

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RUOLO ESECUZIONI N° 90/06 – GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA D. ARU



• **DEBITORE**



• **CREDITORE PIGNORANTE**

CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI
(AVV. I. DESOGUS).

• **CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

ING. ALESSANDRO FADDA

Alessandro Fadda.



N. 4294

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

Dott. Ing. ALESSANDRO FADDA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E ALLEGATI

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

(Procedimento iscritto al N° 90/06 Ruolo Esecuzioni)

DEBITORE

CREDITORE PIGNORANTE

CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI (Avv. Irene Desogus)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E ALLEGATI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : ING. ALESSANDRO FADDA.

Ing. Alessandro Fadda, via Helsinki 18 – 09129 Cagliari.

Per comodità espositiva dello scrivente e facilità di consultazione per chi legge, la presente Relazione Tecnica viene suddivisa nei seguenti paragrafi :

1 – Premessa.....	pag. 3
2 – Termini dell'incarico.....	pag. 3
3 – Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 7
4 – Risposte ai quesiti.....	pag. 7
5 – Conclusioni.....	pag.18
6 – Verbale di Deposito di Consulenza Tecnica.....	pag.19
7 – Allegati.....	pag. 20

1 – PREMESSA

Per incarico del Signor Giudice Dott.ssa Donatella Aru della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, conferito in data 23 febbraio 2007, in ordine al Procedimento Esecutivo di cui a margine, il sottoscritto ing. Alessandro Fadda, nato a Cagliari il 12 settembre 1968, Codice Fiscale FDDL5N68P12B354J, residente nel Comune di Cagliari in via Helsinki n° 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari (n°4294) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, ha redatto la presente relazione peritale intesa ad accertare quanto richiesto nel verbale dell'udienza del 23 febbraio 2007.

2 – TERMINI DELL'INCARICO

All'udienza del 23 febbraio 2007, dopo il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c, affidò allo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio il seguente incarico :

- 1) **verifici**, 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 inadeguati;

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 etc.);

3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 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; alleghi, 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 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;

Inoltre, il Giudice dell'Esecuzione, nel corso dell'udienza del 23 febbraio 2007, dispose 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) **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 procedenti 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. 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) **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;
- d) **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;
- e) **allegghi** 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);
- f) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o 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;
- 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.

3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio (comunicato, con lettera raccomandata A/R, al debitore [redacted] all'Avvocato I. Desogus rappresentante il creditore pignorante) il 15 marzo 2007, con un sopralluogo presso l'Ufficio del Catasto di Cagliari.

In seguito, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, al fine di acquisire la documentazione ed i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli, ha compiuto accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, in quanto l'unità immobiliare pignorata, all'epoca in cui venne approvato il progetto edilizio ad essa relativo, ricadeva nel territorio del capoluogo, del quale Quartucciu era una frazione. Successivamente, lo scrivente CTU ha eseguito le indagini di mercato per determinare i prezzi medi praticati in recenti compravendite nella zona di interesse.

In data 7 giugno 2007 ha avuto luogo l'accesso all'immobile pignorato, di cui si allega il Verbale (ved. Allegato VII). In possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente ha redatto la seguente relazione.

4 – RISPOSTE AI QUESITI

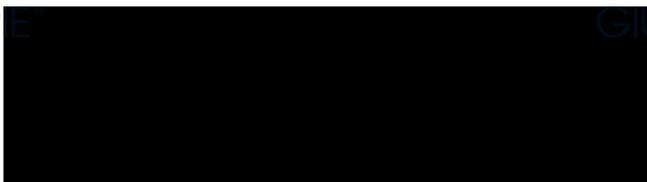
- **Risposta al quesito n°1.**

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., composta dal Certificato notarile, redatto dal Notaio Dr Enrico Ricetto, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Di seguito, sulla base dei documenti in atti, si riportano, relativamente al bene pignorato, il "Quadro Sinottico della Provenienza" e l'Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

- 1).....Rogito Dottor Ernesto Quinto Bassi in data 14/08/1984 Rep. 28416 Racc. 4680



- In Quartucciu Foglio 10 Mappale 281 parte
Scatola d'aria al piano Terra dell'erigendo fabbricato coerente alla via Guspini,
per una superficie coperta di mq 94,60 circa.
Trascritta a Cagliari il 12/09/1984 Cas. 20405 Art. 16510.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1).....Rogito Dottor Vittorio Loriga in data 12/01/1988 Rep. 161273 – Racc. 10302
Ipoteca di Lire 30.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 20.000.000, estinguibile in 15 anni,
mediante n. 180 rate mensili.

