

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

*Ufficio Sezioni Immobiliari*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 592/2012**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI:**

Dott. Enzo Luchi

**CREDITORE PROCEDENTE:**

BANCO DI SARDEGNA – CAGLIARI

**CREDITORI INTERVENUTI:**

1-IFIRO SRL IN LIQUIDAZIONE

2-EQUITALIA CENTRO SPA

**DEBITORI:**

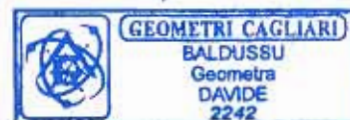


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IL CONSULENTE TECNICO**

Geometra Davide Baldussu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PREMESSA

L'ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott. Enzo Luchi, nell'udienza del 06.12.2013, dava incarico al sottoscritto Geometra Baldussu Davide, nato a Torino il 14/04/1973, con studio a Monastir in Viale Europa n°103, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2242 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, che veniva quindi nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V.I. per ricevere l'incarico.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatemi, prestavo giuramento di rito. La S.V.I. provvedeva, inoltre a rendermi edotto sulla natura dell'incarico affidatomi e che 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 delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e di 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 individuazione 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir CA  
Telefono & Fax 070.91.77.440 - cell. 347.34.18.185

Mail: [davide.baldussu@alice.it](mailto:davide.baldussu@alice.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali, e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in 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 abitabilità. In caso di costruzioni realizzate o modificate 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. Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° dicembre 1967;



- 7) **dica**, se è possibile vendere i beni 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 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 spettanti; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari 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 risultano comunicati alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affracazione o di riscatto;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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;

b) Invi, 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'art. 5969 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) 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;

d) Depositi, almeno 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;

e) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza o del titolo legittimante la detenzione e del



verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- f) Segnali tempestivamente al custode ( o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso d'impossibilità a rispettare il termine concesso.

### OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, ritirato il fascicolo relativo all'incarico ricevuto, ha iniziato le operazioni peritali con l'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice e predisposto quanto necessario, al fine del reperimento di quella da allegare alla relazione peritale.

In data 03/01/2014 sono state effettuate le ricerche all' Agenzia del Territorio di Cagliari, per il rilascio della planimetria catastale e delle relative visure catastali, presenti nella banca dati a quella data.

In data 19/12/2013, tramite raccomandata A.R. del 19/12/2013, il sottoscritto invitava i sig.ri [REDACTED] prendere contatti per stabilire la data del sopralluogo, ma a tale Raccomandata non diedero alcuna risposta. Lo scrivente allora ha inviato una seconda raccomandata in data 09/01/2014, questa volta per comunicare la data del sopralluogo nella giornata del 24/01/2014.

Dopo alcuni giorni, lo scrivente è stato contattato dal sig. [REDACTED] il quale si è reso disponibile a concordare un'altro giorno per poter eseguire l'accesso nell'immobile oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto, ha quindi fissato la data del sopralluogo nel giorno 04/02/2014 alle ore 9:30, presso l'immobile oggetto di pignoramento. In tale data è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico, al fine di rilevare lo stato dei luoghi, la consistenza catastale e commerciale dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir CA  
Telefono & Fax 070.91.77.440 - cell. 347.34.18.185

5

In data 03/01/2014 lo scrivente ha presentato una richiesta per effettuare l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio competente del Comune di Narcao, relativamente al fascicolo del fabbricato di proprietà dei debitori.

Il sottoscritto, venne poi contattato dall'Ufficio Tecnico del C.ne di Narcao, al fine di comunicare che non esisteva alcuna pratica inerente il fabbricato oggetto di pignoramento.

In data 22/01/2014 venne rilasciato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Narcao, una dichiarazione attestante l'inesistenza presso l'archivio del comune di alcun fascicolo del fabbricato intestato ai sig.ri [REDACTED]

Presso lo stesso ufficio tecnico, sono state richieste le informazioni utili e indispensabili al fine di accertare la destinazione urbanistica della zona e di presenza di vincoli particolari.

In data 28/01/2014 è stata effettuata un'ispezione alla C.RR.II di Cagliari, allo scopo di verificare iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli per l'immobile in oggetto successive al pignoramento.

Si allega alla presente relazione, tutta la documentazione reperita negli uffici competenti, per farne parte integrante e sostanziale.

