

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.E. 174/04**

*Creditore:*

[REDACTED]

*Debitori:*

[REDACTED] e [REDACTED]

*Giudice dell'esecuzione:*

**Dott.ssa Claudia Beelli**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**// C.T.U.**

**Ing. Giorgio Cofano**

## INDICE

1. Premessa
2. Gli immobili pignorati
  - 2.A. Immobile "A" (Appartamento in [REDACTED])
    - 2.A.1. Identificazione catastale dell'immobile
    - 2.A.2. Destinazione urbanistica e concessione edilizia
    - 2.A.3. Descrizione dell'immobile
    - 2.A.4. Rispondenza alle norme urbanistico-edilizie
    - 2.A.5. Determinazione del valore commerciale dell'immobile
  - 2.B. Immobile "B" (Fabbricato rurale in Serramanna, N.C.E.U. Fg. 48, Part. 3822)
    - 2.B.1. Identificazione catastale dell'immobile
    - 2.B.2. Destinazione urbanistica e concessione edilizia
    - 2.B.3. Descrizione dell'immobile
    - 2.B.4. Rispondenza alle norme urbanistico-edilizie
    - 2.B.5. Determinazione del valore commerciale dell'immobile
3. Quadro riassuntivo delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
  - 3.A. Immobile "A" - Quadro riassuntivo delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
  - 3.B. Immobile "B" - Quadro riassuntivo delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
4. Ulteriori accertamenti sugli immobili
5. Conclusioni

## ALLEGATI

- |             |   |
|-------------|---|
| Allegato 1  | Immobile "A" - Pianta piano quarto  |
| Allegato 2  | Immobile "B" - Pianta piano terra   |
| Allegato 3  | Immobile "B" - Pianta piano primo   |
| Allegato 4  | Immobile "B" - Pianta piano interrato e riepilogo superfici   |
| Allegato 5  | Immobile "A" - Visura storica per immobile  |
| Allegato 6  | Immobile "A" - Planimetria catastale  |
| Allegato 7  | Immobile "B" - Visura storica per immobile (catasto terreni e fabbricati)   |
| Allegato 8  | Immobile "B" - Planimetria catastale  |
| Allegato 9  | Immobile "A" - Licenza di costruzione [REDACTED] Divisione Tecnica del [REDACTED]   |
| Allegato 10 | Immobile "A" - Pianta piano quarto e prospetto allegati all'aggiornamento del progetto approvato dal Comune di Cagliari, [REDACTED] |
| Allegato 11 | Immobile "A" - Certificato di abitabilità del [REDACTED] rilasciato dal Comune di [REDACTED]  |
| Allegato 12 | Immobile "B" - Atto di donazione del 13 giugno 1989   |
| Allegato 13 | Immobile "A" - Planimetria catastale aggiornata   |
| Allegato 14 | Immobile "B" - Planimetrie catastali aggiornate   |

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. GIORGIO COFANO, con studio professionale in Cagliari, via Favonio 18,

### PREMESSO CHE

- durante l'udienza del 12 gennaio 2006 veniva nominato consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) dal Giudice Dott.ssa Claudia Belelli nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. 174/04, promosso dal creditore [REDACTED] contro i debitori [REDACTED] e [REDACTED]
- il Giudice ha posto al C.T.U. i seguenti quesiti:
  - 1) *"Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli";*
  - 2) *"Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni";*
  - 3) *"Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze";*
  - 4) *"Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo";*
  - 5) *"Qualora il pignoramento abbia ad oggetto quote indivise, provveda il Consulente ad accertare se l'immobile sia comodamente divisibile";*
  - 6) *"Qualora il pignoramento abbia ad oggetto terreni su cui siano stati edificati immobili non ancora censiti al N.C.E.U., provveda il Consulente al disbrigo delle pratiche necessarie ai fini dell'accatastamento";*
- il Giudice ha concesso al C.T.U. per il deposito della relazione peritale il termine di 180 giorni dal conferimento dell'incarico, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 aprile 2006 alle ore 9,00 sul luogo in cui si trovano i beni pignorati;
- in data 26 aprile 2006 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali in via Campo Pisano 34 a Cagliari, alla presenza, oltre al C.T.U., dei signori:
  - ing. Mauro Porcu collaboratore del C.T.U.;
  - sig.ra [REDACTED] proprietaria (per la quota di 1/2) dell'immobile pignorato;
  - sig.ra [REDACTED] sorella della sig.ra [REDACTED]
- in data 26 aprile 2006 le operazioni peritali sono proseguite in via Serra 9/9A a Serramanna (CA), alla presenza, oltre al C.T.U., dei signori:
  - ing. Mauro Porcu collaboratore del C.T.U.;
  - sig. [REDACTED] proprietario (per la quota di 1/3) dell'immobile pignorato, occupante dello stesso, nonché fratello della sig.ra [REDACTED]
  - sig.ra [REDACTED] moglie del sig. [REDACTED],
  - sig.ra [REDACTED] proprietaria (per la quota di 1/3) dell'immobile pignorato, nonché sorella della sig.ra [REDACTED]



## **2.B. Immobile "B" (Fabbricato rurale in Serramanna, N.C.E.U. Fg. 48, Part. 3822)**

### **2.B.1. Identificazione catastale dell'immobile**

L'immobile, come risulta dall'allegata "Visura storica per immobile" alla data 20/04/2006 (allegato 7), è distinto al N.C.E.U. foglio 48, particella 3822; è sito nel Comune di Serramanna (CA), via Serra 11-13, piano terra e piano primo, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 117 m<sup>2</sup>, rendita € 302,13.

Attualmente l'immobile risulta intestato ai signori:

- [REDACTED] (proprietà per 1/3);
- [REDACTED] (proprietà per 1/3);
- [REDACTED] (proprietà per 1/3);
- [REDACTED] (usufrutto).

L'immobile confina con la strada comunale (via Serra), con la proprietà Pilloni [REDACTED], con la proprietà Medda e con area pubblica.

In seguito a rilievo dell'immobile (allegati 2, 3 e 4) risulta che lo stato attuale presenta alcune differenze con la planimetria catastale alla data 20/04/2006 (allegato 8), appresso riportate:

- al piano terra è presente un ambiente, denominato "ripostiglio 2", non indicato nella citata planimetria catastale;
- al piano primo sono presenti un ambiente, denominato "sgombero", e due terrazze, una delle quali ("terrazza 1") coperta con un pergolato, non indicati nella citata planimetria catastale;
- è presente, inoltre, un piano interrato al quale si accede dal porticato al piano terra; anche questa superficie non è stata indicata nella citata planimetria catastale.

