



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G. 306/10



CREDITORE PIGNORANTE: I.N.P.D.A.P.

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. ssa Donatella Aru

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. Christian Scintu



Esecuzione Immobiliare N°306/10

INDICE

1. PREMESSA -----	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-----	7
3. RISPOSTE AI QUESITI-----	7
3.1 QUESITO N.1 (ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE)-----	7
3.2 QUESITO N.2 (DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI)-----	9
3.3 QUESITO N.3 (VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI DATI)-----	13
3.4 QUESITO N.4 (EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI)-----	13
3.5 QUESITO N.5 (INTERPRETAZIONE URBANISTICA)-----	13
3.6 QUESITO N. 6 (CONFORMITÀ URBANISTICO – AMMINISTRATIVA)-----	14
3.7 QUESITO N. 7 (POSSIBILE VENDITA DEI BENI IN LOTTI)-----	16
3.8 QUESITO N. 8 (NOMINATIVO DEGLI EVENTUALI COMPROPRIETARI)-----	16
3.9 QUESITO N. 9 (VERIFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE)-----	16
3.10 QUESITO N. 10 (VERIFICA DELLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE)-----	16
3.11 QUESITO N. 11 (PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI)-----	16
3.12 QUESITO N. 12 (PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI)-----	16
3.13 QUESITO N. 13 (DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)-----	17
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI:-----	18
5. CONCLUSIONI-----	18



1. PREMESSA

Nell'udienza del 09/12/2010 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Donatella Aru, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Christian Scintu, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4754 ed all'Albo dei Periti di codesto Tribunale, per la redazione di una consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G. 306/10.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dei 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 se i dati indicati in pignoramento:

a) non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.Lgs 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione é iniziata prima del 1° settembre 1967;

7) **dica** se é 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 é 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, allo 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 é 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.Lgs. 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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque

giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi**, quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico; **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente all'udienza di nomina il sottoscritto C.T.U. ha acquisito dalla Cancelleria del Tribunale copia della documentazione allegata al fascicolo di causa e si è recato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari per la richiesta della documentazione riguardante l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Con raccomandata A/R del 11.02.2011 veniva comunicata all'esecutato la data del 19.02.2011 quale data per lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo con rilievo metrico e fotografico dello stato attuale dell'immobile.

In data 19.02.2011 lo scrivente si è recato a Cagliari nel luogo e all'ora stabiliti.

Durante le operazioni, svolte in presenza della Signora [REDACTED] e del coniuge, Signor [REDACTED] il sottoscritto C.T.U. ha esaminato dettagliatamente l'immobile, sia esternamente che internamente al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili riguardanti l'immobile, in particolare l'ubicazione, la consistenza, la posizione, il grado di finitura e tutte le altre caratteristiche intrinseche (estensione, posizione, accessibilità, servitù ed eventuale rumorosità) ed estrinseche (veduta, servizi pubblici, stato dei fabbricati e localizzazione) da mettere eventualmente in comparazione ed a confronto con quelle di beni analoghi presenti nella zona.

Al fine di rappresentare nel modo più completo possibile lo stato dei luoghi, lo scrivente consulente, ha realizzato un rilievo fotografico (Allegato n. 2) e ha proceduto all'inquadramento nell'ambito dello strumento urbanistico vigente e nell'ambito territoriale su ortofotocarta (Allegato n. 1).

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO N.1 (ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE)

Dall'esame della documentazione in atti, in particolare l'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria in data 7 maggio 2010, si è rilevato che l'immobile oggetto di perizia è stato individuato come di seguito elencato:

1. Appartamento di civile abitazione, sito al secondo piano del maggior fabbricato con accesso dalla via Cadello n. 2 in Comune di Cagliari, catastalmente Is Mirrionis, distinto al N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 7, mappale 425, sub. 48.

Dall'analisi del certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Enrico Ricetto in data 7 ottobre 2010, contenuto nel fascicolo del procedimento oggetto della presente relazione di consulenza tecnica, e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si è rilevato che attualmente il bene pignorato possiede i seguenti estremi catastali:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.C.E.U.

