe comportare dei costi di circa € 2.500.

Per quanto riguarda **l'immobile B)**, durante i sopralluoghi è stato appurato che, rispetto alla situazione rappresentata negli elaborati allegati alla concessione n. 60 del 1999, sono state apportate alcune modifiche, qui di seguito descritte:

- alcune delle dimensioni interne ed esterne dell'immobile sono lievemente differenti;
- alcuni infissi esterni hanno diverse dimensioni;
- nel soggiorno sono presenti due infissi esterni anziché tre;
- il soggiorno non è separato tramite una porta dall'ingresso 1, ma è ad esso direttamente collegato;
- l'accesso nella zona costituita dal disimpegno, ripostiglio e bagno di servizio avviene dal pranzo-cucina e non dall'ingresso 2 tramite dei gradini, così come previsto dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.60;
- c'è una diversa distribuzione degli spazi nella zona costituita dal disimpegno, ripostiglio e bagno di servizio.

Tutte queste modifiche non sono state mai autorizzate da parte dell'Amministrazione comunale, pertanto si configurano come.

Alcune di esse sono riconducibili ad interventi eseguiti senza concessione o autorizzazione edilizia, altre sono considerate opere interne, eseguite senza aver fatto la necessaria

---

comunicazione all'Amministrazione.

Anche per l'immobile B) è stato verificato che, presso il Comune di Villacidro, non è mai stata presentata alcuna domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni.

In ogni modo gli illeciti eseguiti in tale immobile sono sanabili in base a quanto disposto dagli artt. 15 e 16 (accertamento di conformità) della L.R. n.23 del 11 ottobre 1985 e successive modificazioni.

In tal caso la sanatoria potrebbe comportare dei costi di circa € 1.500.

**Immobile C) – quota pari ad 1/3 pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villacidro è stato riscontrato che non esiste alcuna licenza edilizia rilasciata a titolo abilitativo per la costruzione dell'immobile C) oggetto del procedimento, il che non deve stupire in quanto trattasi di un fabbricato costruito sicuramente prima del 1967.

Secondo quanto dichiarato dal Comune l'unica documentazione presente presso l'Ufficio tecnico è la concessione edilizia n. 37 del 02/05/1984 rilasciata al XXXXXXXXXX comproprietario del fabbricato in questione. Tale concessione autorizzava la ristrutturazione parziale del fabbricato (vedasi allegati C4).

Esaminando gli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione (vedasi allegati C4) si può evincere come fosse una parte del fabbricato, ossia la parte destra per chi vi accede dalla Via Iglesias. Inoltre confrontando tali elaborati con lo stato attuale dei luoghi, si può affermare che le opere autorizzate con la suddetta concessione del 1984 non sono state mai realizzate.

Pertanto per poter verificare la presenza di eventuali opere realizzate in violazione della normativa urbanistico – edilizia, occorre raffrontare la situazione riscontrata dalla sottoscritta durante i sopralluoghi con la situazione esistente nel 1984 riportata nell'elaborato grafico 01 come “rilevamento stato attuale” (vedasi allegato C4), nel quale è evidenziata

---

esclusivamente come fosse la parte di fabbricato – lato destro.

Non avendo invece alcun riscontro sulla rimanente porzione dell'immobile, ossia sul corpo principale a forma di L, a tal riguardo non si può affermare nulla.

È stato quindi riscontrato che, rispetto alla situazione assentita, sono presenti alcune lievi difformità, qui di seguito riportate:

- rispetto alla situazione approvata, il primo locale a destra è stato suddiviso dando origine ad un locale di sgombero (locale 1) e a un ripostiglio (ripostiglio 1), collegati tra loro da una porta interna;
- nel locale 1 una delle due finestre è stata eliminata e l'altro vasistas, tuttora esistente, è stato ampliato;
- rispetto alla situazione assentita, è stato realizzato un tramezzo di separazione tra il ripostiglio 2 e il vano scala che porta alla cantina;
- rispetto alla situazione assentita, nel locale 2 è stata realizzata una nuova apertura e una porta è stata trasformata in finestra.

Tutte queste modifiche di variazioni di prospetto o di opere interne sono state eseguite senza autorizzazione edilizia o senza aver fatto la necessaria comunicazione all'Amministrazione. Si configurano pertanto come abusi edilizi.

È stato inoltre verificato che, presso il Comune di Villacidro, non è mai stata presentata alcuna domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni.