### **IMMOBILI PIGNORATI**

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, riguardante il procedimento di esecuzione immobiliare n° 592/2012 e in particolare dalla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, è stato rilevato che sono sottoposti a esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili censiti nel Catasto Fabbricati al comune di Narcao (fraz. Terraseo):

sez. B foglio 2, mappale 270, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani e rendita catastale 438,99 euro;

L'immobile, risulta intestato catastalmente ai debitori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

L'area su cui insiste lo stabile è censita al catasto terreni al foglio 202 mapp.270.



Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir CA  
Telefono & Fax 070.91.77.440 - cell. 347.34.18.185

6







### ***Iscrizioni pregiudizievoli***

a) Iscrizione dr Carmen Cappellini, iscrizione del 21/10/1991, R.P.3873 e R.G. 23808, rep. 76423, del 14/10/1991. Ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo.

b) Iscrizione Presidente Tribunale: del 13/07/1994, R.P. 2472 e R.G. 14749, rep. 4541, del 24/06/1994. Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo.

c) Iscrizione Presidente Tribunale: del 21/01/1995, R.P. 218 e R.G. 1870, rep. 2567/94, del 26/09/1994. Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo.

d) Trascrizione del Presidente Tribunale: del 16/03/1995, R.P. 4934 e R.G. 7348, del 31/12/1994. Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili.

e) Iscrizione del Presidente Tribunale: del 11/10/1995, R.P. 3578 e R.G. 24608, rep. 4541, del 24/06/1994. Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo.

f) Trascrizione dell' Ufficiale Giudiziario: del 27/10/1995, R.P. 17328 e R.G. 25953, rep. 2118, del 12/10/1995. Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili.

g) Trascrizione dell' Ufficiale di riscossione: del 03/07/1998, R.P. 10904 e R.G. 16166, rep. 98056, del 24/06/1998. Atto esecutivo o cautelare, pignoramento esattoriale.

**Annotazione n° 4228 del 26/08/2000(CANCELLAZIONE).**

h) Trascrizione dell' Ufficiale di riscossione: del 02/10/1998, R.P. 16251 e R.G. 23875, rep. 98139, del 24/06/1998. Atto esecutivo o cautelare, pignoramento esattoriale.

**Annotazione n° 4229 del 26/08/2000(CANCELLAZIONE).**

i) Trascrizione dell' Ufficiale di riscossione, bipiesse riscossioni s.p.a: del 30/12/1998, R.P. 22307 e R.G. 32580, rep. 98234, del 16/12/1998. Atto esecutivo o cautelare, pignoramento esattoriale.

**Annotazione n° 4230 del 26/08/2000(CANCELLAZIONE).**



l) Trascrizione dell' Ufficiale di riscossione, bipesse riscossioni s.p.a : del 31/03/1999, R.P. 5980 e R.G. 8824, rep. 99103, del 16/12/1998. Atto esecutivo o cautelare, pignoramento esattoriale.

**Annotazione n° 4231 del 26/08/2000(CANCELLAZIONE).**



m) Trascrizione dell' Ufficiale di riscossione, bipesse riscossioni s.p.a : del 14/06/1999, R.P. 11144 e R.G. 16734, rep. 99209, del 16/12/1998. Atto esecutivo o cautelare, pignoramento esattoriale.

**Annotazione n° 4232 del 26/08/2000(CANCELLAZIONE)**



n) Iscrizione dell' Ufficiale di riscossione, bipesse riscossioni s.p.a : del 14/09/1999, R.P. 4687 e R.G. 25566, rep. 99/31, del 04/09/1999. Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale. Atto esecutivo o cautelare, pignoramento esattoriale.

o) Iscrizione dell' Ufficiale di riscossione tributi: del 17/03/2005, R.P. 1638 e R.G. 9432, rep. 2005/171, del 14/03/2005. Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale.

p) Iscrizione: del 21/10/2011, R.P. 5513 e R.G. 31174, Pubblico Ufficiale Cappellini Carmen: rep. 76423/1991, del 14/10/1991. Ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.



q) Trascrizione del Pubblico Ufficiale Giudiziario: del 07/11/2012, R.P. 23111 e R.G. 29190, rep. 5401/2012, del 25/09/2012. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

In data 28/01/2014 il sottoscritto, ha effettuato un'ispezione presso la C.RR.II di Cagliari, al fine di verificare eventuali trascrizioni e iscrizioni successive all'atto di pignoramento, dell'immobile oggetto della presente relazione.

Non sono risultate ulteriori trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle descritte precedentemente.



Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir CA  
Telefono & Fax 070.91.77.440 - cell. 347.34.18.185

9

## QUESITO 2

( descrizione degli immobili pignorati)

A seguito delle comunicazioni tramite raccomandata A/R, via mail e telefoniche, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo nell' immobile pignorato, il giorno 04 Febbraio 2014, alle ore 09.30, alla presenza dei sig.ri [REDACTED] si è effettuato l'accesso nell' immobile oggetto di provvedimento di esecuzione immobiliare.

La proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione, è pervenuta ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] tramite rogito notarile dottor Carmen Cappellini in data 14 Ottobre 1991 rep. 76422.

L' unità immobiliare è inserita in un fabbricato ubicato in Narcao nella Via Lumezzane n°7. Il fabbricato ricade in zona urbanistica " B3", (identificata come completamento semintensivo), risulta edificato sul lotto di terreno identificato catastalmente con il foglio 202, mappale 270.

Il fabbricato si trova nella zona periferica del Comune di Narcao, nella Via Lumezzane al civico n°7.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento, risale a circa 50 anni fa, infatti da ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Narcao, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi per lo stesso.

La consistenza attuale del fabbricato oggetto di pignoramento, consta di un piano terra, con annesso cortile e locale di sgombero e un piano primo con un terrazzo e un balcone.

L'appartamento è composto da un salotto d'ingresso al quale si affaccia una prima camera da letto, posta al piano terra, un' ampia cucina, dalla quale si accede a un piccolo bagno e al cortile, ove vi è un locale di sgombero, un piccolo ripostiglio e una scala per accedere al piano primo.

Dal cortile, si ha anche accesso a un vicolo privato, di cui al civico 1 della stessa Via Lumezzane.

Dalla scala posta al piano terra, si accede al piano primo, il quale è composto da un ambiente soggiorno, due camere da letto, le quali si affacciano a un balcone posto sulla via Lumezzane e un bagno. Vi è inoltre, un ampio terrazzo, realizzato parte sopra l'accesso pedonale del cortile e parte sopra il locale di sgombero.

Nel complesso, il fabbricato non è molto funzionale, in quanto per accedere alla zona notte,

bisogna passare dall'esterno. Inoltre, pregiudica la funzionalità la mancanza dell'antibagno nei servizi igienici, in quanto si affacciano sulla zona soggiorno- cucina.

Di seguito vengono riportate le caratteristiche principali del fabbricato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE</b>			
<i>Unità abitativa residenziale sita in Via Lumezzane n°7 - Narcao -</i>			
<b>Struttura portante</b>	Struttura in muratura		
<b>Solai</b>	In laterocemento ( travetti e pignatte in laterizio).		
<b>copertura</b>	In solaio di interpiano		
<b>Intonaco esterno</b>	Tinteggiato con tinta al quarzo		
<b>Scale esterne</b>	Rifinite in cotto		
<b>Pavimentazione</b>	Pavimento in piastrelle bagno: piastrelle		
<b>Rivestimento</b>	bagno oltre l'altezza di 2.00 m in piastrelle		
<b>Soglie porte /davanzali</b>	Marmo		
<b>Dotazione sanitari</b>	Bagno ( wc, bidet, lavandino e doccia )		
<b>Infissi esterni</b>	Legno, dotati di avvolgibili in pvc e portelloni in legno		
<b>Porte interne</b>	Legno		
<b>Porta ingresso</b>	Alluminio		
<b>impianti</b>	Elettrico e idrico ( senza dichiarazione di conformità )		
<b>luminosità</b>	buona	<b>Stato di conserv. interno</b>	discreto
<b>panoramicità</b>	discreta	<b>Stato di conserv. esterno</b>	sufficiente
<b>esposizione</b>	buona	<b>Grado di rifinitura interno</b>	normale
<b>prospicienza</b>	discreta	<b>Grado di rifinitura esterno</b>	normale
<b>riscaldamento</b>	Stufa pellet e camino	<b>Dotazione impianti tecnologici</b>	nc

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geom. Davide Balduss Viale Europa n°103 - 09023 Monastir CA  
Telefono & Fax 070 91.77.440 - cell. 347.34.18.185

11

<b>CALCOLO DELLE CONSISTENZE</b>							
<i>Unità abitativa residenziale sita in via Lumezzane n° 7 – Narcao-</i>							
<i>Anno costruzione</i>	<i>fg</i>	<i>mappale</i>	<i>sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>classe</i>	<i>Vani catast.</i>	<i>rendita</i>
<i>Ante 1967</i>	<i>B/2</i>	<i>270</i>	<i>-</i>	<i>A/3</i>	<i>3</i>	<i>8.8</i>	<i>€ 438.99</i>
<b>Calcolo superfici</b>							
<i>Superficie utile</i>				<i>Superficie non residenziale</i>			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>			<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta (lorda)</i>		
<i>salotto</i>	<i>12.70 m<sup>2</sup></i>			<i>balcone</i>	<i>7.02 m<sup>2</sup></i>		
<i>cucina</i>	<i>24.59 m<sup>2</sup></i>			<i>veranda</i>	<i>10.19 m<sup>2</sup></i>		
<i>Camera (p.t.)</i>	<i>12.42 m<sup>2</sup></i>			<i>terrazzo</i>	<i>36.89 m<sup>2</sup></i>		
<i>Bagno</i>	<i>5.17 m<sup>2</sup></i>			<i>Loc. di sgombero</i>	<i>14.88 m<sup>2</sup></i>		
<i>soggiorno</i>	<i>28.67 m<sup>2</sup></i>			<i>ripostiglio</i>	<i>0.86 m<sup>2</sup></i>		
<i>Camera s</i>	<i>8.96 m<sup>2</sup></i>						
<i>Camera m</i>	<i>15.82 m<sup>2</sup></i>						
<i>bagno</i>	<i>4.78 m<sup>2</sup></i>						
<b>Totale</b>	<b>113.11 m<sup>2</sup></b>			<b>Totale</b>	<b>69.84 m<sup>2</sup></b>		
<i>Superficie coperta 147.60 m<sup>2</sup></i>				<i>Superficie lorda balconi e accessori 86.70 m<sup>2</sup></i>			
<b>Superfici esterne</b>							
<i>cortile</i>	<i>19.37 m<sup>2</sup></i>						
<b>Superficie commerciale = superficie coperta + (0,35 x 19.37) + (0.50 x 86.70) =</b> <b>= 147.60 + 6.78 + 43.35 = 197.73 m<sup>2</sup></b>							

La superficie commerciale è determinata dalla somma delle:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;
- superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (100 % superfici utili + 100% superfici tramezzi e pareti perimetrali);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ( 25-50% balconi e terrazzi scoperti; 35-50% balconi e terrazzi coperti; 20% giardini di pertinenza; 50% locali di sgombero).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### QUESITO 3

(conformità tra la descrizione e quella contenuta nel pignoramento).

I dati riportati nel pignoramento permettono l'esatta individuazione degli immobili siti nel Comune di Narcao via Lumezzane n°7, la cui descrizione è la seguente.

Unità posta al piano terra e primo del fabbricato sito in Narcao nella via Lumezzane n°7. L'appartamento è composto da un salotto d'ingresso, al quale si affaccia una prima camera da letto, posta al piano terra, un' ampia cucina, dalla quale si accede a un piccolo bagno e al cortile ove vi è un locale di sgombero, un piccolo ripostiglio e una scala per accedere al piano primo.

Dal cortile, si ha anche accesso a un vicolo privato, di cui al civico 1 della stessa Via Lumezzane.

Dalla scala posta al piano terra, si accede al piano primo, il quale è composto da un ambiente soggiorno, due camere da letto, le quali si affacciano a un balcone posto sulla via Lumezzane e un bagno. Vi è inoltre, un ampio terrazzo, realizzato parte sopra l'accesso pedonale del cortile e parte sopra il locale di sgombero.

Nel complesso, il fabbricato non è molto funzionale, in quanto per accedere alla zona notte, bisogna passare dall'esterno. Inoltre, pregiudica la funzionalità la mancanza dell'antibagno nei servizi igienici, in quanto si affacciano sulla zona soggiorno- cucina.