Favore



- In Quartucciu Foglio 10 Mappale 281 N.C.T.
Appartamento in via Guspini n. 6, di 4 vani e servizi al piano terra
Iscritta a Cagliari il 21/01/1988 Cas. 1669 Art. 214.

2).....Rogito Dottor Dolia Marcello in data 13/12/2001 Rep. 10423
Ipoteca di Euro 20.658,28 a garanzia di mutuo di n. 7 cambiali per Euro 18.075,99



- In Quartucciu Foglio 10 Mappale 281 N.C.T.
Appartamento in via Guspini n. 6, di 4 vani e servizi al piano terra
Iscritta a Cagliari il 22/01/2002 Cas. 2318 Art. 208.

3)....Tribunale Ordinario di Cagliari in data 22/11/2004 Rep. 12080/2004

Ipoteca Giudiziale di Euro 30.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di Euro 21.068,47.

Per la quota di 1/2 :

- In Quartucciu Foglio 10 Mappale 281
- Appartamento in via Guspini

Iscritta a Cagliari il 12/05/2005 Cas. 16155 Art. 2948

4)....Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 26/08/2005 Rep. 807/2005

Verbale di Pignoramento Immobili per il Credito di Euro 30.000,00

Per la quota di 1/2 :

- In Quartucciu Foglio 10 Mappale 281

Trascritto a Cagliari il 18/11/2005 Cas. 41265 Art. 26974

5)....Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 09/02/2006 Rep. 116/2006

Verbale di Pignoramento Immobili per il Credito di Euro 30.000,00

Per la quota di 1/2 :

- In Quartucciu Foglio 10 Mappale 281

Trascritto a Cagliari il 15/03/2006 Cas.12177 Art. 8282.

• **Risposta al quesito n°2.**

Si riporta, di seguito, la descrizione dell'immobile pignorato, sulla base delle informazioni contenute nella documentazione ad esso relativa e degli elementi acquisiti nel corso del sopralluogo effettuato il 7 giugno 2007 (cfr. Allegato VII).

- L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Quartucciu, nella via Guspini, al piano terra del numero civico 6. Non esistono altre unità immobiliari al piano terra del numero civico 6.

- Dati catastali attuali : l'unità immobiliare in questione risulta censita al Foglio 10, Particella 1137, subalterno 2, categoria A/2, classe 3 del Catasto dei Fabbricati ed ha una consistenza pari a 6,5 vani catastali (cfr. Allegato III).

- Confini dell'appartamento (individuati a partire da nord, procedendo in senso orario) : proprietà Loi Eligio, via Guspini, passo carraio comune, cortile comune.

- Descrizione delle caratteristiche esterne ed interne dell'edificio e dell'unità immobiliare in oggetto: l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata contiene complessivamente due unità immobiliari distinte e si eleva tre piani fuori terra su un lotto di 243,36 mq, parzialmente occupato dalla costruzione. Esso è dotato di copertura a falde inclinate (cfr. foto 1- Allegato IV), la struttura portante è in muratura con solai in cemento armato. Il prospetto esterno sulla via Guspini (cfr. foto 1, All. IV) è costituito da una parete in intonaco tinteggiato di colore celeste chiaro con inserti di colore rosa. Lo stato generale di manutenzione dell'edificio in esame, la cui edificazione venne portata a termine nella metà degli anni ottanta, può ritenersi discreto.

L'accesso al condominio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata si trova sulla via Guspini al numero civico 6; esso è costituito da un ingresso carrabile chiuso da un portone in metallo, dotato di una porta più piccola che consente il passaggio delle sole persone (cfr. foto in copertina).

Le parti condominiali dell'edificio comprendono (cfr. Titolo III°, art. tre e Figura n°1 dell'Atto di Compravendita riportato in Allegato V), oltre all'accesso dalla via Guspini, un passo carraio comune ed un cortile comune, nel quale, come si dirà più dettagliatamente nella risposta al quesito n° 6 (punto b), è stata edificata una volumetria che costituisce un illecito edilizio non sanabile.