Tuttavia, gli illeciti eseguiti sono sanabili in base a quanto disposto dagli artt. 15 e 16 (accertamento di conformità) della L.R. n.23 del 11 ottobre 1989 e successive modificazioni.

In tal caso la sanatoria potrebbe comportare dei costi di circa € 1.000.

---

**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.*

**Immobile A) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobile B) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobile C) – quota pari ad  $\frac{1}{3}$  pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n. 6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28**

L'insieme degli immobili oggetto di pignoramento è vendibile in tre lotti. Nello specifico:

- primo lotto costituito dall'immobile A), ovvero dalla quota pari a  $\frac{1}{2}$  del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10;
- secondo lotto costituito dall'immobile B), ovvero dalla quota pari a  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10;
- terzo lotto costituito dall'immobile C), ovvero dalla quota pari a  $\frac{1}{3}$  pro indiviso, del

---

fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n. 6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28.

**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.*

**Immobile A) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

L'immobile A) è pignorato per  $\frac{1}{2}$ . La rimanente quota di  $\frac{1}{2}$  risulta di proprietà del [REDACTED]

Per quanto riguarda la divisibilità del bene, si ritiene la domanda non attinente.

**Immobile B) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

Anche l'immobile B) è pignorato per  $\frac{1}{2}$ . La rimanente quota di  $\frac{1}{2}$  risulta di proprietà del [REDACTED]

Per quanto riguarda la divisibilità del bene, si ritiene la domanda non attinente.

---

**Immobile C) – quota pari ad 1/3 pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28**

L'immobile C) è pignorato per 1/3. Le rimanenti quote pari a 2/3 risultano di proprietà della

Per quanto riguarda la divisibilità del bene, si ritiene la domanda non attinente.

**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.*

**Immobile A) – quota pari ad ½ del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

Alla data del sopralluogo del 20/01/2009 l'immobile A) risultava occupato solamente in parte. Infatti, come già precedentemente specificato, il bene è stato suddiviso in due porzioni (porzione 1 e porzione 2) tramite la realizzazione di un tramezzo. Una parte era occupata da una coppia di cinesi ai quali, secondo quanto dichiarato dal soggetto esecutato, era stata data in affitto. L'altra porzione di immobile risultava invece libero.

A seguito di indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli Uffici del Registro, è stato riscontrato che relativamente a tale bene non risultano registrati atti privati relativi a contratti di locazione.

---

Inoltre, secondo quanto indicato nella documentazione acquisita presso il Corpo di Polizia Municipale del Comune di Villacidro (vedasi allegato U3), non risulta registrata alcuna comunicazione di cessione relativa all'immobile in questione, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

**Immobile B) – quota pari ad ½ dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**



Alla data del sopralluogo del 20/01/2009 l'immobile B) risultava occupato dalla Sig.ra



A seguito di indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli Uffici del Registro, è stato riscontrato che relativamente a tale bene non risultano registrati atti privati relativi a contratti di locazione.

Inoltre, secondo quanto indicato nella documentazione acquisita presso il Corpo di Polizia Municipale del Comune di Villacidro (vedasi allegato U3), non risulta registrata alcuna comunicazione di cessione relativa all'immobile in questione, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

**Immobile C) – quota pari ad 1/3 pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28**

Durante i sopralluoghi del 31/01/2009 e del 07/02/2009 il fabbricato risultava occupato. In particolare l'appartamento situato al piano terra era occupato dalla , l'appartamento del piano primo era occupato da un'altra famiglia, mentre il locale di sgombero avente l'accesso dal n. civico 12 della Via Iglesias era occupato dalla Proloco, secondo quanto riferito dalla .

In seguito alle indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli Uffici del Registro di Cagliari e di Sanluri, è stato riscontrato che relativamente all'immobile C) risultano registrati atti privati relativi a contratti di locazione (vedasi allegato U4).

---

In particolare presso l'Ufficio del Registro di Sanluri risulta registrato un contratto di locazione (n. 253 del 13/02/2003), con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha affittato alla Sig.ra [REDACTED] l'unità immobiliare situata in Villacidro - Via Iglesias n.10 – piano terra. L'atto, antecedente al pignoramento del 2008, aveva la durata di due anni con inizio dal 01/03/2003, rinnovabile tacitamente. Al momento del sopralluogo la Sig.ra [REDACTED] non occupava l'appartamento.

