

Ing. Marco Corrias - Via S. Restituta n. 49 - 09124 Cagliari

Tel/fax 0709194718 - marco.corrias@ingpec.eu

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**R. ES. N. 399/10**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. STEFANO GRECO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONTRO

[REDACTED]

PROCURATORE: AVVOCATO GIUSEPPE MACCIOTTA - V.LE DIAZ, N. 29 - CAGLIARI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSO DA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA - CREDITORE PIGNORANTE

PROCURATORE: AVV. ANTONIO MAXIA - VIA SATTA N. 55 CAGLIARI

CREDITORI INTERVENUTI:

EQUITALIA CENTRO S.P.A.

CASSA EDILE DI MUTUALITÀ E ASSISTENZA DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI

PROCURATORE: AVV. IRENE DESOGUS - VIA CAVALCANTI N. 4 CAGLIARI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## 1. Premessa

Il.mo sig. Giudice dell'esecuzione, nell'udienza del 29 settembre 2011, io sottoscritto, Ing. Marco Corrias nato a Oristano il 29/01/1968, con studio in Cagliari Via Santa Restituta n. 49, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5551, e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, venni nominato Consulente Tecnico d'ufficio per l'esecuzione Immobiliare R.Es. n. 399/10. In pari data, prestato giuramento secondo la formula di rito, accettai l'incarico che qui di seguito si riporta.

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti
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, e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione** ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
  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 articoli 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 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 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.

\*\*\*\*\*

La redazione della presente relazione sarà sviluppata secondo i punti seguenti:

1. premessa;
2. elenco degli immobili pignorati;
3. risposta ai quesiti;
  - 3.1. verifica documentazione in atti;
  - 3.2. descrizione dell'immobile;
  - 3.3. conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento;
  - 3.4. aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;
  - 3.5. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;
  - 3.6. conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità;



- 3.7. divisibilità in più lotti;
- 3.8. possesso degli immobili;
- 3.9. presenza di vincoli e oneri;
- 3.10. esistenza di diritti demaniali e usi civici
- 3.11. criteri di stima e valore dell'immobile



4. conclusioni



\*\*\*\*\*

**2. Elenco degli immobili pignorati**

- L'incarico conferito al sottoscritto CTU, in data 29 settembre 2011, aveva inizialmente ad oggetto n.3 immobili, per i quali si riporta di seguito le descrizione contenuta nell'Atto di pignoramento immobiliare.
  - Immobile sito in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n. 30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1°, interno 4 scala C, distinto nel N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 12, particella 1413, sub 21, categ. A/2, classe 2, vani 3;
  - Immobile sito in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n. 30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1°, scala C, distinto nel N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 12, particella 1413, sub 80, categ. A/2, classe 3, vani 3, derivato per divisione dal sub 23, come risulta dalla variazione catastale per Divisione del 24/3/2006 n. 9997.1/2006 prot. n. CA0086871;
  - Immobile sito in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n. 30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1°, scala C, distinto nel N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 12, particella



1413, sub 81, categ. A/2, classe , vani 3, derivato per divisione dal sub 23, come risulta dalla variazione catastale per Divisione del 24/3/2006 n. 9997.1/2006 prot. n. CA0086871;

- In data 20 marzo 2012 è stata notificata al sottoscritto CTU l'Ordinanza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 15 marzo 2012, con la quale il sottoscritto CTU è stato invitato a proseguire le operazioni peritali sul solo immobile indicato al punto 1 dell'Atto di pignoramento (sub 21), pertanto la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è relativa esclusivamente all'immobile suddetto.
- Sulla base della documentazione prodotta in atti, da quanto accertato dal sottoscritto C.T.U. presso i competenti uffici e dal sopralluogo effettuato, l'**immobile oggetto di perizia è il seguente: immobile sito in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n. 30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1°, interno 4 scala C, distinto nel N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 12, particella 1413, sub 21, categ. A/2, classe 2, vani3**

\*\*\*\*\*

### 3. Risposta ai quesiti

#### 3.1. verifica documentazione in atti

La documentazione rinvenuta in atti contiene il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, per il periodo antecedente alla trascrizione del pignoramento fino a tutto il 28 gennaio 1975, pertanto la ricostruzione storica dell'immobile copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, atteso che il pignoramento risulta trascritto in data 30 agosto 2010.