Sezione Urbana: A
Foglio: 7
Mappale: 425
Subalterno: 48
Zona censuaria: 1
Categoria: A/3
Classe: 3
Consistenza: 8 vani
Piano: secondo
Rendita: 785,01 Euro
Ditta intestataria: [REDACTED] - Proprietà: 1/1



Sempre sulla base all'analisi della documentazione in atti e sulla base delle ricerche svolte, è stato possibile ricostruire il quadro della provenienza dell'immobile e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che di seguito si elencano.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA.**1) Trascrizione ai nn. 9119/7108 del 6 giugno 1969:**

Compravendita a rogito Notaio Fernanda Locci, in data 30 maggio 1969.

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Immobili:

Appartamento in Comune di Cagliari composto da 5 vani, cucina, bagno, servizio, ripostiglio, andito e ingresso, censito in catasto al foglio 7 mappale 425 sub. 48, interno 4.

2) Trascrizione nn. 37696/26455 del 13 ottobre 2003:

Compravendita a rogito Notaio Antonio Galdiero, in data 9 ottobre 2003, rep. 22169.

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]



Immobili:

Appartamento in Comune di Cagliari , in via Cadello n. 2, censito nel C.E.U. al foglio A/7, mappale 425, sub. 48.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****1) nn. 37697/4863 del 13 ottobre 2003:**

Ipoteca volontaria di Euro 284.214,00 a garanzia del mutuo di Euro 189.476,00 della durata di 20 anni, a rogito del Notaio Antonio Galdiero in data 9 ottobre 2003 Rep. 22170.

a favore:

Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti della Amministrazione Pubblica – I.N.P.D.A.P..

contro:**Immobili:**

Comune di Cagliari.

Appartamento in via Is Mirrionis, censito nel C.E.U. al foglio A/7, mappale 425, sub. 48.

2) nn. 22153/14017 del 25 giugno 2010.

Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 5 maggio 2010 Rep. 1044/2010.

a favore:

Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti della Amministrazione Pubblica – I.N.P.D.A.P..

contro:**Immobili:**

Comune di Cagliari.

Appartamento in via Is Mirrionis, censito nel C.E.U. al foglio A/7, mappale 425, sub. 48.

3.2 QUESITO N.2 (DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI)

L'appartamento "de quo" è ubicato nel Comune di Cagliari, al secondo piano di un fabbricato condominiale, edificato all'angolo tra via Is Mirrionis e la via Diego Gregorio Cadello, al confine del quartiere residenziale denominato "Is Mirrionis".

La macrozona in cui è ubicato l'immobile in questione è caratterizzata da un edificio di tipo residenziale, costituito prevalentemente da edifici plurifamiliari aventi tipologie cosiddette "in linea" e/o "a torre".

La zona risulta ben collegata con gli altri quartieri di Cagliari e con tutti i Comuni dell'hinterland grazie alle linee di trasporto urbano del C.T.M. ed a quelle extraurbane dell'A.R.S.T., le cui fermate

distano poche centinaia di metri dall'immobile. Il quartiere è totalmente servito in quanto sono presenti nelle vicinanze scuole, piazze, chiese ed il parco di Monte Claro.

Il fabbricato condominiale, che ha accesso dalla via D.G. Cadello n. 2, non confina con altri fabbricati, ed è stato edificato alla fine degli anni '60.

Esso risulta costituito da:

- un piano scantinato che comprende il locale caldaia, un locale per la riserva idrica, servizi igienici, un locale per cabina elettrica e un vasto locale ad uso magazzino;
- un piano terra dove sono presenti un porticato prospiciente la via Is Mirrionis, diversi negozi, l'atrio di ingresso con guardiola e servizio igienico dedicato, scala interna per l'accesso al piano scantinato sottostante;
- un piano denominato "ammezzato" in cui sono presenti appartamenti;
- n. 7 piani che comprendono appartamenti di varie metrature;
- un piano copertura a terrazza praticabile dove sono presenti la cabina dell'ascensore e un ripostiglio. Nella copertura sono installati alcuni ripetitori telefonici (vedi punto 3.11)

L'appartamento in esame ha uno schema planimetrico semplice, caratteristico degli alloggi realizzati negli anni '60-'70. Si sviluppa su un unico piano al quale si accede tramite l'ascensore e la scala condominiale "A".

Ha tre facciate esposte e risulta molto luminoso grazie anche alla presenza di ampie finestrate.

Durante il sopralluogo si è proceduto alla verifica delle dimensioni dell'appartamento che, in alcuni ambienti, sono procedute con difficoltà per la presenza di arredi e suppellettili.

Lo stato attuale dell'appartamento è stato ricostruito sulla base degli elaborati grafici di progetto e dei rilievi effettuati in loco.

L'unità immobiliare si articola in un ingresso di 8.58 mq dal quale si accede al soggiorno di 23.77 mq dal quale, a sua volta, si entra direttamente, senza l'interposizione di un disimpegno, nella camera da letto matrimoniale di 20.03 mq, nel bagno di 5.04 mq, nella cucina di 17.52 mq e nel ripostiglio di circa 3.30 mq.

Dall'ingresso si raggiunge anche un disimpegno di circa 4.85 mq che permette l'accesso alle tre camere da letto di superficie rispettivamente pari a 9.61 mq, 10.21 mq e 13.24 mq, alla cucina e al doppio servizio di 4.66 mq.

Dalla camera da letto n. 3, inoltre, si può accedere ad una veranda che è stata chiusa con infissi vetrati, dove è installata una vaschetta lavatoio ed una caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il bagno è dotato di vasca da bagno, wc, bidet e lavabo.

Il doppio servizio è dotato di wc, lavabo e doccia.

Entrambi i servizi igienici sono dotati di finestra.

Dal sopralluogo si è rilevata un'altezza interna costante di circa 2.90 mt.

L'unità immobiliare non è dotata di posto auto, né di cantina.

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio emerge che le quote millesimali dell'appartamento in esame sono le seguenti:

m/m generali= 18,33 millesimi scale= 25,56 m/m ascensore 19,47 m/m riscaldamento = 24,00.
Per computare la consistenza commerciale del bene trattandosi di un immobile ad uso residenziale si è tenuto conto della somma delle:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, dei patii e dei giardini;
- quote percentuali delle superfici delle eventuali pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box).
- La consistenza dell'immobile è stata valutata secondo i seguenti valori che sono stati utilizzati per ragguagliare le superfici (Norma UNI 10750):
- 100% delle superfici calpestabili,
- 25% dei balconi e terrazze scoperte,
- 35% dei balconi e terrazze coperte,
- 35% dei patii e porticati,
- 60% delle verande,
- 15% dei giardini di appartamento,
- 10% dei giardini di ville e villini.

calcolo superficie commerciale			
	superficie lorda (mq)	Coeff. riduzione	superficie comm. (mq)
Vani	141,30	1,00	141,30
Veranda	5,50	0,60	3,30
TOTALE			144,60

La **superficie commerciale totale** è quindi pari a circa **145 mq**.

Di seguito si riportano le caratteristiche tecnico costruttive dell'appartamento e del fabbricato di cui l'appartamento fa parte.

Strutture

La struttura portante del fabbricato di cui l'appartamento in esame fa parte è del tipo intelaiato con pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, mentre le murature di tamponamento sono realizzate in laterizio.

La distribuzione interna degli ambienti è ottenuta tramite l'utilizzo di tramezzi da 10 cm realizzati in laterizio forato intonacati e tinteggiati.

Finiture

- **Finiture esterne:** Tutti i prospetti del fabbricato al quale appartiene l'immobile presentano una finitura realizzata in parte con un rivestimento in piastrelle di klinker e in parte con intonaco e tinteggiatura.
La pavimentazione dell'androne di ingresso e delle scale al fabbricato è realizzata in marmo. All'ingresso della palazzina si accede tramite una porta vetrata a due ante in alluminio elettrocolorato.
- **Finiture interne:** I soffitti dell'appartamento risultano intonacati e tinteggiati; le pareti dei bagni sono interamente rivestite con piastrelle di gres ceramico; mentre quelle della cucina sono solo parzialmente rivestite e le restanti pareti si presentano intonacate e tinteggiate. I pavimenti interni ed i battiscopa sono realizzati rispettivamente con piastrelle e zoccolotti in gres ceramico. I davanzali e le soglie sono prevalentemente in marmo.
- **Serramenti:** le finestre e le porte finestre sono realizzate in legno verniciato e sono dotate di doppi vetri.
Le avvolgibili presenti per l'oscuramento sono realizzate con materiale plastico.
Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno.
Le porte interne, alcune delle quali sono parzialmente vetrate, sono in legno con tipologia ad un battente.

Impiantistica

L'appartamento è servito dai seguenti impianti:

- impianto idrico con impianto di acqua fredda e calda incassato;
- impianto fognario collegato alla rete fognaria pubblica;
- impianto elettrico incassato con quadro di comando e salvavita, ma non è stata fornita la dichiarazione di conformità a norma di legge;
- impianto telefonico;
- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento con caldaia condominiale e radiatori in alluminio.

Stato d'uso e di manutenzione

L'immobile ha un'età di impianto pari a circa 40 anni, ma complessivamente lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può ritenersi più che buono e non vi è la necessità di effettuare interventi manutentivi, considerato anche che l'appartamento è stato ristrutturato, stando anche a quanto riferito dalla Sig.ra [REDACTED] all'epoca dell'acquisto.

Esecuzione Immobiliare N°306/10

3.3 QUESITO N.3 (VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI DATI)

I dati indicati nel pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e consentono l'individuazione dell'immobile pignorato.

3.4 QUESITO N.4 (EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI)

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta regolarmente accatastato e i dati indicati nel pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e consentono l'individuazione dello stesso. Si rileva, però, la mancata congruenza della planimetria catastale dell'immobile con lo stato di fatto rilevato (Allegato n. 7).

Si segnala che, l'aggiornamento della planimetria catastale potrà essere fatto una volta che l'acquirente al pubblico incanto scelga se regolarizzare le difformità di costruzione mediante idonee pratiche edilizie o se ripristinare lo stato dei luoghi previsto negli elaborati grafici del progetto allegato.

3.5 QUESITO N.5 (INTERPRETAZIONE URBANISTICA)

Il Piano Paesaggistico Regionale individua l'area in oggetto come "Edificato urbano - Espansioni fino agli anni '50" .

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Cagliari (Versione definitiva Variante approvata con Deliberazioni del C.C. n. 124 del 19.12.2006 e n. 8 del 14.02.2007 pubblicate nel B.U.R.A.S. del 23.02.2008) l'immobile ricade in zona urbanistica denominata B (Completamento Residenziale), sottozona B2.

Le Norme di attuazione del P.U.C. (Versione definitiva approvata con del. C. C. n° 59 del 05/11/2002 - B.U.R.A.S. del 18/02/2003 del. C. C. n° 64 del 08/10/2003 - B.U.R.A.S. del 20/01/2004) prevedono quanto di seguito riportato.

"ART. 17 LE ZONE B CONFERMATE:

SOTTOZONA B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9

.....omissis.....

SOTTOZONA B1, B2, B3, B4

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:

- a) sottozona B1: 5 mc/mq;*
- b) sottozona B2: 5 mc/mq;*
- c) sottozona B3: 5 mc/mq;*
- d) sottozona B4: 3 mc/mq.*

2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da

detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;

3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini;

4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;

5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

7. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:

a) sottozona B1: h = 22 mt

b) sottozona B2: h = 16 mt

c) sottozona B3: h = 13 mt

d) sottozona B4: h = 22 mt

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planivolumetrico.

In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati."

3.6 QUESITO N. 6 (CONFORMITÀ URBANISTICO – AMMINISTRATIVA)

E' stata condotta una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, finalizzata al reperimento dei titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Nel seguito sono indicati gli estremi dei titoli abilitativi rinvenuti che vengono allegati in copia (Allegato n. 4).

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esame è stato edificato con Licenza di Costruzione rilasciata alla ██████████ in data 18.04.1967 N. 490 (V. Reg. N. 399) in conformità al progetto approvato dall'allora Sindaco in data 20.06.1962 Prct. N. 6688 e successiva variante del 10.07.1966 n. 6855 e del 26.02.1964 n. 1881 per la costruzione di un fabbricato per abitazioni e negozi in via Liguria angolo via Is Masonis.

Successivamente risulta agli atti che è stata rilasciata al ██████████ (Presidente della ██████████ una Licenza di Costruzione in data 30.05.1967 Reg. N. 432/393 Prot. 6265 in

conformità al progetto approvato dall'allora Sindaco in data 20.06.1962 Prot. N. 6688 e successiva variante del 10.07.1963, 26.02.1964 e 13.07.1966.