Sulla base del progetto edilizio riguardante l'immobile in questione, approvato in data 27 luglio 1981, senza tener conto delle modifiche arbitrariamente introdotte nell'unità immobiliare pignorata in seguito alla realizzazione di opere abusive non sanabili, si può affermare che l'unità immobiliare in esame ha una superficie calpestabile pari a mq 81,00 e si compone di un ingresso, un disimpegno, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno (ved. Allegato II). Essa è dotata di porta di accesso principale in legno, le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili di materiale plastico. Le finestre del piano terreno sono dotate di grate in ferro (ved. foto 1). Le finiture delle pareti sono di tipo ordinario, con intonaci lisciati e tinteggiati, ed i pavimenti sono in gres. Alcuni ambienti dell'appartamento sono caratterizzati da finiture interne di buona fattura (il bagno ed il soggiorno, cfr. foto n°4 e n°6 in Allegato IV).

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti : elettrico, idrico sanitario, impianto di climatizzazione autonomo (pompe di calore) ed impianto telefonico.

Lo scrivente CTU ha accertato che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu non risulta depositata la "Dichiarazione di Conformità" dell'impianto elettrico alla normativa vigente.

Di questa circostanza si è tenuto conto nella elaborazione della stima dell'immobile, il cui valore venale, come apparirà chiaro nella risposta al quesito n°13, è stato decurtato per tenere conto dei costi che è necessario sostenere per adeguare l'impianto elettrico alla Legge 46/90¹.

• **Risposta al quesito n°3.**

Lo scrivente CTU ha verificato la conformità tra la descrizione attuale del bene pignorato e quella contenuta nell'Atto di Pignoramento per quanto riguarda l'indirizzo, il numero civico ed il piano. Nell'Atto di Pignoramento non vengono indicati i confini del bene in questione. Per quanto riguarda, invece, i dati catastali, quelli indicati nell'Atto di Pignoramento (Foglio 10, Particella 281 N.C.T.), rappresentano gli estremi catastali del terreno sul quale sorge l'unità immobiliare pignorata. Essi hanno individuato l'immobile in esame quando questo non era stato ancora censito al Catasto dei Fabbricati e rappresentano, pertanto, la storia catastale del compendio pignorato. I dati catastali corretti sono quelli indicati nella "Visura per soggetto" n. 540444 del 28.09.2006, pag. 1, acclusa alla "Certificazione Notarile" redatta dal Notaio Dr. Enrico Ricetto.

• **Risposta al quesito n°4.**

Non è necessario effettuare alcuna "Denuncia di Variazione" per l'aggiornamento all'Ufficio del Catasto, in quanto l'unità immobiliare di cui trattasi risulta accatastata in modo congruente al Progetto Edilizio approvato in data 27 luglio 1981, atteso che non possono costituire motivo di variazione in Catasto gli illeciti edilizi non sanabili che hanno modificato l'immobile in esame.

• **Risposta al quesito n°5.**

Secondo lo strumento urbanistico comunale (P.U.C.) attualmente vigente nel Comune di Quartucciu, approvato in data 18.10.1996, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade in zona B di "Completamento residenziale". L'edificio venne costruito in seguito alla Concessione Edilizia del 6

¹ La stima, infatti, verrà eseguita in "condizioni di ordinarietà", le quali implicano la nozione di legalità, poiché, come evidenzia il Professor M. Orefice, "deve ritenersi più frequente, e quindi ordinaria, l'utilizzazione economica del bene entro i limiti consentiti dalle leggi e dai regolamenti" (Orefice M., *Estimo Civile*, Torino, UTET, 1995, pag. 13).

maggio 1983, rinnovata dalla Concessione Edilizia del 27.06.1984, la quale prevede che l'unità immobiliare in esame venga destinata ad uso di civile abitazione.