Da ulteriori accertamenti, è risultato che il sig. [REDACTED], usufruttuario dell'immobile, è deceduto in data 06/04/1994 (come comunicato dalla sig.ra [REDACTED]); inoltre, la sig.ra [REDACTED], titolare anch'essa del diritto di usufrutto (come indicato nell'art. 2 dell'atto di donazione dell'immobile del 13/06/1989) (Allegato 12), è deceduta in data 28/08/1998 (come comunicato dalla sig.ra [REDACTED]); pertanto, non essendo più in vita nessun usufruttuario, i sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sono attualmente titolari della piena proprietà dell'immobile, ciascuno per la quota di 1/3.

### **2.B.2. Destinazione urbanistica e concessione edilizia**

È stata condotta, presso l'ufficio tecnico del Comune di Serramanna (CA), una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile, con particolare riferimento alla sua collocazione urbanistica ed alla regolarità della sua costruzione.

Il terreno sul quale insiste l'immobile ricade nel centro storico, in zona "A" catalogata in ambito di intervento A4, così come indicato nel Piano Urbanistico Comunale di Serramanna approvato nell'anno 1994.

Non risulta nessuna autorizzazione o concessione edilizia rilasciata dal Comune di Serramanna per la costruzione dell'immobile; non è, quindi, possibile identificare la data di costruzione, che si può soltanto supporre antecedente al 1967 (data di inizio delle pratiche censite presso gli uffici tecnici del Comune di Serramanna).



### 2.B.3. Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova in Comune di Serramanna (CA) in via Serra ai civici 9 e 9A (e non ai civici 11 e 13 come riportato nell'atto di pignoramento, nella visura storica per immobile e nella planimetria catastale dell'immobile). È ubicato nel centro storico della cittadina, densamente edificato e popolato, in un'area servita dal sistema di trasporto pubblico e da diverse attività del terziario; l'area risulta, inoltre, dotata di tutte le urbanizzazioni primarie.

L'immobile, destinato a civile abitazione, si sviluppa su tre livelli.

Il piano interrato è destinato a cantina.

Il piano terra è costituito da sei ambienti: un ingresso, tre camere da letto, un soggiorno ed un ripostiglio.

Il primo piano è composto da un ingresso, sul quale si aprono un ripostiglio, il bagno, la cucina abitabile ed il tinello; dal tinello si accede a due camere da letto, mentre dalla cucina si può accedere ad un locale di sgombero. Dal pianerottolo della scala si accede ad una terrazza, in parte dotata di copertura.

Al piano terra sono presenti, inoltre, in posizione esterna rispetto al corpo di fabbrica principale, un ripostiglio ed un corpo "servizi igienici", disposti lungo il confine con la proprietà Medda. La restante superficie a piano terra accoglie il passo carraio, il cortile interno ed il porticato, utilizzato per il ricovero di attrezzature e mezzi. I due accessi, pedonale al civico 9 e carrabile e pedonale al civico 9A, avvengono direttamente dalla via Serra.

#### Consistenza.

Sulla base del rilievo effettuato risultano le seguenti superfici nette (allegati 2, 3 e 4):

##### *superfici utili:*

P.T. Letto 1 =	18,88 m <sup>2</sup>
P.T. Letto 2 =	15,26 m <sup>2</sup>
P.T. Letto 3 =	13,49 m <sup>2</sup>
P.T. Soggiorno 1 =	19,47 m <sup>2</sup>
P.T. Servizi igienici est. =	4,88 m <sup>2</sup>
P.1 Letto 4 =	15,33 m <sup>2</sup>
P.1 Soggiorno 2 =	15,03 m <sup>2</sup>
P.1 Tinello =	13,33 m <sup>2</sup>
P.1 Cucina =	18,76 m <sup>2</sup>
P.1 Bagno =	5,86 m <sup>2</sup>

##### *superfici non residenziali:*

P.S. Cantina =	25,07 m <sup>2</sup>
P.T. Ingresso 1 =	13,44 m <sup>2</sup>
P.T. Ripostiglio 1 =	8,68 m <sup>2</sup>
P.T. Ripostiglio 2 =	6,63 m <sup>2</sup>
P.T. Passo carraio =	15,13 m <sup>2</sup>
P.T. Cortile =	92,20 m <sup>2</sup>
P.T. Porticato =	62,68 m <sup>2</sup>
P.1 Ingresso 2 =	5,01 m <sup>2</sup>
P.1 Ripostiglio 3 =	2,08 m <sup>2</sup>
P.1 Sgombero =	9,05 m <sup>2</sup>
P.1 Terrazza 1 =	43,61 m <sup>2</sup>
P.1 Terrazza 2 =	36,74 m <sup>2</sup>

L'altezza interna degli ambienti al piano terra è pari a 3,10 m, ad eccezione degli ambienti "letto 1" e del "soggiorno 1", dove è pari rispettivamente a 3,00 e 2,90 m; negli ambienti al primo piano l'altezza interna è pari a 2,80 m, ad eccezione dello "sgombero" variabile tra 2,20 m e 1,85 m.

La superficie commerciale dell'immobile si ottiene sommando al 100% della superficie lorda del fabbricato (102,99 m<sup>2</sup> al piano terra, 99,87 m<sup>2</sup> al piano primo, 16,78 m<sup>2</sup> ripostiglio 1 e servizi



igienici), comprensiva delle superfici dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, la superficie lorda del porticato (68,90 m<sup>2</sup>) alla quale si applica il fattore di ponderazione 35%, la superficie lorda della terrazze (89,73 m<sup>2</sup>) alla quale si applica il fattore di ponderazione 25%, la superficie lorda della cantina (29,67 m<sup>2</sup>) alla quale si applica il fattore di ponderazione 25% e la superficie lorda del cortile (113,25 m<sup>2</sup>) alla quale si applica il fattore di ponderazione 10%; si ottiene, pertanto, il seguente valore arrotondato:

$$\text{Superficie commerciale} = (102,99 + 99,87 + 16,78 + 68,90 \times 35\% + 89,73 \times 25\% + 29,67 \times 25\% + 113,25 \times 10\%) \text{ m}^2 = 285 \text{ m}^2.$$

#### Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

Unità immobiliare. L'immobile è realizzato con struttura portante mista in cemento armato e blocchi di calcestruzzo, solai di interpiano e di copertura in laterocemento e cemento armato e tramezzi in laterizio. Tutte le parti esterne sono prive di intonaco, tranne piccole zone distribuite sui prospetti interni. La copertura del corpo di fabbrica principale è inclinata con finitura superficiale in tegole - coppi; la copertura della terrazza è, invece, realizzata con pannelli in fibrocemento e orditura in legno.