E' stato possibile rinvenire anche un certificato di abitabilità del fabbricato che è stato riportato come allegato.

Dal confronto tra la situazione attuale e la documentazione disponibile, emerge una variazione nella distribuzione interna dell'alloggio, come si può notare consultando il progetto approvato ed il rilievo effettuato in occasione del sopralluogo.

Infatti, oltre alla diversa ubicazione della cucina, è stato demolito il tramezzo di separazione tra il soggiorno il disimpegno, è stato demolito e ricostruito in diversa posizione il tramezzo di separazione tra l'attuale cucina e la camera adiacente, ed inoltre è stata realizzata una chiusura della veranda con infissi metallici apribili.

Tutto ciò ha provocato una diversa distribuzione delle superfici utili dell'appartamento.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condono del Comune di Cagliari non risulta alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, relativo alle suddette difformità.

Le difformità riscontrate e precedentemente illustrate, in assenza di titolo abilitativi, anche in sanatoria, sono da considerarsi abusi edilizi, dei quali, tra l'altro, non si è potuto risalire alla data certa di realizzazione.

In merito alla "sanabilità" di detti abusi si applica il 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.

In ogni caso, anche supponendo che gli abusi edilizi siano stati realizzati in data anteriore al termine previsto dall'ultimo "condono edilizio" (D.L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003 n. 326 e dalla Legge Regionale 26 febbraio 2004 n. 4), vale a dire il 31/03/2003, le ragioni del credito "per cui si interviene o procede" non sono di data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima Legge sul Condono, come si può dedurre dalla documentazione agli atti.

Si ricorda che per gli abusi successivi al 31/03/2003 si può verificare la possibilità dell'applicazione dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U. in materia di Edilizia (ex art.13 legge 47/85). Occorre, però, fare una distinzione degli abusi riscontrati.

In merito alla chiusura della veranda, poiché determina una variazione "sostanziale" dei parametri urbanistico-edilizi del fabbricato, si prevede la rimozione degli infissi di chiusura e il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato, mentre per ciò che riguarda la diversa distribuzione interna, difformità definibile di tipo "formale" (che non ha quindi variato la superficie coperta ed il volume), essa è "sanabile" per via amministrativa, fatta salva la verifica dei requisiti aerilluminanti dei singoli ambienti.

In ogni caso, considerate le normative igienico e sanitarie, a giudizio dello scrivente C.T.U., risulta necessario procedere al ripristino del disimpegno per gli ambienti che vi confinano.

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla quantificazione dei costi relativi al ripristino ante abuso della veranda e del disimpegno tra il soggiorno e gli altri ambienti, nonché agli onorari professionali per gli interventi edilizi da realizzare.

Si stima che complessivamente l'importo necessario ai fini di cui sopra sia di circa 3.000 €, comprensivo degli oneri per le opere edili nonché degli onorari professionali del tecnico.

3.7 QUESITO N. 7 (POSSIBILE VENDITA DEI BENI IN LOTTI)

Vista la conformazione dell'appartamento, a meno di importanti opere realizzabili solamente previa richiesta adeguato titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, esso risulta a giudizio dello scrivente indivisibile.

3.8 QUESITO N. 8 (NOMINATIVO DEGLI EVENTUALI COMPROPRIETARI)

L'immobile è pignorato per l'intero della piena proprietà.

In merito alla divisibilità degli immobili si rimanda a quanto riportato nel precedente paragrafo.

3.9 QUESITO N. 9 (VERIFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE)

L'immobile alla data odierna risulta occupato dalla Signora [REDACTED] e dalla sua famiglia.

3.10 QUESITO N. 10 (VERIFICA DELLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE)

Il caso proposto dal quesito non sussiste nel caso in esame.

3.11 QUESITO N. 11 (PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI)

Nessun vincolo storico-artistico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità risulta gravante sull'immobile oggetto di perizia.