Presso l'Ufficio del Registro di Sanluri risulta registrato un altro contratto di locazione (repertorio n. 604 del 26/03/2007), con il quale la Sig.ra [REDACTED] affitta alla Sig.ra [REDACTED] l'unità immobiliare situata in Villacidro - Via Iglesias n.10 – piano terra. Anche tale atto è antecedente alla data del pignoramento.

Inoltre, pur avendo tale contratto la durata di un anno con inizio dal 01/03/2007 ed essendo rinnovabile tacitamente (vedasi allegato C5), presso l'Ufficio del Registro non risulta alcun riscontro di rinnovo. In ogni modo, come sopra detto, al momento del sopralluogo la Sig.ra [REDACTED] occupava ancora l'appartamento situato al piano terra del fabbricato.

Secondo quanto indicato nella documentazione acquisita presso il Corpo di Polizia Municipale del Comune di Villacidro (vedasi allegato U3), non risulta stata registrata alcuna comunicazione di cessione relativa all'immobile in questione, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

---

**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.*

**Immobile A) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

Per l'immobile A) oggetto di pignoramento non sussiste tale problema.

**Immobile B) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

Per l'immobile B) oggetto di pignoramento non sussiste tale problema.

**Immobile C) – quota pari ad  $\frac{1}{3}$  pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28**

Per l'immobile C) oggetto di pignoramento non sussiste tale problema.

---

**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).*

**Immobile A) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobile B) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobile C) – quota pari ad  $\frac{1}{3}$  pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28**

Secondo quanto attestato dall'Ufficio tecnico del Comune di Villacidro, su tutti e tre gli immobili non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità (vedasi allegato U2).

Inoltre, secondo quanto riferito dal soggetto esecutato, gli immobili non fanno parte di un condominio costituito, né vi sono pertanto oneri di natura condominiale.

---

**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.*

**Immobile A) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobile B) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobile C) – quota pari ad  $\frac{1}{3}$  pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28**

In base a quanto accertato dalla sottoscritta risulta che sugli immobili oggetto di pignoramento non sussistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (vedasi allegato U2).

---

**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.*

**Immobilabile A) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del fabbricato ad uso destinazione industriale-artigianale, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 8, cat. D/7, mq 170, rendita cat. Euro 1.074,23, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobilabile B) – quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento al piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. C/5, mapp. 3632, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita cat. Euro 340,86, sito in Villacidro, Via Giovanni Battista Melis n.10**

**Immobilabile C) – quota pari ad  $\frac{1}{3}$  pro indiviso, del fabbricato ad uso civile abitazione posto in Villacidro nella Via Iglesias n.6, articolato su piano seminterrato, terra e primo, censito al N.C.E.U. al Fg. F/2, mapp. 1048, cat. A/4, cl. 3, vani 10,5, rendita cat. Euro 524,28**

***Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale degli immobili***

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili A), B), C) è quello per *comparazione diretta*. Questo metodo permette di stabilire il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili, aventi simili caratteristiche e ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni in corso oppure avvenute.

Per la scelta dei beni 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 che consentono il

---

confronto con gli altri simili.

***Determinazione del valore commerciale dell'immobile A)***

Viste le caratteristiche del bene descritte alla risposta al quesito n.2, si è proceduto ad effettuare alcune indagini nel 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 hanno sempre una destinazione d'uso industriale-artigianale e sono ubicati nella medesima zona del comune di Villacidro.

È stata pertanto portata avanti una minuziosa ricerca sui maggiori quotidiani regionali e sui settimanali sardi (Baratto), seguita da richieste di ulteriori informazioni presso tecnici e operatori del settore immobiliare locale.

Dai dati acquisiti si può affermare che il prezzo unitario di mercato per gli immobili, ubicati in tale zona e aventi simili caratteristiche rispetto al bene A), si attesta su una quotazione media tra € 1.600,00/mq e € 1.900,00/mq.

Quindi, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare in questione e, in particolar modo tenendo conto del fatto che l'immobile non ha un accesso diretto dalla strada ma attraverso i cortili di pertinenza di altri immobili, e che questo ne inficia il suo valore, si reputa congruo attribuire al bene A) un valore unitario di € 1.400,00 /mq.