Sulla base del certificato notarile rinvenuto in atti risulta quanto di seguito descritto.

### **Quadro sinottico della provenienza**

Il bene pignorato risulta individuato con i seguenti estremi catastali:

in Comune di Cagliari, N.C.E.U. Foglio A/12 mappale 1413 sub 21, via Giovanni Capula n. 30, piano 1°, interno 4, scala C, z.c. 1^, cat. A/2, classe 2^, vani 3, rendita catastale euro 472,56, variazione toponomastica dell'8 ottobre 2004 n.41.816.1/2004 in atti dall'8 ottobre 2004 ( protocollo n. CA0338244) variazione di toponomastica, intestato alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1000/1000

Dal raffronto tra le mappe catastali (NCT/NCEU) e l'elaborato planimetrico si rileva che l'immobile sopra indicato sorge sull'area distinta nel N.C.T. Al Foglio 12 Mappale 1413 ( derivato dal mappale 408 ( ex 19/D) di are 21.25) di are 05.75;

Trascrizione 1477/1275 del 28 gennaio 1975:

Compravendita a rogito Dott. Albino Vallebona, in data 16 gennaio 1975, repertorio n. 146.760, raccolta n. 10.240,

a favore di: [REDACTED]

intero piena proprietà;

contro: [REDACTED], nata a [REDACTED] - 3/4 piena

proprietà; [REDACTED], nata a [REDACTED] - 1/4

piena proprietà;

Immobili: Comune di Cagliari: N.C.T. : area fabbricabile (lotto n. 26), località Santa Maria Chiara o Is Stelladas, distinta nel N.C.T. al Foglio 12 Mappale 19/D di are 21.25.

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Trascrizione 29424/18894 del 30 agosto 2010:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari, in data 11 giugno 2010, repertorio n. 2053/2010, per un credito di euro 230.775,51

a favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. - Roma C.F. 09339391006 - intero piena proprietà;

contro: [REDACTED] - intero piena proprietà;

Immobile: appartamento per civile abitazione, sito in Via Giovanni Capula n. 30, 1° piano, interno n. 4, scala C, distinto nel N.C.E.U. Al Foglio A/12, mappale 1413, sub 21, nat. A/2, vani 3;

(Sono presenti altri immobili che qui non si riportano)

Iscrizione 14198/2151 del 16 giugno 1998:

ipoteca volontaria di lire 8.750.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di lire 3.500.000.000 della durata di anni 15, a rogito Dott. Vittorio Loriga, in data 29 maggio 1998, repertorio n. 373.232, a favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Roma - C.F. 00651990582 - intero piena proprietà.

Contro: [REDACTED] - [REDACTED] intero piena proprietà;

immobile: appartamento sito in Via capula n.30, distinto nel N.C.E.U. Al Foglio 12 mappale 1413 sub.21, nat. A

(Sono presenti altri immobili che qui non si riportano)

Annotazione di Erogazione a saldo pubblicata in data 25 novembre 1998 ai nn.28936/4617.

Annotazione di Riduzione di Somma pubblicata in data 28 novembre 2002 ai

nn. 53550/5833. Scrittura privata autenticata nelle firme dal dottor Marcello Oro Nobili, in data 1 ottobre 2001, repertorio n. 16.556. Il capitale è stato ridotto ad euro 1.684.682,40 e l'ipoteca ad euro 4.211.706,01.

Annotazione di Frazionamento in quota pubblicata in data 28 novembre 2002 ai nn. 53552/5835. Scrittura privata autenticata nelle firme dal dottor Marcello Oro Nobili, in data 1 ottobre 2001, repertorio n. 16.556.

Lotto n. 15 Ipoteca euro 165.266,21 Capitale euro 66.106,48.

Appartamento distinto nel N.C.E.U. al foglio 12 mappale 1413 sub 21, nat.A.