Circa l'esistenza di vincoli e oneri condominiali si fa presente che, a quanto risulta dalle informazioni acquisite presso l'Amministratore del condominio, sull'appartamento gravano oneri condominiali per 3.947,30 (tremila novecentoquarantasette/30), comprensive anche della quota relativa al primo quadrimestre 2011. Lo stesso amministratore, nel mese di marzo c.a., ha provveduto ad inviare all'esecutato un ultimo sollecito di pagamento di tali oneri. Per quanto riguarda i ripetitori telefonici presenti in copertura, il condominio percepisce un canone annuo pari a circa 6.000 € da una compagnia telefonica in virtù di specifico contratto.

3.12 QUESITO N. 12 (PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI)

L'immobile in esame non risulta gravato da diritti demaniali né da usi civici.

3.13 QUESITO N. 13 (DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il metodo estimativo per comparazione diretta, sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo.

Alla base del metodo vi è la definizione di un parametro reale di confronto; in questo caso è stato scelto il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

Pertanto, è stata condotta un'indagine relativa ad immobili ricadenti nello stesso ambito urbano e con simili caratteristiche morfologiche e tipologiche a quello in esame, presso operatori immobiliari e consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e le valutazioni del Osservatorio dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Cagliari.

Con riferimento ai suddetti dati, che tengono conto anche delle operazioni effettivamente svolte dagli Agenti immobiliari privati operanti nella zona di interesse, si è proceduto all'elaborazione dei dati rilevati.

Si riportano di seguito i valori individuati in seguito alle ricerche effettuate.

VALORI OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO DI CAGLIARI (2° quadrimestre 2010)				
Comune di Cagliari – Periferia – Is Mirrionis – tipologia Residenziali e Uffici				
Stato conservativo: Recente/buono				
	Valore massimo		1.800,00	€/mq
	Valore minimo		1.500,00	€/mq

VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO				
Anno 2010 – 1° semestre				
Comune di Cagliari – Zona: Periferica – Pirri – Is Mirrionis – Mulinu Becciu				
tipologia Abitazioni civili				
Stato conservativo: Normale				
	Valore massimo		2.200,00	€/mq
	Valore minimo		1.700,00	€/mq

Occorre fare una precisazione per l'immobile in esame.

Esso ricade ai margini del quartiere di Is Mirrionis in adiacenza ad altre zone più "appetibili" per il mercato immobiliare come il quartiere La Vega, Sa Duchessa e Monte Claro.

Per le ricerche effettuate, che tengono conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, dell'adiacenza della zona in esame con le altre summenzionate, della centralità del fabbricato, dello stato d'uso e di manutenzione dell'appartamento, nonché delle ricerche di mercato effettuate da cui si evince che il valore di vendita oscilla tra i 2.000 €/mq e i 2.400 €/mq, si ritiene equo considerare 2.200,00 €/mq quale valore a metro quadrato di superficie commerciale dell'appartamento in oggetto.

Alla luce di quanto detto sopra si può ritenere che il valore complessivo più attendibile dell'immobile in oggetto è dato da:

$$V_{\text{comm}} = 2.200 \text{ €/mq} \times 145 \text{ mq} = 319.000,00 \text{ €}$$

Da cui detratti i costi di cui al punto 3.6 e arrotondato si assume pari a:

$V_{\text{comm}} = 316.000,00 \text{ €}$
--

Alla luce di quanto detto sopra si può ritenere che il valore complessivo più attendibile dell'immobile è il seguente:

Descrizione	Quota oggetto di pignoramento	Valore immobile (€)
Appartamento sito in Comune di Cagliari, con accesso da via Diego Gregorio Cadello n. 2, piano secondo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 7, particella 425, sub 48	1/1	316.000,00 (euro trecentosedicimila/00)

4. ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato n. 1: Inquadramento cartografico e stralcio strumento urbanistico
- Allegato n. 2: Documentazione fotografica
- Allegato n. 3: Copia dell'atto di pignoramento
- Allegato n. 4: Copia titolo abilitativo ed elaborati grafici
- Allegato n. 5: Copia del certificato notarile
- Allegato n. 6: Copia della nota di trascrizione
- Allegato n. 7: Planimetria dello stato attuale redatta dal C.T.U.
- Allegato n. 8: Documentazione catastale
- Allegato n. 9: Estratto dati valutazioni immobiliari

5. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva della documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

Cagliari, 14 marzo 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Christian Scintu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare N°306/10