Tale descrizione deriva dall'esatta lettura della planimetria catastale presente in banca dati presso l'Agenzia del Territorio, che però non identifica esattamente l'ubicazione del bene pignorato e non descrive esattamente lo stato attuale del fabbricato, infatti la stessa, risulta leggermente differente:

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir  
Telefono & Fax 070.91.77.440 cell. 347.34 18.185

Mail: davide.baldussu@alice.it



- *al piano terra, il cortile rappresentato nella planimetria catastale, risulta più ampio rispetto a quello presente in loco;*
- *al piano primo, vi sono varie incongruenze, la prima riguarda la sagoma del terrazzo, che risulta rappresentato di dimensioni assai inferiori rispetto alla realtà.*
- *Poi vi sono evidenti difformità di sagoma in corrispondenza del bagno, il quale risulta nello stato attuale allineato con il soggiorno, il che fa variare anche la sagoma della veranda.*
- *Altra difformità riscontrata riguarda la mancanza di un tramezzo nell'attuale soggiorno del piano primo, che nella planimetria catastale, divideva il disimpegno di ingresso da uno studio.*
- *Infine dal rilievo metrico, si è potuto accertare che la dimensione dell'attuale soggiorno al piano primo, risulta di circa un metro più lunga rispetto a quella identificata in catasto.*

#### **QUESITO 4:**

*(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)*

*La planimetria catastale richiesta in data 03.01.2014, derivata dall'ultima variazione catastale presentata in data 13/02/1987 n°5/B2/87, non è conforme allo stato attuale del fabbricato rilevato in sede di sopralluogo. Pertanto è necessaria una variazione catastale di aggiornamento.*

#### **QUESITO 5**

*(l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)*

*Il terreno su cui sorge il fabbricato oggetto del pignoramento, ricade attualmente nella zona urbanistica B3 (Completamento semintensivo), ove viggono le seguenti indicazioni come indicato nelle norme di attuazione del PUC di Narcao:*

*La Sottozona B3 comprende le aree di completamento dove l'insediamento urbano risulta caratterizzato da un insediamento estensivo, ad uso esclusivamente residenziale con tipologia isolata.*



**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussi Viale Europa n°103 – 09023 Monastir CA  
Telefono & Fax 070.91.77.440 -- cell 347.34.18.185

14

Parametri di edificabilità:

If: 1.25mc./mq.

H: max 7,00 m.

Ic: 50% della Sf

Dist. Conf. 4,00 m

Dist. Fin. 8,00 m

Dist. Da par. fin- 8,00 m

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### QUESITO 6

(conformità urbanistica dell'immobile - costi eventuale sanatoria)

(presenza del certificato di agibilità)

Relativamente al fascicolo edilizio riguardante il fabbricato oggetto del pignoramento, è stata rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Narcao, una dichiarazione attestante l'inesistenza presso l'archivio del comune di alcun fascicolo del fabbricato intestato ai sig.ri [REDACTED]

Vista la mancanza di titoli abilitativi, non è possibile effettuare confronti tra lo stato di fatto e lo stato approvato. A tal fine però si è presa in riferimento la planimetria catastale presente in catasto.

Dal confronto è scaturito che, come già evidenziato, vi sono varie difformità, alcune di esse possono essere riconducibili a mero errore grafico, altre a modifiche effettuate nel corso degli anni.

Pertanto, il fabbricato non risultando conforme, vi è la necessità di presentare un accertamento di conformità, al fine di regolarizzare la situazione e conformizzarla allo stato attuale. Si precisa però che, in considerazione del fatto che l'immobile risulta carente dal punto di vista igienico-sanitario a causa della mancanza dei disimpegni nei servizi igienici, risulterà inderogabile la realizzazione di quest'ultimi, nonché la messa a norma degli impianti. Si precisa altresì che le difformità presenti, sono sanabili tramite accertamento di conformità come previsto dall'articolo 16 dell' l.23/85, salvo richiesta di opere per la sistemazione delle parti non sanabili direttamente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geom. Davide Baldussi Viale Europa n°103 - 09023 Monastir CA  
Telefono & Fax 070.91.77.440 - cell. 347.34.18.185

15



**Oneri di sanatoria:** la legge regionale 23/85 prevede il rilascio della concessione edilizia in accertamento di conformità, con il pagamento in misura doppia degli oneri di concessione. Gli oneri concessori riguardano il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (variabili per zona urbanistica). Normalmente, l'ammontare degli oneri viene determinato per differenza tra la somma degli oneri, calcolati in base alle superfici e ai volumi dello stato attuale (in difformità) e la somma oneri, calcolati in base alle superfici e ai volumi dello stato assentito.

Da un calcolo effettuato, è emerso che si può stimare che tra opere di ripristino, oneri di sanatoria, spese di presentazione del progetto e della relativa variazione catastale, l'importo sarà pari a € 18.000,00 €. L'ammontare di tale cifra, è stata stimata considerando che il fabbricato e quanto di sua pertinenza, dovrà essere rilevato metricamente per intero, considerato la sua conformazione e dimensione.

#### **QUESITO 7**

(divisione in lotti)

Si ritiene che il fabbricato, allo stato attuale non sia suscettibile di divisione immobiliare, tanto da creare al suo interno più unità immobiliari e la formazione di più lotti vendibili.

- L'unica ipotesi da valutarsi è la possibilità di vendere singolarmente l'unità immobiliare, così come già allo stato attuale è costituita.

Per quanto premesso, il sottoscritto ritiene che l'unica soluzione sia quella già descritta.

#### **QUESITO 8**

(quota di proprietà e divisibilità del bene)

L'unità immobiliare, è intestata ai sig.ri Scanu Luigi e Pinna Francesca per la quota di ½ ciascuno, in piena proprietà.

#### **QUESITO 9**

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

L'immobile oggetto di stima è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dal sig. [REDACTED] ove gli stessi abitano.



### **QUESITO 10**

*(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)*

\*\*\*\*\*



### **QUESITO 11 e 12**

*(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, ect –vincoli o oneri di natura condominiale)*

*(esistenza di diritti demaniali o usi civici – eventuali oneri di affrancazione o di riscatto)*

*Sugli immobili oggetto del pignoramento, non vi sono particolari vincoli urbanistici. Non vi sono oneri di natura condominiale.*

*Inoltre non risulta gravare alcun diritto demaniale o vincolo per servitù pubbliche.*

### **QUESITO 13**

*(criterio di stima – determinazione del valore commerciale dell'immobile)*

*CRITERIO DI STIMA : La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, può scaturire da una stima comparativa mediante il raffronto di fabbricati che si possono ritenere assimilabili, di prezzo noto che recentemente hanno formato oggetto di compravendita.*

*Il sottoscritto, dopo gli opportuni accertamenti, ha provveduto ad effettuare un indagine conoscitiva di mercato, tendente a creare una rete di capisaldi di riferimento, caratterizzata dalla uguaglianza pratica dei valori unitari, e con particolare riferimento ai fabbricati simili a quello in oggetto che sono stati compravenduti di recente.*

*A tal fine, si è tenuto conto sia delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari, operanti nella località in esame, sia il Listino Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Cagliari e sia dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, potendo in tal modo stabilire i seguenti valori commerciali reali dell'immobile da pignorare.*



Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 – 09023 Monastir CA  
Telefono & Fax 070.91.77.440 – cell. 347.34.18.185

17

A seguito di tali indagini, confrontando i valori ottenuti e tenuto conto dello stato d'uso e della vetustà, si è dedotto che immobili simili a quello in esame, sono stati compravenduti ai seguenti prezzi al metro quadrato:

- € 570,00/940,00 per superfici commerciale di fabbricati residenziali

Si ritiene pertanto che il valore più indicato da prendere in considerazione per la stima del bene pignorato sia € 755,00 per il fabbricato residenziale e relativa pertinenze, anche in considerazione delle condizioni dell'immobile e dell'attuale crisi del mercato immobiliare..

Il valore commerciale del fabbricato e delle sue pertinenze è pertanto il seguente:

-----	VAL. UNIT. €	SUP. mq	TOTALE
UNITA' RESIDENZIALE	€ 755,00	197,73	€ 149.286,15
DETRAZIONI			-€ 18.000,00
TOTALE			€ 131.286,15
VALORE REALE			€ 131.286,15

### CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Illustrissimo Giudice , il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con i relativi allegati (che formano parte integrante e sostanziale) , restando a disposizione per ogni chiarimento.

Cagliari 25/02/2014

Il Consulente Tecnico  
Geometra Davide Baldussu



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Davide Baldussu Viale Europa n°103 - 09023 Monastir CA  
Telefono & Fax 070.91.77.440 - cell. 347.34.18.185

18

VERBALE D'ACCESSO

R.ES... 592/2014

COMUNE... NARCAO - TOROASE

DEBITORE [REDACTED]



Si è provveduto ad effettuare  
un rilievo di tutto l'immobile,  
con valutazioni della consistenza e dello  
Stato attuale del fabbricato -  
Sono state scattate numerose fotografie  
na all'interno ed all'esterno.

[REDACTED]

DATA, Li 04/02/2014

NARCAO

FIRMA [REDACTED]