### 3.2. Descrizione dell'immobile

A seguito dell'accesso effettuato (verbale di sopralluogo allegato) e sulla base dei riscontri presso gli uffici U.T.E. di Cagliari, ho rilevato quanto segue.

L'immobile è ubicato in Cagliari, nella Via Capula n. 30, fa parte di fabbricato multipiano edificato su sei livelli fuori terra e dotato di tre vani scala indipendenti, tutti con accesso dalla corte comune (foto 1, foto 2, foto 3, foto 4).

Il fabbricato è ubicato in un contesto urbanistico disciplinato secondo i canoni urbanistici di legge. La zona, dotata di servizi e infrastrutture, comprende edilizia di tipo civile e edilizia di tipo economico-popolare.

Il fabbricato in esame è di tipo civile, con tipologia costruttiva in calcestruzzo armato.

L'appartamento è situato al piano primo con accesso dalla scala C. L'appartamento è il primo a sinistra se si proviene dal piano terra utilizzando le scale per salire.

L'immobile confina sullo stesso piano con il vano scale, il vano ascensore, un appartamento facente parte dello stesso fabbricato avente accesso anch'esso dalla scala C, un appartamento facente parte dello stesso fabbricato, ma avente accesso da altra scala. Confina inferiormente e superiormente con altri appartamenti.

Come rilevato in sopralluogo, l'immobile è costituito da: ingresso, due locali adibiti a studio, disimpegno, servizio igienico, due balconi, come riportato nel documento allegato, riportante la planimetria dello stato di fatto.

Dall'andito d'ingresso (foto 5, foto 6, foto 7), avente una superficie calpestabile di circa mq 10,49, si accede a destra ad un locale di superficie calpestabile circa mq 12,88, dotato di allacci all'impianto idrico-sanitario lungo una parete che consentono l'allestimento di un angolo cottura (foto 8). Il locale suddetto, che al momento del sopralluogo era adibito a studio dentistico, risulta separato dall'andito da una parete realizzata in cartongesso (foto 9); da questo locale si accede a un balcone (foto 10) avente superficie calpestabile di circa mq 4,66, prospiciente un cortile interno. L'esposizione del locale suddetto è nord-est.

Dall'andito d'ingresso si accede a sinistra a un disimpegno (foto 11) di superficie calpestabile circa mq 1,87, e tramite questo a un servizio igienico (foto 12, foto 13) di superficie calpestabile circa mq 4,67, e a una stanza di superficie calpestabile circa mq 14,53, al momento del sopralluogo utilizzata come studio (foto 14).

Dallo studio si accede ad un balcone (foto 15) avente superficie calpestabile di circa mq 8,00, prospiciente la corte comune di accesso ai vani scala del complesso edilizio. L'esposizione dello studio è sud-ovest.

L'altezza utile dei vani è m 2,85 circa.

Le caratteristiche interne dell'immobile sono le seguenti.

I pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate (finitura rasata) e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, le porte sono in legno tamburato.

Non è presente un impianto di riscaldamento condominiale, risultano installate n. 2 pompe di calore tipo split sistem (unità interna + unità esterna).

L'impianto elettrico è realizzato prevalentemente con condutture sottotraccia, il centralino dell'appartamento comprende un unico interruttore magnetotermico differenziale: E'

presente l' impianto citofonico.

Nel balcone è presente la predisposizione per l'impianto a gas di città.

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche esterne dell'immobile sono le seguenti.

Il palazzo è dotato di ascensore per l'accesso ai piani. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con discreto stato di manutenzione (foto 16).

Come si rileva dalla visura storica effettuata dal sottoscritto C.T.U. (allegata alla relazione), l'immobile in esame risulta attualmente censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Cagliari

- Sezione urbana: A; Foglio: 12 ; Particella 1413 subalterno: 21. Categoria: A/2; Classe 2 Consistenza 3 vani, Rendita Euro 472,56.
- Indirizzo: Via Giovanni Capula n.30 piano:1 interno:4 scala:C
- Intestato a. [REDACTED] in [REDACTED] per 1000/1000.