Per ottenere il valore di mercato dell'immobile basta moltiplicare il valore unitario sopraindicato per la sua superficie commerciale di 194,00 mq. Pertanto:

$$V_m = \text{€}/\text{mq} \ 1.400,00 \times 194,00 \ \text{mq} = \text{€ } 271.600,00 .$$

A tale valore occorre decurtare i costi necessari per sanare gli illeciti edilizi presenti (pari a € 2.500,00), nonchè il costo per l'esecuzione dei lavori necessari per poter ripristinare la situazione originaria dell'immobile come unica unità immobiliare, così come meglio specificati nella risposta al quesito n.2. Quest'ultimo costo è stato stimato pari a € 4.100,00 circa.

Pertanto il valore venale dell'immobile è pari a:

$$V_m = \text{€ } 271.600,00 - (\text{€ } 2.500,00 + \text{€ } 4.100,00) = \text{€ } 265.000,00$$

Considerando che la quota pignorata è pari ad ½ dell'intero immobile A) oggetto della

---

perizia, il valore della quota è:

$$V_m = € 265.000,00/2 = € 132.500,00$$

***Determinazione del valore commerciale dell'immobile B)***

Viste le caratteristiche del bene B) descritte alla risposta al quesito n.2, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato nella zona in cui ricade l'immobile, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili aventi simili caratteristiche, per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato.

È stata pertanto portata avanti una minuziosa ricerca sui maggiori quotidiani regionali e sui settimanali sardi (Baratto), seguita da richieste di ulteriori informazioni presso tecnici e operatori del settore immobiliare locale e relative a compravendite di immobili ubicati nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima e prese in esame quali termini di paragone.

Valutando le risultanze delle indagini effettuate, si può affermare che il prezzo unitario di mercato per immobili a destinazione residenziale, ubicati in tale zona e aventi simili caratteristiche rispetto al bene oggetto del procedimento si attesta su una quotazione che varia tra € 1.500,00/mq e € 1.700,00/mq.

Quindi, valutando le discrete caratteristiche dell'immobile in questione, ma considerando anche la presenza della servitù di passaggio a favore dell'adiacente immobile A), particolarità quest'ultima che ne inficia il suo valore, si reputa congruo attribuire al bene B) un valore unitario di € 1.500,00 /mq.

Per ottenere il valore di mercato dell'immobile basta moltiplicare il valore unitario sopraindicato per la sua superficie commerciale di 145,50 mq. Pertanto:

$$V_m = €/mq 1.500,00 \times 145,50 \text{ mq} = € 218.250,00.$$

A tale valore occorre decurtare i costi necessari per sanare gli illeciti edilizi presenti (pari a € 1.500,00), nonché il costo per l'esecuzione dei lavori necessari per poter separare l'immobile dal primo piano, così come meglio specificato nella risposta al quesito n.2. Tale costo è stato stimato pari a € 1.500,00.

Pertanto si assume quale valore venale dell'immobile:

$$V_m = € 218.250,00 - (€ 1.500,00 + € 1.500,00) = € 215.000,00 \text{ in cifra tonda.}$$

---

Considerando che la quota pignorata è pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero immobile B) oggetto della perizia, il valore della quota è:

$$V_m = \text{€ } 215.000,00/2 = \text{€ } 107.500,00$$

***Determinazione del valore commerciale dell'immobile C)***

Viste le caratteristiche del bene C) descritte alla risposta al quesito n.2, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato nella zona in cui ricade l'immobile al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili aventi simili caratteristiche, per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato.

È stata pertanto portata avanti una minuziosa ricerca sui maggiori quotidiani regionali e sui settimanali sardi (Baratto), seguita da richieste di ulteriori informazioni presso tecnici e operatori del settore immobiliare locale e relative a compravendite di immobili ubicati nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima e prese in esame quali termini di paragone.

È stato riscontrato che nella zona considerata del comune di Villacidro il prezzo unitario di mercato per un fabbricato destinato a civile abitazione e con caratteristiche simili a quelle del bene C), si attesta su una quotazione media di € 750,00/mq.

In ogni modo, considerando la necessità di sanare gli illeciti presenti e soprattutto il pessimo stato di conservazione del fabbricato che ne diminuisce notevolmente il valore, si applicata un coefficiente di deprezzamento (Cd) del 40%.

Pertanto si ritiene congruo stimare per tale immobile il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale pari a:

$$\text{€ } 750,00/\text{mq} \times 60\% = \text{€ } 450,00 \text{ €/mq.}$$

Per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima occorre moltiplicare il valore sopra indicato per la sua superficie commerciale pari a 416,80 mq. Pertanto il valore dell'immobile in questione si può stimare in:

$$V_m = 450,00 \text{ €/mq} \times 416,80 \text{ mq} = \text{€ } 187.500,00 \text{ in cifra tonda.}$$

Considerando che la quota pignorata è pari ad  $\frac{1}{3}$  dell'intero immobile C) oggetto della perizia, il valore della quota è:

---

$$V_m = \text{€ } 172.000,00/3 = \text{€ } 62.500,00.$$

Nel Volume 2 di 2 si allegano i documenti qui di seguito elencati:

ALLEGATI COMUNI

- U1 - ELENCO SINTETICO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUGLI IMMOBILI ACQUISITO DALLA SOTTOSCRITTA PRESSO L'UFFICIO DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI
- U2 - COPIA NOTA DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VILLACIDRO ATTESTANTE L'INESISTENZA DI VINCOLI SUGLI IMMOBILI
- U3 - COPIA NOTA DELLA POLIZIA MUNICIPALE
- U4 - COPIA NOTA DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI SANLURI
- U5 - COPIA VERBALI DI SOPRALLUOGO DEL 20/01/2009, DEL 31/01/2009 E DEL 07/02/2009

ALLEGATI IMMOBILI A) E B)

- A1 - B1 - AEROFOTOGRAMMETRIA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO INSERITI GLI IMMOBILI A) E B)
- A2 - PIANTA DELL'UNITA' ABITATIVA A) - SCALA 1:100
- B2 - PIANTA DELL'UNITA' ABITATIVA B) - SCALA 1:100
- A3- B3 - INDAGINI AL CATASTO IMMOBILI A) E B):
  - ESTRATTO DI MAPPA IMMOBILI A) E B)
  - VISURA STORICA CATASTALE IMMOBILE A)
  - PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE A) - SCALA 1:200
  - VISURA STORICA CATASTALE IMMOBILE B)
  - PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE B) - SCALA 1:200
  - ELABORATO PLANIMETRICO IMMOBILI A) E B)
- A4 - B4 - INDAGINI AL COMUNE DI VILLACIDRO:
  - STRALCIO DEL P.U.C. DELLA ZONA IN CUI SONO INSERITI GLI IMMOBILI A) E B)
  - STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA ZONA IN CUI SONO INSERITI GLI IMMOBILI A) E B)
  - SCHEDA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA B - ISOLATO T3

- 
- COPIA CONCESSIONE EDILIZIA N. 60 DEL 20/07/1999 CON ALLEGATO STRALCIO PROGETTO APPROVATO DEGLI IMMOBILI A) E B)
  - A5 – B5 COPIA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILI A) E B) – ROGITO NOTAIO ROBERTO PUTZOLU – REP. 22.419 DEL 10/12/1983;
  - A6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE A)
  - B6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE B)

ALLEGATI IMMOBILE C)

- C1 – AEROFOTOGRAMMETRIA DELLA ZONA È INSERITO IL FABBRICATO
- C2 – PIANTA DELL'UNITA' ABITATIVA - SCALA 1:100
- C3 - INDAGINI AL CATASTO:
  - ESTRATTO DI MAPPA DELL'IMMOBILE C)
  - VISURA STORICA CATASTALE
  - PLANIMETRIA CATASTALE DEL FABBRICATO
- C4 - INDAGINI AL COMUNE DI VILLACIDRO:
  - STRALCIO DEL P.U.C. INDICANTE LA ZONA A2 IN CUI È INSERITO L'IMMOBILE C)
  - STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DELLA ZONA A2
  - PLANIMETRIA DI COMPARTO 7 - A2 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DOVE VIENE INDIVIDUATO IL FABBRICATO
  - SCHEDA INDICANTE GLI INTERVENTI POSSIBILI SUL FABBRICATO
  - OSSERVAZIONI ALL'ADOZIONE DEFINITIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- COPIA CONCESSIONE EDILIZIA N. 37 DEL 02/05/1984 CON ALLEGATO STRALCIO PROGETTO APPROVATO DELL'IMMOBILE C) (ELABORATO 01 - "RILEVAMENTO STATO ATTUALE")
- C5 – COPIA CONTRATTO DI AFFITTO APPARTAMENTO PIANO TERRA DEL FABBRICATO
- C6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE C)

Cagliari, li 03/04/2009

*Il C.T.U.*  
*Ing. Alessandra Bois*