• **Risposta al quesito n°6.**

Lo scrivente CTU, sulla base della documentazione depositata presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Quartucciu e di Cagliari, e dei riscontri effettuati durante il sopralluogo, ha appurato quanto segue relativamente all'immobile pignorato :

a) L'immobile in esame è stato edificato in base al "Progetto di una costruzione di civile abitazione" protocollato con il numero 11359 ed approvato in data 27 luglio 1981, ed in seguito al rilascio della relativa **Concessione Edilizia**, avvenuto in data **6 maggio 1983**, la quale venne rinnovata dalla Concessione Edilizia del 27 giugno 1984 (cfr. Allegato I).

In merito alla Concessione Edilizia dell'immobile di cui trattasi, vi è da rilevare che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu è depositata la "Minuta Concessione Edilizia", in quanto, secondo i funzionari del Comune di Quartucciu, la Concessione Edilizia propriamente detta è rimasta agli atti del Comune di Cagliari, del cui territorio l'immobile in esame faceva parte all'epoca dell'approvazione del progetto, non avendo Quartucciu ancora ottenuto l'autonomia amministrativa. Tuttavia, lo scrivente CTU ha verificato che presso il "Settore Edilizia Privata" del Comune di Cagliari non risulta depositata la Concessione Edilizia relativa all'immobile pignorato.

b) Su una porzione del cortile condominiale interno (cfr. Titolo III°, art. 3 e Figura n°1 dell'Atto di Compravendita riportato in Allegato V) del lotto in esame, è stata edificata (ved. foto n°2, Allegato IV) una volumetria (150 metri cubi circa) non sanabile, delimitata da pareti in muratura e da un soffitto in legno, nella quale sono stati ubicati alcuni locali accessori, fra i quali la cucina, dell'appartamento pignorato. Questa operazione è stata verosimilmente compiuta, presumibilmente alla fine dello scorso decennio, in seguito alle modifiche apportate all'interno della volumetria originariamente autorizzata, le quali consistettero nella demolizione dei tramezzi che, nel progetto originario, separavano l'andito di ingresso dalla cucina e dal soggiorno, per ricavare un unico ambiente da destinare a soggiorno, mentre la cucina venne trasferita nella volumetria abusiva edificata nella porzione di cortile condominiale adiacente al soggiorno.

Rilevato che la cubatura abusiva è stata edificata su una porzione del cortile condominiale, della quale il Sign. Casti non può rivendicare la proprietà esclusiva, si deve altresì evidenziare che la volumetria di cui trattasi non può essere oggetto di una "Concessione in sanatoria" poiché sul lotto in esame è già stata edificata tutta la cubatura consentita dagli strumenti urbanistici vigenti (730,08 mc), e non vi può essere ubicata l'ulteriore volumetria costituita dall'abuso edilizio menzionato. Infatti, dopo la già citata

Concessione Edilizia del 27 giugno 1984, che autorizzò, sul lotto in oggetto, l'edificazione di 654,39 metri cubi, venne rilasciata una seconda Concessione Edilizia (C.E. n° 40 del 14.12.1995, relativa ad un "progetto di sopraelevazione" dell'edificio ubicato in via Guspini n°6) ai proprietari dell'unità immobiliare ubicata al primo piano, i quali avevano acquistato dal costruttore dell'edificio, oltre al piano primo, la terrazza di copertura praticabile con il relativo diritto di sopraelevazione (cfr. Titolo II°, art. uno dell'Atto di Compravendita riportato in Allegato V). In seguito all'intervento edilizio di sopraelevazione, la cubatura edificata sul lotto in esame venne incrementata a 729,38 metri cubi, a fronte di un volume totale consentito dagli strumenti urbanistici pari, come detto, a 730,08 metri cubi.

- c) Non è stato mai rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'unità immobiliare pignorata.
- d) Non risulta depositata la "Dichiarazione di Conformità" dell'impianto elettrico alla normativa vigente.
- e) Il costruttore dell'edificio in esame, [REDACTED] ottenne dal Comune di Quartucciu l'esenzione dal pagamento della quota contributo sul costo di costruzione, ai sensi degli articoli 7 ed 8 della Legge 10/1977, in seguito alla stipula, avvenuta in data 3 marzo 1983, dell'Atto Unilaterale d'Obbligo² che si allega (ved. Allegato VI), avente validità di anni venticinque.

• **Risposta al quesito n°7.**

Non è possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti.

• **Risposta al quesito n°8.**

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata pro quota e non è divisibile in natura. I nominativi dei comproprietari, e la misura ad essi spettante, sono i seguenti :

[REDACTED]

• **Risposta al quesito n°9.**

L'unità immobiliare pignorata è attualmente occupata dal debitore [REDACTED] (nominato custode ex lege dell'appartamento pignorato) e dalla sua famiglia.

² Si osservi che gli obblighi, i vincoli e gli oneri derivanti dall'Atto Unilaterale d'Obbligo possono essere rescissi mediante il pagamento della quota parte degli oneri concessori commisurata al costo di costruzione dell'immobile.

• **Risposta al quesito n°10.**

L'unità immobiliare in oggetto non risulta occupata dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

• **Risposta al quesito n°11.**

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ha rilevato che sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, il debitore ha dichiarato che non sono mai state redatte né le tabelle millesimali né il Regolamento Condominiale relativi all'edificio di via Guspini n°6 (contenente due distinte unità immobiliari), e che i condomini che vi risiedono non sono tenuti al pagamento delle spese condominiali. Lo scrivente CTU, tuttavia, ritiene di doversi riservare nel merito, non essendo in grado di fornire notizie riscontrabili riguardo all'esistenza di oneri o vincoli condominiali.

• **Risposta al quesito n°12.**

Lo scrivente ha rilevato che non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici riguardanti il compendio pignorato.

• **Risposta al quesito n°13.**

Prima di procedere alla stima del bene immobile pignorato, ci si vuole soffermare sulle implicazioni³, unicamente di natura economica ed estimativa, che il già citato "Atto Unilaterale d'Obbligo" (ved. Allegato VI) ha sul valore dell'immobile.

Al riguardo, si può innanzi tutto osservare che l'immobile pignorato rimarrà ancora assoggettato al particolare regime di "Edilizia Convenzionata" soltanto per un esiguo periodo di tempo. Ciò significa che il futuro aggiudicatario dell'immobile, trascorsi i pochi mesi che separano la vendita all'asta dalla scadenza dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, potrà vendere o dare in locazione l'immobile ad un prezzo che scaturirà dalle ordinarie contrattazioni in condizioni di libero mercato immobiliare e non al prezzo

³ Si potrebbe, peraltro, osservare che, come già ricordato in precedenza, gli obblighi, i vincoli e gli oneri derivanti dall'Atto Unilaterale d'Obbligo possono essere rescissi, in qualunque momento, mediante il pagamento della quota parte degli oneri concessori commisurata al costo di costruzione dell'immobile.

calmierato e predeterminato⁴ derivante dall'Atto Unilaterale d'Obbligo. L'irrelevanza dell'Atto Unilaterale d'Obbligo sul valore dell'immobile appare ancor più evidente ove si consideri che, qualora l'aggiudicatario voglia vendere o dare in locazione l'immobile subito dopo averlo acquistato all'asta, prima di riuscire a stipulare un contratto di compravendita o di locazione egli dovrà intraprendere e portare a buon fine le trattative immobiliari, le quali si protrarranno, mediamente, per un periodo di tempo paragonabile a quello residuo in cui l'Atto Unilaterale conserva la sua validità. Pertanto, si può ritenere che l'Atto Unilaterale non rechi alcun pregiudizio economico all'aggiudicatario, poiché quest'ultimo non dovrà eventualmente sostenere alcun apprezzabile minor introito a causa di esso.

Per queste ragioni, sotto il profilo economico – estimativo, si possono stimare ininfluenti gli effetti dell'Atto Unilaterale sul valore dell'immobile e si può procedere alla stima, in condizioni di ordinarietà, del bene immobile pignorato, ovvero alla determinazione del più probabile valore venale che esso assumerebbe se immesso nel libero mercato immobiliare. A tal fine, si è ritenuto adeguato applicare il "Metodo di stima sintetico comparativo", essenzialmente fondato "sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa"⁵.

Operativamente, il più probabile valore di mercato "V" dell'unità immobiliare pignorata è stato ottenuto mediante la formula:

$$V = V(mq) \times SC,$$

in cui:

- V(mq) è il valore unitario dell'unità immobiliare da stimare, espresso in euro a mq commerciale;
- "SC" è la superficie, in metri quadri commerciali, dell'immobile pignorato.