In base a quanto riportato nell'art.2 del regolamento condominiale sottoscritto dall'A.I.A. Immobiliare allegato al libro verbale assemblee, fornito dall'Amministratore condominiale (allegato), le parti comuni dell'edificio sono: il suolo di sedime del fabbricato, i muri maestri e le strutture portanti in cemento armato, il vestibolo d'ingresso, le scale, la recinzione in muratura, le colonne montanti dell'acqua, energia, elettrica, gas, citofono, le colonne di scarico delle acque bianche e nere, l'antenna centralizzata TV e la sua rete di distribuzione del segnale fino alla diramazione di ogni singolo alloggio, i locali al piano cantinato adibiti a riserva idrica e autoclave, i vani contatori ENEL ed acqua, la centrale termica, il locale deposito combustibile, il cortile dal quale si accede ai tre corpi scala, il locale macchine dell'ascensore. L'Amministratore condominiale mi riferisce che la caldaia è stata dismessa alcuni anni fa.

I millesimi di parti comuni per l'immobile in perizia sono paria a 10,060; si allega il riparto preventivo gestione condominiale 2010 per la scala C, fornito al CTU dall'Amministratore condominiale, riportante i millesimi di proprietà generale nella prima colonna. L'immobile pignorato è identificato nel documento con il codice identificativo A/11.

Nella documentazione fotografica sono visibili il vano scala (foto 17), il locale macchine ascensore (foto 18), il cortile dal quale si accede ai tre corpi scala (foto 4), i locali al piano seminterrato accessibili dalla rampa: il locale autoclave che nel progetto (variante n. 11059) è indicato come centrale termica (foto 19), il locale contatori dell'acqua che nel progetto (variante n. 11059) è indicato come locale autoclave (foto 20).

### **3.3. Conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento**

L'immobile è indicato nel pignoramento con i seguenti dati: Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n.30, piano 1°, interno 4, scala C, distinto nel N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 12, particella 1413 sub 21.

Si segnala che non risulta presente la targhetta identificativa dell'interno per l'immobile considerato, tuttavia l'indirizzo, il numero civico, il piano, e i dati catastali consentono l'individuazione univoca del bene (nella planimetria catastale allegata è indicata la posizione dell'ingresso rispetto alle scale).

### **3.4. aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;**

La planimetria catastale non risulta coerente con la situazione esistente, tuttavia, come precisato al capo 3.6, la demolizione della parete in cartongesso che separa l'andito d'ingresso dal locale adibito a studio dentistico (peraltro realizzata senza la prescritta autorizzazione) consente di ripristinare la distribuzione degli ambienti come rappresentati nella planimetria catastale. Non si ritiene pertanto necessario apportare aggiornamenti o correzioni al catasto.



### **3.5. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;**

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile per cui è causa ricade nella zona omogenea B , sottozona B2. Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A.

Costituiscono destinazioni tipiche della zona B tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche: - carceri; - stalle, scuderie, ricoveri per animali; - depositi all'aperto.

Come si rileva dagli elaborati progettuali, l'immobile in esame è destinato a civile abitazione.

### **3.6. conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità;**

I lavori di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte vennero autorizzati con licenza edilizia n. 546/199 del 4.5.1976. Il progetto relativo al fabbricato venne approvato in data 28.4.1976 N. 6363, con successive varianti approvate: N. 6291 del 18.5.1983, N. 9839 del 24.7.1984, N.11059 del 30.8.1984.

Esiste la dichiarazione di agibilità per il fabbricato: certificato di abitabilità N. 53 del 7.9.1984, relativo al fabbricato come descritto nel certificato di nuova costruzione n. 35 del 5.9.1984.

Si allegano alla presente relazione:

- copia della licenza di costruzione n. 546/199;
- stralcio della tav. 4 -pianta del piano tipo- del progetto di variante n. 9839 (ultima

variante riguardante l'immobile pignorato);

- certificato di nuova costruzione n. 35 del 5.9.1984;
- certificato di abitabilità n. 53 del 7.9.1984.