L'immobile è dotato di due accessi. Al civico n. 9A è presente un accesso pedonale e carrabile che mette in comunicazione con il cortile interno e, quindi, consente l'accesso ai tre livelli del fabbricato; è dotato di un cancello metallico a due ante apribili verso l'interno del cortile.

È presente un ulteriore accesso pedonale (civico n. 9) in corrispondenza del locale denominato "letto 3".

Gli ambienti al piano terra sono dotati di pavimento realizzato con piastrelle di diverse dimensioni, forme e colorazioni; tutti gli ambienti sono sprovvisti di battiscopa; tutte le superfici interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Gli infissi interni sono tutti in legno ciechi, ad eccezione di quelli tra l'"ingresso 1" e gli ambienti "letto 1" e "letto 3" che sono vetrati. L'unico infisso esterno metallico è la finestra dell'"ingresso 1" (ambiente dotato di sola apertura di accesso dal cortile, priva di infisso), mentre tutti gli altri sono in legno.

Gli ambienti al primo piano sono dotati di pavimento in piastrelle di grès di diverse colorazioni e di battiscopa, ad eccezione del bagno e della cucina. Le superfici interne sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco; quelle verticali della cucina presentano un rivestimento in pannelli di legno. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle 15x15 cm per un'altezza di 1,80 m. Il soffitto dello "sgombero" è rivestito con doghe in legno. Tutti gli infissi interni sono in legno, ad un'anta, ciechi, di dimensioni 80x200 cm ad eccezione delle porte del bagno e del "ripostiglio 3" di dimensioni 70x200 cm e della porta dello "sgombero", a soffitto, di dimensioni 70x200 cm. Tutte le finestre sono a due ante in legno dotate di avvolgibile con cassonetto in legno, ad eccezione di quelle dello "sgombero" e del bagno (a vasistas) prive di avvolgibile. Le finestre sul prospetto esterno sono dotate di cornice e davanzale in marmo.

I sanitari del bagno (lavabo, vaso, bidet e vasca) sono in vetrochina di colore celeste e bianco, in buone condizioni, dotati di rubinetteria in acciaio inox.

Nel locale cucina è presente un camino in muratura con piano di appoggio e cornice in marmo.

La terrazza è priva di pavimento ed è dotata di allaccio per la lavatrice e di lavello in vetrochina bianca. Nella parte scoperta sono presenti delle gabbie per animali.

La cantina al piano interrato è accessibile dal porticato tramite una rampa di scale di 14 gradini (non rivestiti): è realizzata con muri in cemento armato, non intonacati e non tinteggiati, e pavimento in calcestruzzo.

Cortile e pertinenze esterne. Il cortile è pavimentato in calcestruzzo e presenta una piccola aiuola in corrispondenza della rampa di scale e due alberi isolati. Il passo carraio ha superfici intonacate ma non tinteggiate: sulla parete sinistra, per chi rivolge lo sguardo verso il cortile con le spalle verso l'accesso carrabile, è posizionata una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria alimentata da bombole a gas posizionate sulla parete destra dello stesso passo carraio.

Il "ripostiglio 1" ed il corpo "servizi igienici", disposti lungo il confine con la proprietà Medda, sono anch'essi pavimentati in calcestruzzo e realizzati con pareti in laterizio intonacate e non

tinteggiate; la copertura è costituita da lastre in fibrocemento. Gli infissi esterni dei servizi igienici sono metallici vetrati; non è presente la porta tra antibagno e bagno. Nel bagno è presente un solo sanitario (vaso). Nel "ripostiglio 1", privo di infisso esterno, è posizionato un serbatoio per la riserva idrica.

**Impianti.** L'impianto elettrico al primo piano è incassato nella muratura, non è a norma ed è privo di dichiarazione di conformità ai sensi della Legge n.46/1990; le prese e gli interruttori sono presenti in tutti gli ambienti in quantità diverse. Al piano terra ed al piano interrato, invece, l'impianto elettrico è esterno ed i cavi sono posizionati, soprattutto nella terrazza, nel porticato e nella cantina, in maniera piuttosto approssimativa.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, con passaggio delle tubature sottotraccia; l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas esterna posizionata nel passo carraio.

Al piano primo sono presenti due condizionatori a split, posizionati nel tinello e nella cucina.

L'immobile non è dotato di ulteriore impianto di riscaldamento; è dotato di impianto telefonico e TV (terrestre e satellitare). Non sono presenti l'impianto citofonico e quello antintrusione.

L'immobile è dotato, infine di riserva idrica da 1000 litri posizionata nel "ripostiglio 1".

#### Stato di conservazione

L'immobile ha un'età di impianto di non meno di 60 anni.

Gli ambienti al piano primo possiedono finiture di media qualità, in buone condizioni di manutenzione.

Gli ambienti al piano terra possiedono finiture di qualità inferiore, in mediocri condizioni di manutenzione (utilizzati come magazzino) ad eccezione dell'ingresso e del "letto 1" utilizzati anche come ufficio. Sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni e di umidità alla base delle pareti soprattutto in corrispondenza della finestra dell'ingresso 1" e negli ambienti "letto 2 e "letto 3".

Nel "soggiorno 1" sono molto evidenti alcune lesioni sul pavimento.

I solai di copertura del porticato e di interpiano tra cantina e piano terra sono in pessime condizioni di conservazione: buona parte dei travetti è priva di copriferro e le relative barre di armatura sono esposte direttamente all'ambiente esterno; inoltre, in vaste zone gli alleggerimenti in laterizio sono privi degli elementi di fondo.

Gli infissi interni ed esterni del primo piano sono di qualità media ed in discrete condizioni di manutenzione; quelli del piano terra sono di tipologia paragonabile, ma in mediocri condizioni di conservazione.