⁴ Si osservi che il calcolo del prezzo predeterminato dall'Atto Unilaterale d'Obbligo presenta un elemento di discrezionalità, in quanto il prezzo calmierato e predeterminato, secondo quanto prevede l'art. 5 del Decreto RAS, Assessore degli Enti Locali ed Urbanistica del 31.1.1978, n° 72 - U, deve essere assoggettato ad una diminuzione che tenga conto della vetustà, corrispondente ad una percentuale di deprezzamento la cui determinazione, in difetto di accordo fra le parti contraenti, è rimessa ad un collegio arbitrale composto da tre esperti.

⁵ Orefice M., *Estimo civile*, Torino, Utet, 1995, pag. 34.

Il valore unitario dell'unità immobiliare pignorata è stato determinato moltiplicando il valore medio unitario delle transazioni riscontrate nel mercato immobiliare di interesse⁶ per un insieme di "coefficienti correttivi" che "quantificano" le peculiarità proprie dell'immobile in esame e correggono in aumento o in diminuzione la quotazione media unitaria ricavata dalle indagini di mercato⁷. In tal modo, il valore medio unitario delle transazioni riscontrate sul mercato viene adeguato alla specificità del cespite da esaminare.

Nel caso di cui trattasi, si è tenuto conto dei seguenti fattori peculiari che caratterizzano il bene oggetto della stima :

- a) la collocazione dell'immobile all'interno della città : l'immobile in questione è ubicato in zona semicentrale, nelle immediate vicinanze di due strade principali del Comune di Quartucciu, la via Nazionale e la via Don Minzoni, adeguatamente servita dai mezzi di trasporto pubblico. La zona, nella quale si rileva una carenza di verde pubblico, risulta altresì caratterizzata da una buona dotazione di attrezzature collettive (la scuola elementare sorge dirimpetto al fabbricato di via Guspini n. 6 e numerosi esercizi al dettaglio sono disponibili a distanza pedonale).
- b) la tipologia del fabbricato : l'unità immobiliare di cui trattasi fa parte di un fabbricato non intensivo (tre piani fuori terra e due unità immobiliari distinte);
- c) la vetustà e lo stato di conservazione : il bene oggetto di stima si trova in buono stato di conservazione. Si è ritenuto, tuttavia, necessario decurtare dal valore di stima dell'immobile la spesa per l'adeguamento dell'impianto elettrico alle norme vigenti;
- d) il livello di piano : l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terreno;
- e) l'orientamento : la facciata principale dell'edificio è orientata a sud - est;
- f) l'esposizione dell'edificio su via silenziosa ed a basso traffico;
- g) i parcheggi : nella zona circostante la via Guspini non si riscontrano particolari difficoltà di parcheggio;
- h) servizi in dotazione : l'unità immobiliare è dotata di un unico bagno e di impianto di climatizzazione autonomo.

⁶ Il valore medio unitario delle transazioni riscontrate nel mercato immobiliare della zona in cui è ubicato l'edificio in esame è stato ottenuto facendo riferimento, *in primis*, alle banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" dell'Agenzia del Territorio (ex UTE), e dall'"Osservatorio prezzi degli immobili rilevati nella Provincia di Cagliari", pubblicato dal "Servizio statistica e prezzi" della Camera di Commercio di Cagliari. Sono stati, in seguito, consultati alcuni agenti immobiliari, iscritti alla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP), che operano nella Provincia di Cagliari. Sulla base delle indagini di mercato, è stato assodato un valore medio unitario, per la destinazione d'uso abitativa, pari a 1.150 (millecentocinquanta) Euro al mq commerciale.

⁷ Questo procedimento estimativo è illustrato in **Prestinanza Pugliesi A.**, *Guida alla stima delle abitazioni*, Roma, DEI, 2006 e in **Castello G.**, *Stima degli Immobili*, Palermo, Flaccovio, 2001.

Le caratteristiche dell'immobile elencate in precedenza, quantificate numericamente⁸ e moltiplicate per il valore medio unitario ricavato dalle indagini di mercato (1.150 Euro al mq commerciale), forniscono il valore unitario della unità immobiliare da stimare, pari a 1.360 Euro al mq commerciale. Il valore unitario così ottenuto viene moltiplicato per la superficie commerciale "SC", composta dalle seguenti voci :

- a) intera superficie lorda (SL) dei locali principali, compresi i muri perimetrali ed i tramezzi, computati al 100%, mentre i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali sono stati considerati al 50%; non sono state conteggiate le modifiche apportate all'unità immobiliare in violazione della normativa edilizia ed urbanistica :

$$S(L) = 92,1 \text{ mq};$$

- b) aree pertinenziali e parcheggi privati : l'area pertinenziale interna del fabbricato può attualmente contenere, in totale, quattro posti auto scoperti (due posti auto per ogni unità immobiliare), che vengono conteggiati per il 40% della loro superficie :

$$S(\text{due posti auto}) = (30 \text{ mq} \times 0,4) = 12 \text{ mq};$$

- c) le altre parti comuni (la porzione dell'area cortiliva comune non adibita a parcheggio ed il passo carraio comune) sono state considerate comprese nel valore dell'unità immobiliare.

Pertanto, la "Superficie Commerciale" – "SC" – è pari a :

$$SC = SU + S(\text{due posti auto}) = 104,1 \text{ mq}$$

Di conseguenza, il valore di mercato dell'unità immobiliare, non decurtato delle spese che tengono conto dello suo stato di conservazione e manutenzione, risulta pari a :

$$V = V(\text{mq}) \times SC = (1.360 \times 104,1) \text{ €} = \text{Euro } 141.500$$

⁸ Per la quantificazione numerica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un immobile si veda **Prestinanza Pugliesi A.**, op. cit. e **Castello G.**, op.cit.

Sul valore dell'immobile così determinato si operano le decurtazioni riguardanti le spese per la riduzione in pristino dello stato dei luoghi, per il rifacimento del locale cucina (o almeno di un angolo cottura) all'interno della volumetria originariamente autorizzata e per l'adeguamento dell'impianto elettrico⁹ alla Legge 46/90, quantificate pari a € 10.000 (Euro diecimila).

In definitiva, il più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, con tutte le accessioni e pertinenze, e con quanto costituisce immobile ai sensi di legge, è pari a :

$$V = (141.500 - 10.000) \text{ Euro} = \text{Euro } \underline{\underline{131.000}} \text{ (Euro Centotrentunomila).}$$

8 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di aver assolto il mandato conferitogli dall'Illustrissimo Signor Giudice e, pertanto, rassegna la presente relazione, in originale ed una copia in CD Rom, corredata dagli allegati, accludendo la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

Resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Alessandro Fadda



N. 4294

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ALESSANDRO FADDA

Alessandro Fadda.

⁹ Si veda la nota (1) a pag. 11.

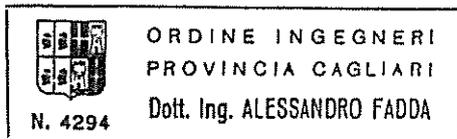
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA

- Nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza della Provincia di Cagliari contro ██████████ critto al n° 90/06 Ruolo Esecuzioni.
- Nell'intestata Cancelleria il giorno 26.6.10.2007 davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso l'ing. ██████████ quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 23 febbraio 2007, presenta la relazione che precede, in originale ed una copia in CD Rom, scritta su n° 18 fasciate (compresa la copertina) e sette allegati, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidategli.
- Del che il presente processo verbale L.C.S.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

IL CANCELLIERE



Alessandro Fadda.



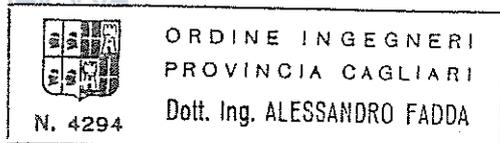
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA

- Nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza della Provincia di Cagliari contro ██████████ iscritto al n° 90/06 Ruolo Esecuzioni.
- Nell'intestata Cancelleria il giorno 26 GIU 2007 davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso l'ing. Alessandro Fadda il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 23 febbraio 2007, presenta la relazione che precede, in originale ed una copia in CD Rom, scritta su n° 18 fasciate (compresa la copertina) e sette allegati, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidategli.
- Del che il presente processo verbale L.C.S.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

IL CANCELLIERE



Alessandro Fadda