All'atto dell'accesso si è riscontrata difformità tra la situazione esistente e il progetto con le relative varianti approvate. In particolare il vano che nel progetto è indicato come PS (abbreviazione per pranzo soggiorno) risulta nella situazione esistente suddiviso in due ambienti, uno utilizzato come andito di ingresso-sala d'attesa, l'altro come laboratorio odontoiatrico, pur conservando le predisposizioni degli impianti per un angolo cottura.

La partizione tra i due ambienti, in cartongesso, risulta realizzata senza attivare alcuna procedura autorizzativa.

Tenendo conto che per l'utilizzo a civile abitazione il regolamento edilizio prescrive una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14 ed una zona cottura aperta sul soggiorno o una stanza adibita a cucina di superficie non inferiore a 7 mq, sarà necessario effettuare dei lavori edili per conformare l'immobile a queste prescrizioni. La demolizione della parete esistente consente di riportare l'immobile alla situazione di progetto in conformità con la destinazione d'uso prevista.

Tali lavori (opere interne) dovranno essere effettuati attivando la prescritta procedura amministrativa.

### **3.7. divisibilità in più lotti**

Le caratteristiche dell'immobile non consentono la divisibilità in più lotti.

### **3.8. possesso degli immobili**

All'atto dell'accesso l'immobile risultava occupato dal Dott. Giuseppe Poerio che ha dichiarato di trovarsi in possesso dell'appartamento in virtù di un compromesso di compravendita stipulato con la Società [REDACTED] come risulta da verbale d'accesso.



Dalla documentazione in atti, e da ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, alla data del pignoramento non risulta trascritto alcun atto di vendita a favore di terzi per l'immobile pignorato; il Dott. Giuseppe Poerio non ha fornito al sottoscritto C.T.U. né in copia, né in visione, il titolo legittimante il possesso.

### **3.9. presenza di vincoli e oneri**

Per quanto possibile verificare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione in atti e acquisita, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto riguarda la presenza di vincoli di natura condominiale, dall'esame del regolamento di condominio fornito dall'Amministratore Condominiale, risulta all'art. 5 : "Gli appartamenti di proprietà individuale sono destinati a civile abitazione. Per quanto concerne i rapporti tra i condomini potranno essere adibiti anche a uffici o studi professionali, sempre che tali usi non vengano vietati dalle competenti Autorità. E' vietato però, di adibirli, in tutto o in parte, a negozio, emporio commerciale, laboratorio industriale o artigianale, pensioni, scuole anche di canto o di musica, asili d'infanzia, centro per estetica, depositi di merce, convalescenziari, cliniche, istituti di cura.", e all' art.6: " E' vietato installare insegne nei muri perimetrali dell'edificio".

E' stato riferito al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore che alla data del 19.12.2012 risultavano degli oneri condominiali relativi a pagamenti arretrati: euro 342,00 dal 1.7.2011 ( si allega la situazione contabile delle quote condominiali ).

L'assemblea di condominio il giorno 13 dicembre 2012 ha inoltre deliberato, preso atto del debito maturato nei confronti della Società ██████████ per consumi sull'utenza condominiale relativa agli anni 2009-2012 , che a ogni unità immobiliare verrà imputata la quota di €\_405,00 , corrispondente ad € 135,00 per anno di consumi. L'assemblea ha stabilito di aumentare forfettariamente tale somma a euro 450,00 ( si allega verbale di assemblea)

Tali oneri condominiali, se il proprietario dell'immobile o l'occupante non avranno nel frattempo provveduto al pagamento, resteranno a carico dell'acquirente, relativamente però solo all'esercizio in corso e a quello precedente, come previsto dall'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

### **3.10. esistenza di diritti demaniali e usi civici**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **3.11. criteri di stima e valore dell'immobile**

Per determinare il valore venale di mercato dell'immobile, ovvero stabilire quale prezzo assumerebbe tale bene se fosse posto in vendita, il sottoscritto C.T.U. ha adottato il metodo di stima comparativo diretto a valore di mercato. La stima del più probabile valore di mercato di un bene avviene per comparazione con beni similari, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione; viene perciò effettuata una raccolta ed analisi di dati utilizzando come parametro di confronto il prezzo per metro quadro di superficie commerciale. Tale confronto con immobili simili di valore noto tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile, quali la sua ubicazione, la vetustà, le caratteristiche tecniche e di finitura, lo stato di manutenzione, le condizioni di mercato.