Gli impianti tecnologici presenti al piano primo sono in buone condizioni di funzionamento e richiedono esclusivamente interventi di adeguamento alle norme. Quelli al piano terra, pur essendo in normali condizioni di funzionamento, necessitano di interventi di adeguamento più importanti.



#### **2.B.4. Rispondenza alle norme urbanistico-edilizie**

L'unico elaborato tecnico-grafico di riferimento disponibile (in mancanza di autorizzazioni o concessioni edilizie e dei relativi progetti allegati) è la planimetria catastale, depositata presso il N.C.E.U. della provincia di Cagliari in data 11/09/2001.

Il confronto tra lo stato attuale e la documentazione disponibile consente di affermare che vi sono sostanziali differenze tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato; tali differenze, nello specifico, sono le seguenti:

- al piano terra è presente un ambiente, denominato "ripostiglio 2", non indicato nella citata planimetria catastale;
- al piano primo sono presenti un ambiente, denominato "sgombero", e due terrazze, una delle quali ("terrazza 1") coperta con un pergolato, non indicati nella citata planimetria catastale;
- è presente, inoltre, un piano interrato al quale si accede dal porticato al piano terra; anche questa superficie non è stata indicata nella citata planimetria catastale.

Visto l'aspetto dell'immobile e non esistendo alcuna autorizzazione o concessione edilizia, si deve supporre che il fabbricato sia stato completato nella sua configurazione attuale in data antecedente al 1967. Pertanto, anche in mancanza di procedure sanzionatorie in corso, si può affermare che l'immobile sia accettabile dal punto di vista urbanistico e che, quindi, non richieda l'apertura di pratiche di sanatoria.

Le difformità riscontrate possono essere imputate ad uno svolgimento impreciso delle pratiche di accatastamento; pertanto l'unica operazione necessaria è quella di depositare le planimetrie catastali conformi alla situazione reale dell'immobile (Allegato 14). Tale operazione comporta un onere, comprensivo dell'onorario del professionista incaricato, pari a € 1.000,00.

#### **2.B.5. Determinazione del valore commerciale dell'immobile**

La determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato è stata effettuata prendendo a confronto immobili simili a quello in esame. Come parametro di confronto si è assunto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile è situato (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale), dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari e confrontando i valori ottenuti con quelli indicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (per il secondo semestre del 2005), si può supporre che l'attuale valore unitario di mercato per l'immobile sia di 700,00 €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

Pertanto, moltiplicando tali valori unitari limite per la superficie commerciale (determinata al paragrafo 2.B.3.) si ottiene il seguente valore di mercato:

Valore di mercato:  $700,00 \text{ €/m}^2 \times 285 \text{ m}^2 = \text{€ } 199.500,00$

È necessario sottrarre a tale valore il costo relativo alla procedura di accatastamento (€ 1.200,00) ottenendo il seguente importo finale:

**Valore dell'immobile:** € 199.500,00 - 1.200,00 = 198.300,00 approssimabile a: **€ 198.000,00**







#### 4. ULTERIORI ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI

In merito agli accertamenti sugli immobili oggetto di pignoramento, richiesti dall'Ill.mo Giudice, si è riscontrato quanto segue:

##### **Immobilabile "A" (Appartamento in [redacted])**

- L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri [redacted] e [redacted] in qualità di proprietari, ciascuno per la quota di 1/2.
- Presso l'Amministrazione Comunale non risultano in corso procedure amministrative o sanzionatorie relative all'immobile pignorato.

##### **Immobilabile "B" (Fabbricato rurale in Serramanna, N.C.E.U. Fg. 48, Part. 3822)**

- L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri [redacted] e [redacted] (moglie); il sig. [redacted] risulta titolare della quota pari ad 1/3 della piena proprietà dell'immobile, in seguito ai decessi del sig. [redacted] avvenuto in data 06/04/1994, e dalla sig.ra [redacted], avvenuto in data 28/08/1998, usufruttuari fino a tali date.
- Presso l'Amministrazione Comunale non risultano in corso procedure amministrative o sanzionatorie relative all'immobile pignorato.

#### 5. CONCLUSIONI

In seguito agli accertamenti, ai sopralluoghi ed ai rilevamenti effettuati sugli immobili ed in relazione ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, si è riscontrato quanto segue:

##### **Immobilabile "A" (Appartamento in [redacted])**

Quesito 1: Sulla base dei rilievi effettuati in loco, delle indagini condotte presso gli Uffici preposti e delle analisi di mercato, il C.T.U., al paragrafo 2.A., ha descritto l'immobile oggetto di pignoramento, effettuato tutti gli accertamenti necessari, riscontrato la presenza di opere abusive sanabili (per un importo di € 1.400,00) e fornito il relativo valore di mercato, pari a € [redacted]

Quesito 2: Dagli accertamenti eseguiti non si sono riscontrate incongruenze sull'identità dell'immobile in esame, risultando essa chiara sia nelle variazioni catastali, sia nelle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari dell'ultimo ventennio.

Quesito 3: In seguito al rilievo effettuato risulta che lo stato attuale ricalca fedelmente la pianta riportata nella planimetria catastale alla data 20/04/2006 ad eccezione di un ripostiglio, non evidenziato in quest'ultima, chiuso su tutti i lati e realizzato sul balcone: pertanto, è stata predisposta una planimetria in scala 1:100 per la trascrizione in Catasto (allegato 13).

Quesito 4: L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri [redacted] e [redacted] in qualità di proprietari, ciascuno per la quota di 1/2.

##### **Immobilabile "B" (Fabbricato rurale in Serramanna, N.C.E.U. Fg. 48, Part. 3822)**

Quesito 1: Sulla base dei rilievi effettuati in loco, delle indagini condotte presso gli Uffici preposti e di analisi delle mercato, il C.T.U., al paragrafo 2.B., ha descritto l'immobile oggetto di pignoramento, effettuato tutti gli accertamenti necessari, riscontrato l'assenza di opere abusive sanabili e non sanabili e fornito il relativo valore di mercato, pari a € 198.000,00, da cui si può dedurre il seguente valore di mercato della sola parte di immobile pignorata (1/3):

$$€ 198.000,00 / 3 = € 66.000,00.$$

Quesito 2: Dagli accertamenti eseguiti non si sono riscontrate incongruenze sull'identità dell'immobile in esame, risultando essa chiara sia nelle variazioni catastali, sia nelle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari dell'ultimo ventennio.

Quesito 3: In seguito al rilievo effettuato risulta che lo stato attuale presenta difformità rispetto alla planimetria catastale alla data 20/04/2006; è stata, pertanto predisposta, in scala idonea, la planimetria del fabbricato e delle pertinenze utilizzabile per la registrazione al catasto (allegato 14).

Quesito 4: L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri [redacted] e [redacted] (moglie); il sig. [redacted] risulta titolare della quota pari ad 1/3 della piena proprietà dell'immobile, in seguito ai decessi del sig. [redacted], avvenuto in data 06/04/1994, e dalla sig.ra [redacted], avvenuto in data 28/08/1998, usufruttuari fino a tali date.

Quesito 5: la configurazione dell'immobile (distribuzione interna degli ambienti e posizione del corpo scala) e delle sue pertinenze rende complessa ed onerosa la suddivisione dell'immobile in tre unità immobiliari distinte, indipendenti e di valore confrontabile

Con la presente relazione che si compone di n.75 pagine (dattiloscritte e comprensive di n.58 fotografie) e di n.14 allegati, il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 25 settembre 2006

Il C.T.U.  
Ing. Giorgio Cofano



**ALLEGATO 2**

**IMMOBILE "B" - PIANTA PIANO TERRA**

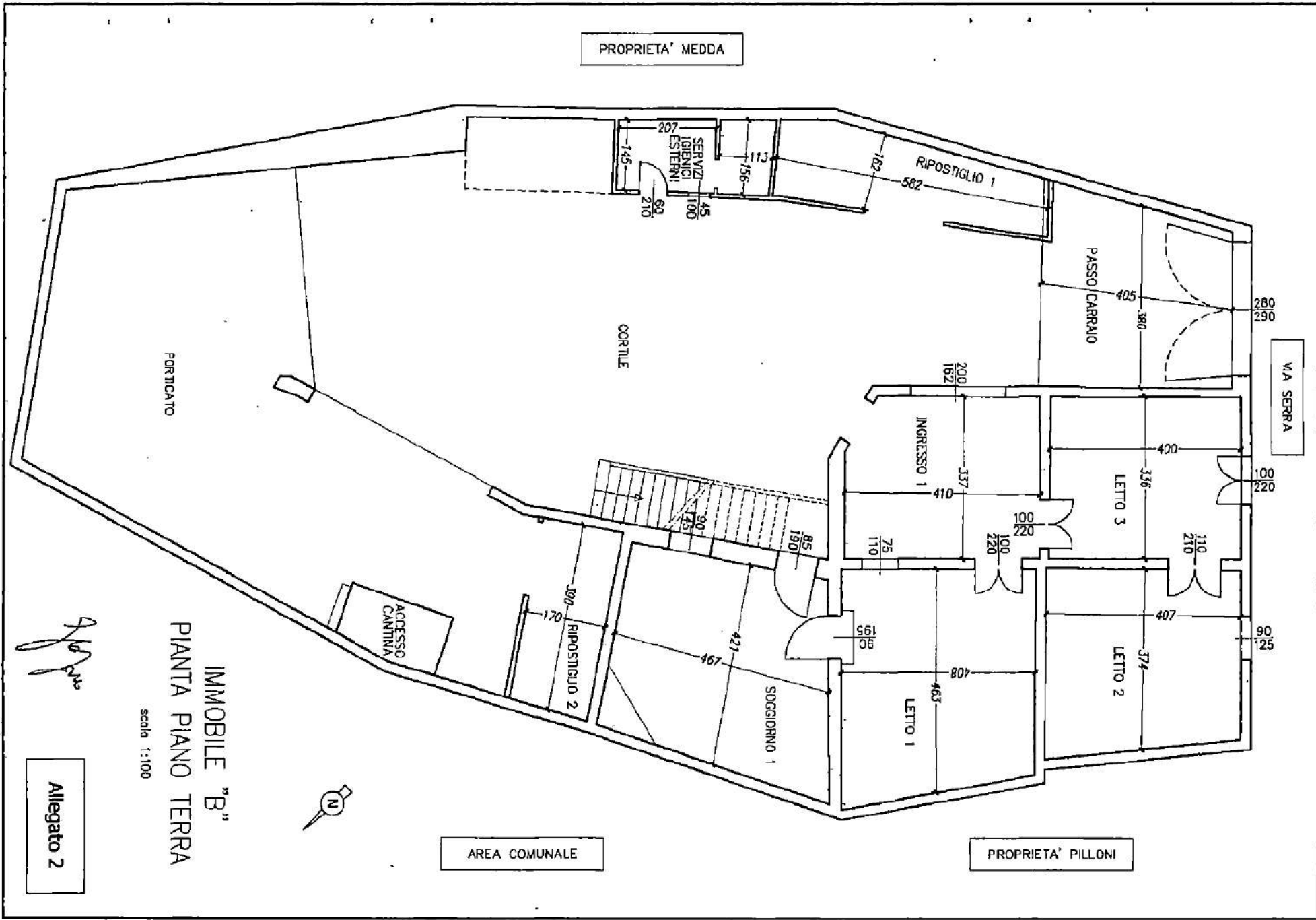


PROPRIETA' MEDDA

VIA SERRA

PROPRIETA' PILLONI

AREA COMUNALE



IMMOBILE "B"  
PIANTA PIANO TERRA

scala 1:100

*[Handwritten signature]*

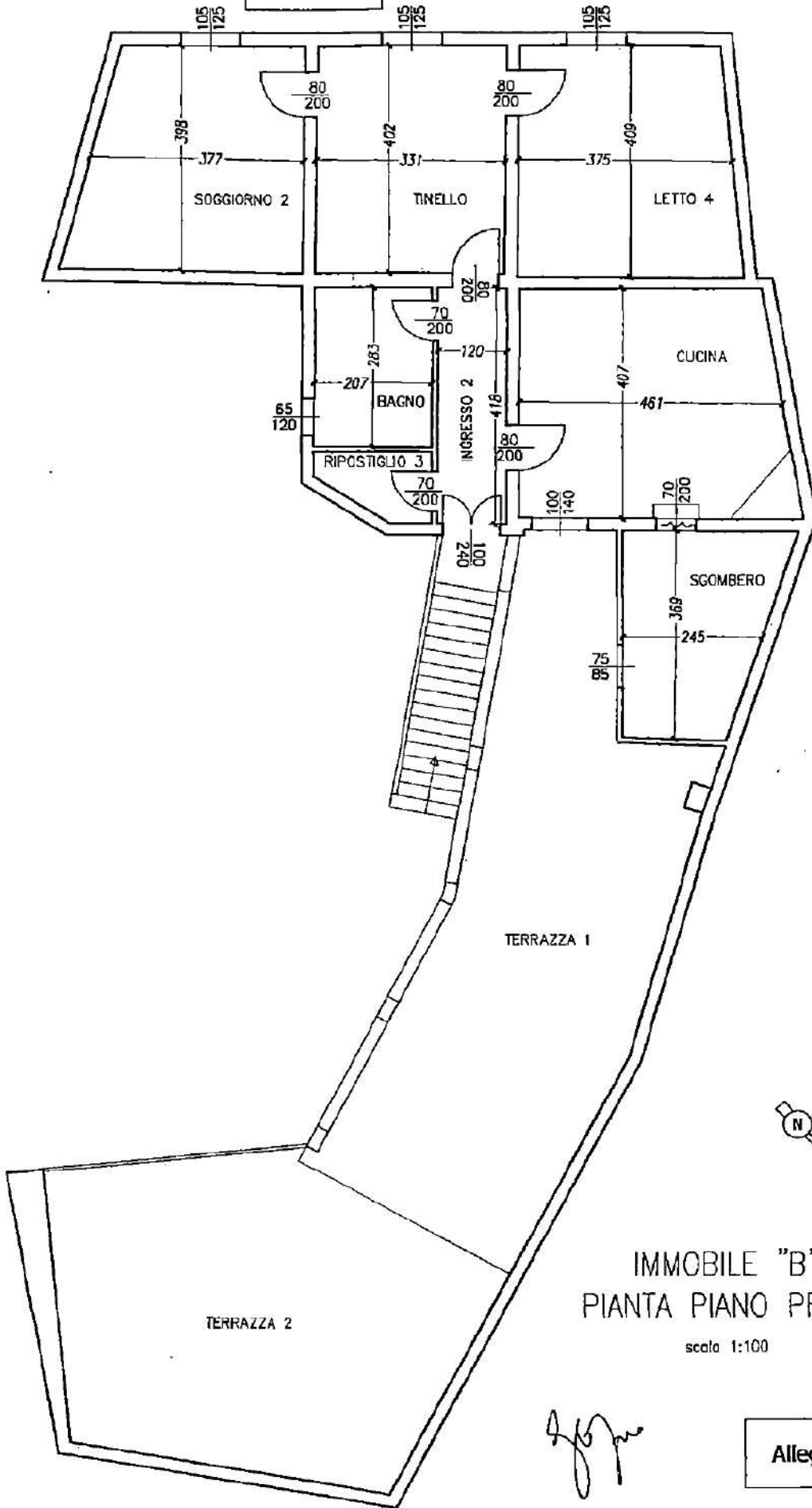
Allegato 2

**ALLEGATO 3**

**IMMOBILE "B" - PIANTA PIANO PRIMO**



VIA SERRA



PROPRIETA' PILLONI

AREA COMUNALE

IMMOBILE "B"  
PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:100

Allegato 3

**ALLEGATO 4**

**IMMOBILE "B" - PIANTA PIANO INTERRATO E RIEPILOGO SUPERFICI**

*Giorgio Cofano*

*SUPERFICI UTILI RESIDENZIALI*

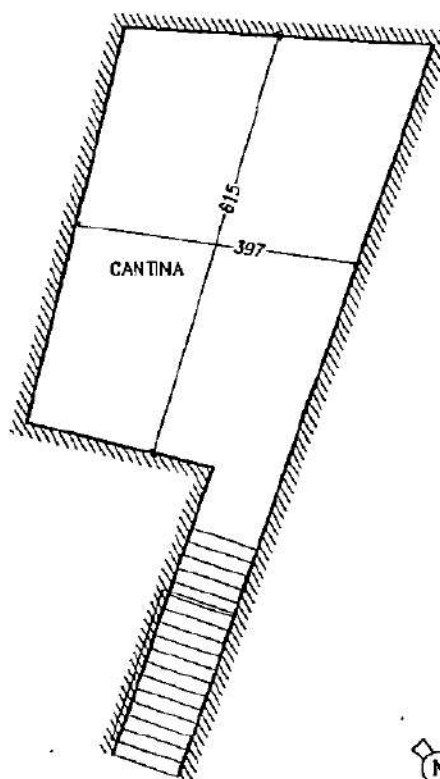
P.T. - Letto 1	18,88 mq
P.T. - Letto 2	15,26 mq
P.T. - Letto 3	13,49 mq
P.T. - Soggiorno 1	19,47 mq
P.T. - Servizi igienici est.	4,88 mq
P.1 - Letto 4	15,33 mq
P.1 - Soggiorno 2	15,03 mq
P.1 - Tinello	13,33 mq
P.1 - Cucina	18,76 mq
P.1 - Bagno	5,86 mq

*SUPERFICI NON RESIDENZIALI*

P.S. - Cantina	25,07 mq
P.T. - Ingresso 1	13,44 mq
P.T. - Ripostiglio 1	8,68 mq
P.T. - Ripostiglio 2	6,63 mq
P.T. - Passo carraio	15,13 mq
P.T. - Cortile	92,20 mq
P.T. - Porticato	62,68 mq
P.1 - Ingresso 2	5,01 mq
P.1 - Ripostiglio 3	2,08 mq
P.1 - Sgombero	9,05 mq
P.1 - Terrazza 1	43,61 mq
P.1 - Terrazza 2	36,74 mq

*SUPERFICI LORDE*

P.I. - Cantina	29,67 mq
P.T. - Fabbricato	102,99 mq
P.T. - Rip.1 + Serv. Ig.	16,78 mq
P.T. - Porticato	68,90 mq
P.T. - Cortile + P. Carr.	113,25 mq
P.1 - Fabbricato	99,87 mq
P.1 - Terrazze	89,73 mq



IMMOBILE "B"  
PIANTA PIANO INTERRATO

scala 1:100

*Ag. Pano*

Allegato 4

**ALLEGATO 8**

**IMMOBILE "B" - PLANIMETRIA CATASTALE**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Cofano', located to the right of the main text.

MODULARIO  
n. r. n. 487

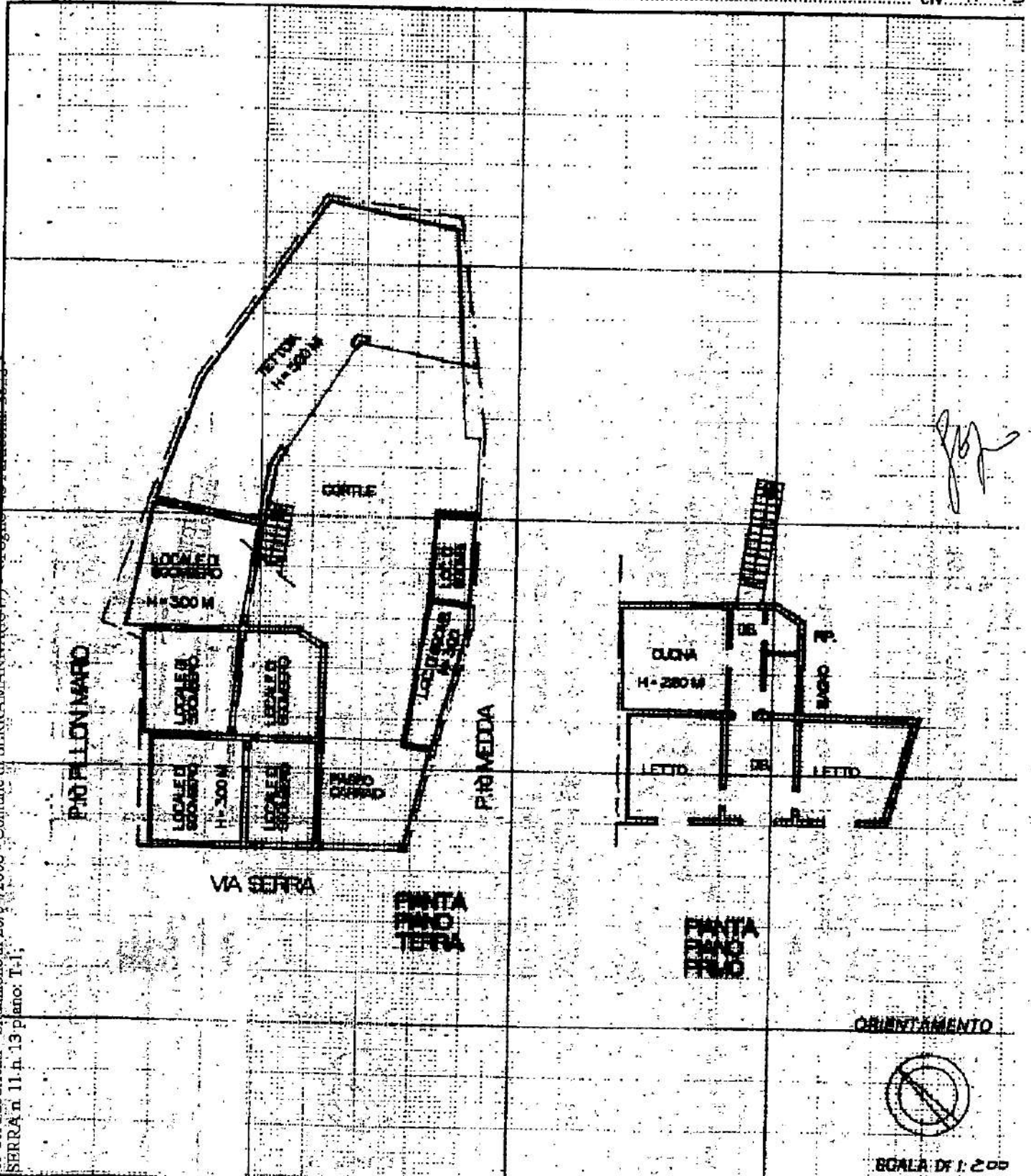


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. In Comune di SERRAVALLE via SERRA civ. 11-13



*[Handwritten signature]*

Declarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Prima Planimetria in atti  
Data presentazione: 11/09/2001  
Formato di acq.: A4 (209x292) - Fatt. di scala: 1:1  
n. 3812 sub.

Compilata dal: [Redacted]  
(Titolo, cognome e nome)  
Data: 20/04/2006  
Vis. n. CA0111332 - Richiesta n. 40023 - Richiedente COFANO GIORGIO  
della provincia di CA n. 1092

RISERVATO ALL'UFFICIO

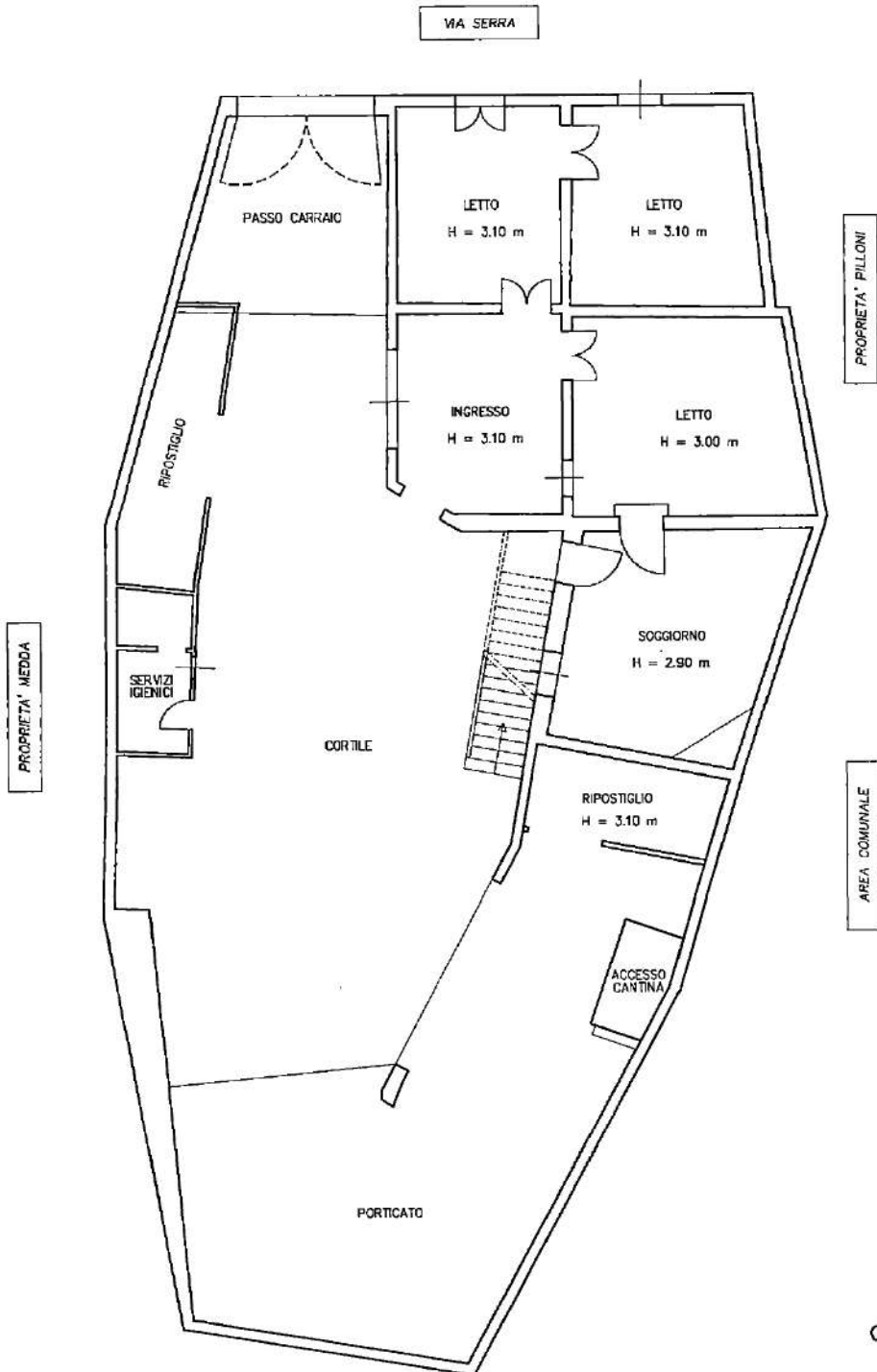
**ALLEGATO 14**

**IMMOBILE "B" – PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE**

*g. porcu*

Foglio 48 - Particella 3822

PIANO TERRA

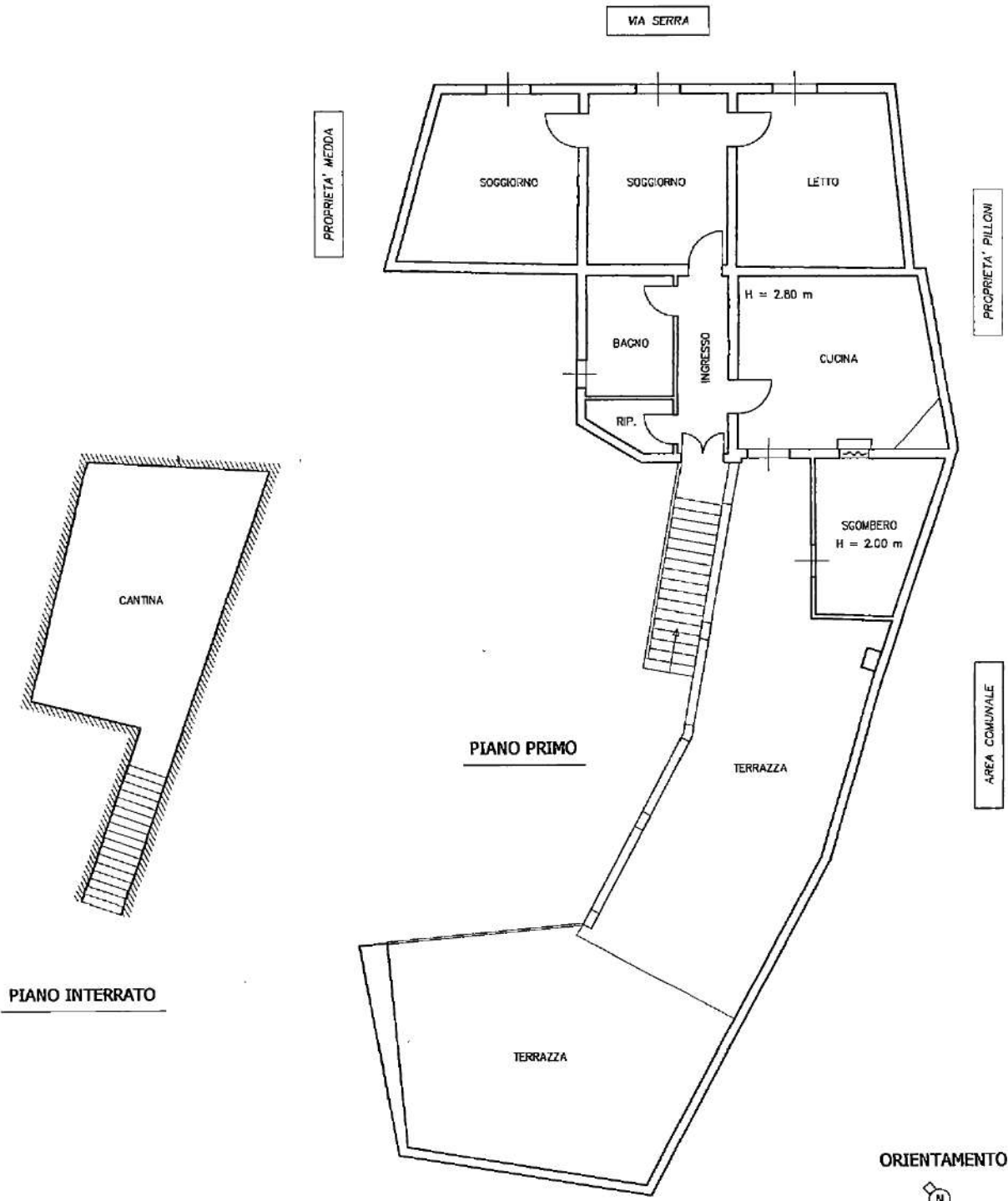


ORIENTAMENTO



scala 1:100

Foglio 48 - Particella 3822



*gpa*