Tale rilevazione è stata effettuata sulla base di banche dati ( Camera di Commercio, Agenzia del territorio ), e di indagini presso tecnici operanti nel settore immobiliare della zona specifica dell'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al

loro delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm.

25. Per i balconi (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare) la superficie si misura fino al contorno esterno; la superficie omogeneizzata dei balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori va computata nella misura del 30%, fino a mq. 25, nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia è la seguente:

- Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali : mq 50,33 circa;
- Superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi) misurata fino al contorno esterno: ( mq 9,32 circa + mq 5,21circa) x 30% = mq 4,36 circa.
- Superficie commerciale dell'immobile = mq 50,33 circa + mq 4,36 circa = mq 54,69 circa;

la misura della superficie commerciale dell'immobile, arrotondata al metro quadrato per eccesso risulta mq 55,00.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, e del suo stato di manutenzione, tenendo conto inoltre che dovranno essere effettuati dei lavori edili per riportare l'immobile alla situazione di progetto, in conformità con la destinazione d'uso di civile abitazione, si può ritenere un prezzo equo di mercato valutato nella misura di 2.000,00 Euro al mq di superficie commerciale.



Sulla base delle valutazioni sopra espresse, per l'immobile in esame: immobile sito in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n. 30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1°, interno 4 scala C, distinto nel N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 12, particella 1413, sub 21, il sottoscritto CTU reputa opportuno stabilire un valore unitario pari a Euro/mq 2.000,00 per cui, tenendo conto che la superficie commerciale complessiva è di mq 55,00, il valore commerciale attuale è:

$$\text{Euro/mq. } 2.000,00 \times \text{mq } 55,00 = \text{Euro } 110.000,00.$$

Tenendo conto delle spese tecniche relative all'attivazione della procedura amministrativa necessaria per eseguire i lavori di manutenzione straordinaria ( di cui al punto 3.6), stimate in euro 1.500,00, il valore dell'immobile, decurtato di tali spese è pari a:

$$\text{Euro } 110.000,00 - \text{Euro } 1.500,00 = \text{Euro } 108.500,00$$

**(Euro centottomilacinquecento/00)**

\*\*\*\*\*

#### 4. Conclusioni

Avendo espletato l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione a cui sono allegati:

- documentazione fotografica;
- verbale d'accesso;
- planimetria stato di fatto;
- visura storica catastale
- regolamento condominiale;
- riparto preventivo gestione condominiale 2010 per la scala C
- planimetria catastale;
- copia della licenza di costruzione;
- stralcio tav. 4 pianta piano tipo variante n. 9839;
- certificato di nuova costruzione;

- certificato di abitabilità;
- sollecito di pagamento quote condominiali;
- verbale assemblea di condominio scala C 13/12/2012.



Il sottoscritto CTU ringrazia per la fiducia accordata, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Cagliari, 7 gennaio 2013



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Marco Corrias

Firmato digitalmente da

**marco corrias**

CN = corrias marco  
O = Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Cagliari/458800927



Tribunale di Cagliari

Verbale n= 1 delle operazioni peritali relative alla procedura  
di espropriazione immobiliare n= 393/10

Il giorno 25/01/2012 alla presenza del C.T.U. Ing. Marco

Corrias e del Sig. [REDACTED], si sono svolte

le operazioni peritali relative all'appartamento sito in Cagliari  
via Coputo n. 33 Scale C 1° piano, distrettualmente

al Foglio 12 partic. 1413 sub 21. Non si è presentato

all'appuntamento fissato nessun incaricato dell' [REDACTED]

[REDACTED] dichiara di trovarsi nell'

appartamento in oggetto ha stipulato un compromesso di

compravendita con la [REDACTED], che al momento della

perizia non ha a disposizione. Sono stati esaminati gli archivi,

sono stati effettuati dei rilievi e fotografate le stampe

letta, approvata e sottoscritta. Cagliari, 25/01/2012 h 10:45

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT