

COPIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO**  
**DI**  
**CAGLIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:**

**R.E. 145/2000**

**DEBITORI: -**

**CREDITORE PIGNORANTE: BANCA DI SASSARI S.p.A.**

**IL GIUDICE: Dott.ssa Claudia BELELLI**

**IL G.T.U.: Geom. Alessandro BOREA**

**ELABORATO : RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA.**

**TAVOLA  
UNICA**

**SCALA:**

**DATA :**

**SETTEMBRE 2004**

PROFESSIONE  
1896  
BOREA  
geom.  
ALESSANDRO  
QUARTU S. ELENA  
CAGLIARI

**IL G.T.U.:**

**Geom. Alessandro Borea**

**IL GIUDICE:**

**Dott.ssa Claudia BELELLI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI  
CAGLIARI**

Procedura Esecutiva iscritta al n°145/00 del R.E. promossa da:

Banca di Sassari S.p.A c/ [REDACTED]  
[REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Claudia Belelli

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Alessandro Borea

Premesse.

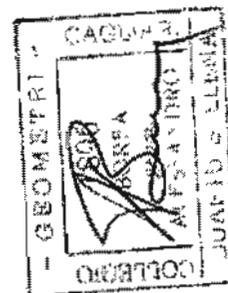
Ill.mo Sig. Giudice, con incarico della S.V. Ill.ma del 02/10/03, io sottoscritto geom. Alessandro Borea nato a Cagliari il 31/07/1956, libero professionista, con studio in Quartu S.Elena nella Via Santorre di Santarosa 18, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n°1896 ed all'albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, **accettavo l'incarico con delega notarile, secondo quanto disposto in data 02/10/2003, che qui di seguito si riporta:**

1) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza do abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della Legge n. 765 del 06/08/1967, ma prima dell'entrata in vigore della Legge n. 47 del 28/02/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia, gli abusi eventualmente riscontrati, purchè rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della Legge n. 47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 23/12/94 n°724 (v. art. 40 ult. Comma Legge n. 47/85 e 39 1° comma Legge n.724/94);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della Legge n. 47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi dovranno essere conformi alla



concessione, sarà onore dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della Legge n. 47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto o assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale, ed acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 comma 1° Legge n.724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi 4° e 5° della Legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

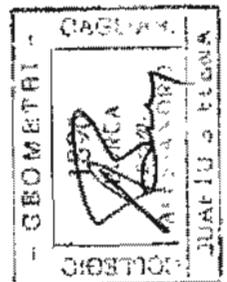
3) Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e pertinenze.

4) Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

Preso visione degli atti, effettuavo il sopralluogo in data 12/12/2003 alle ore 10,00 circa, previa comunicazione tramite lettera A.R..

#### DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari (ex Catasto) l'unità immobiliare non risulta accatastata mentre risulta censita l'area su cui ricade detto fabbricato nel Nuovo Catasto Terreni: - Comune di San Gavino Monreale



F°29 mapp. 656 (ex 316/c) are 03.43 - Cl. 1<sup>a</sup> - R.D. Euro 2,04 -  
R.A. Euro 0,80.

Ditta Intestata:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

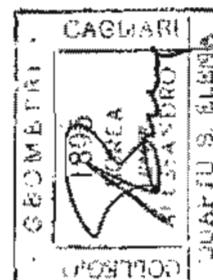
## DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Sopralluogo del 12/12/03

Il sottoscritto, alle ore 10,00 circa, effettuava l'accesso alla presenza del sig. [REDACTED] nell'unità immobiliare sita in S. Gavino Monreale nella Via Oristano 38.

L'intero fabbricato, come specificato nell'atto di pignoramento immobiliare, ricade su area distinta nel N.C.T. al F°29 mapp. 656 (ex 316/c) are 03.43, costituito da una villetta unifamiliare edificata in aderenza ad altro corpo di fabbrica e si sviluppa su tre piani di cui uno interrato. Da una preliminare ricognizione dei luoghi verificavo che l'intero fabbricato è costituito in parte da una zona destinata a ad uso abitativo e parte a laboratorio odontotecnico. Realizzavo contestualmente le riprese fotografiche dell'intero stabile, allegate alla presente relazione.

Il sig. [REDACTED] su mia specifica richiesta, produceva copia del progetto approvato del fabbricato in esame, sempre allegato alla presente. Con la scorta della documentazione prodotta effettuavo una verifica approfondita, con rilievi sia all'interno che all'esterno del fabbricato, al fine di avere un riscontro tra la situazione del progetto approvato e al situazione reale con lo scopo, inoltre, di accertare lo stato d'uso e manutenzione.



## PIANO INTERRATO.

Si accede dal Piano Terra attraverso il vano scala. Com'è possibile rilevare dagli elaborati grafici della Nuova Situazione, redatti dal sottoscritto e allegati alla presente, sono state realizzate delle modifiche interne tali da ottenere una nuova disposizione degli spazi interni. Infatti, l'esecuzione di un nuovo muro divisorio e l'eliminazione di un tramezzo ha consentito l'ampliamento dell'ex vano cantina, attualmente utilizzato come laboratorio odontotecnico e la creazione di un unico vano tra il garage e il locale di sgombero. Si precisa che ai fini della Legge N°47/85 e successive, le modifiche interne al fabbricato, che non alterino la volumetria e la destinazione d'uso, non sono da ritenersi abusi edilizi gravi e per la loro regolarizzazione è sufficiente inviare all'Ufficio Tecnico Comunale di competenza una semplice comunicazione delle variazioni apportate rispetto al

progetto approvato con allegata una relazione tecnica di asseveramento delle opere realizzate; in alternativa la demolizione della muratura realizzata abusivamente e la ricostruzione del tramezzo divisorio tra il locale di sgombero e il garage. In riferimento all'attuale destinazione d'uso dell'ex cantina, si ritiene di escludere tutti i limiti sanzionatori dell'abusivismo edilizio, in quanto il locale ha mantenuto inalterate le caratteristiche tecnico-urbanistiche contenute nel progetto approvato poiché la sola sistemazione di mobili e attrezzature tecniche ne hanno modificato l'uso.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive di finitura interna e stato di manutenzione si è accertato quanto segue:

**Pavimenti.** Sono realizzati in grès in tutti gli ambienti e risultano in ottimo stato d'uso e manutenzione.

**Pareti - Soffitti.** Sono intonacati e tinteggiati in ottimo stato d'uso e manutenzione. Si precisa che esternamente, tutto il fabbricato risulta solamente intonacato e non tinteggiato.

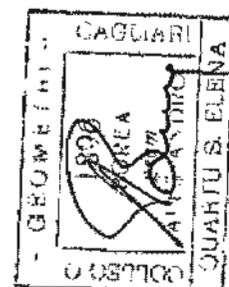
**Infissi.** Le porte interne sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio verniciato del tipo a vasistas a scorrimento orizzontale. La serranda di accesso al garage è in ferro zincato con apertura elettrica. Il tutto in ottimo stato di manutenzione.

**Impianto Elettrico.** Tutto realizzato sotto traccia con esclusione di quello per l'apertura della serranda del garage, realizzato esternamente alla muratura (foto n°19).

**Impianto Idrico.** Interamente realizzato sotto traccia risulta funzionante.

#### PIANO TERRA.

Vi si accede sia dalla parte anteriore del fabbricato, sia dalla parte posteriore. Anche in questo caso, com'è possibile verificare dalle piante allegate della Nuova Situazione, sono state modificate le destinazioni dei vani poiché tutto il piano terra è utilizzato ad uso abitativo. Infatti, nell'ingresso posteriore, l'ambiente destinato a laboratorio odontotecnico è stato utilizzato in parte a cucina e zonacottura con la realizzazione di un caminetto, mentre il vano soggiorno con la realizzazione di un tramezzo è stato diviso completamente dall'ex vano cucina, attualmente utilizzato a camera da letto matrimoniale. Ai fini della Legge 47/85 e successive, per quanto riguarda la zona destinata con progetto approvato a laboratorio odontotecnico è sufficiente, per sanare l'abuso edilizio, la presentazione di un nuovo progetto per "accertamento di conformità" o in alternativa la demolizione del caminetto realizzato abusivamente nell'attuale



vano cucina. Nella zona attualmente suddivisa dal tramezzo in camera da letto e soggiorno, per sanare l'abuso, è sufficiente la comunicazione della realizzazione di opere interne con allegata una relazione tecnica di asseveramento delle opere realizzate. In alternativa la demolizione della muratura realizzata abusivamente. In riferimento allo stato d'uso e manutenzione accertato, si espone quanto segue:

**Pavimenti.** Sono realizzati in grès in tutti gli ambienti e risultano in ottimo stato d'uso e manutenzione.

**Pareti - Soffitti.** Sono intonacati e tinteggiati in ottimo stato d'uso e manutenzione.

**Infissi.** Sia quelli interni che gli esterni sono in legno in ottimo stato di manutenzione.

**Impianto Elettrico.** Tutto realizzato sotto traccia è funzionante.

**Impianto Idrico.** Interamente realizzato sotto traccia risulta funzionante.

**Sanitari.** Sono in vetrochina e dotati di rubinetterie funzionanti il tutto in ottimo stato di manutenzione.

#### PIANO PRIMO.

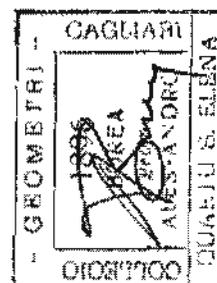
L'attuale consistenza è costituita da quattro camere da letto e un bagno compreso il vano scala di accesso. Il progetto approvato, com'è possibile verificare dagli elaborati allegati, prevedeva che una camera da letto fosse destinata a ripostiglio mentre l'altra a locale di sgombero. Anche in questo caso non essendo modificata né la superficie né la volumetria dell'immobile si ritiene che solo la sistemazione di mobili nei vani non rientri nei casi da considerarsi come abuso edilizio. Anche in questo piano, come al piano terra, le condizioni d'uso e manutenzione sono in ottimo stato e rispecchiano le stesse caratteristiche di finitura sopra esposte (ved. foto allegate).

Si precisa che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a gasolio autonomo, e gli ambienti vengono riscaldati dai radiatori (ved. foto n°11).

Anche il cortile, in ottime condizioni d'uso e manutenzione, risultava in parte piastrellato e parte sistemato a prato verde, con impianto elettrico di illuminazione e impianto di irrigazione.

Ultimate le operazioni, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di verificare le copie del progetto approvato depositato in Comune con quello fornito dal sig. [REDACTED]

L'assenza del tecnico comunale al momento, mi costringeva a concordare telefonicamente, la data del successivo accesso nell'Ufficio Tecnico Comunale dove verificavo che le copie



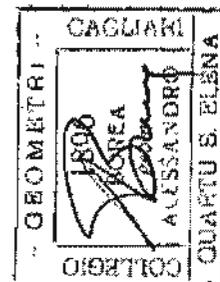
forniterni corrispondevano affettivamente a quelle depositate e approvate dal Comune.

Il progetto di variante alla Conc. Ed. n°02/90/E del 17/01/90, risulta approvato dalla C.E.C. nella seduta del 17/04/91 visto il parere favorevole della USL n°15 del 11/03/91 pratica edilizia n°910127.

### CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE.

La determinazione del **Valore Venale di Mercato** con riferimento all'attualità, ovvero quel valore più probabile che l'immobile assume in regime di libero mercato, è funzione delle condizioni dell'ambiente economico in cui si opera. Occorre, pertanto, individuare ed analizzare tutti quei fattori disponibili e concorrenti alla formazione del valore stesso. Più semplicemente, operando con il metodo sintetico comparativo, può adottarsi il criterio "a valore di mercato". L'attendibilità di tale metodo è fondata sul reperimento di dati storici elementari concretizzati nel mercato immobiliare in epoca vicina a quella di stima. In pratica, costruita una scala di valori unitari, riferiti al parametro metro quadrato, per immobili simili a quello da valutare, si inserisce comparativamente l'immobile di cui si deve determinare il valore venale di mercato incognito. Le indagini da me svolte nel mercato immobiliare di S. Gavino, hanno evidenziato attualmente, una certa stagnazione nella domanda di immobili a destinazione "residenziale", dovuta alla contingente crisi economica che attualmente attraversa il nostro paese. In riferimento all'immobile in esame, si fa rilevare che il fabbricato è indipendente ed è edificato ai margini del centro cittadino, in una lottizzazione dove le caratteristiche edificatorie sono del tipo "a villino". Fatte queste considerazioni, dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Settore Stime e Valutazioni) e operatori del settore immobiliare di S. Gavino sono emersi valori attuali, per immobili con caratteristiche di finiture interne ed esterne così detti "simili", che hanno oscillato intorno a Euro 700,00/mq (Lire 1.355.389/mq). Si precisa che detto valore, tiene conto della mancanza di tinteggiatura nelle pareti esterne al fabbricato, di un conteggio "a corpo" di eventuali spese tecniche per sanare gli abusi edilizi presenti o eventuali demolizioni per la rimessa in pristino stato, rispetto alla situazione di progetto approvata.

Pertanto, in riferimento ai calcoli delle superfici effettuati, l'immobile risulta avere il seguente valore all'attualità:



**PIANO INTERRATO.**

Mq. 108,00 x Euro/mq. 350,00 = **Euro 37.800,00**

**PIANO TERRA.**

Lab. Odontotec. Mq. 48,12 x Euro/mq. 650,00= **Euro 31.278,00**

Abitazione Mq. 59,88 x Euro/mq. 700,00= **Euro 41.916,00**

Tot. Mq.108,00

Verande n°2 Mq.14,00 x Euro/mq. 230,00= **Euro 3.220,00**

Balcone n°1 Mq. 6,00 x Euro/mq. 175,00= **Euro 1.050,00**

**PIANO PRIMO.**

Abitazione Mq. 108,00 x Euro/mq. 700,00= **Euro 75.600,00**

Balcone n°2 Mq. 5,40 x Euro/mq. 175,00= **Euro 945,00**

Giardino Mq. 343,00 - 120,00 = Mq. 223 x Euro/mq. 70,00 = **Euro 15.610,00.**

**Pertanto il valore complessivo dell'immobile ammonta a Euro 207.419,00.**

**PROSPETTO RIASSUNTIVO PASSAGGI DI PROPRIETA'.**

Dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari ho accertato tutti i passaggi di proprietà, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, del bene pignorato nell'arco del ventennio che qui di seguito si riportano:

**1) Nota di Trascrizione.**

Denuncia di Successione apertasi in data 01/09/75, trascritta a Cagliari il 10/04/76 Cas. 5823 Art. 5072.

**A FAVORE**

- [REDACTED] (Usufrutto)  
- [REDACTED] N.P. ½  
- [REDACTED] N.P. ½

**CONTRO**

- [REDACTED]

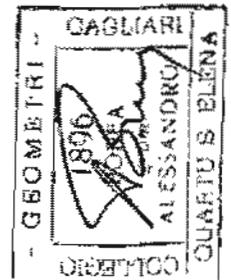
Tipo di Atto: Denuncia di Successione - N°81 Vol. 423

Descrizione Immobili: Terreno

Quota di proprietà: 1/1

Comune: S. Gavino Monreale

N.C.T.: F° 29 mappale 316 are 36.80



**2) Nota di Trascrizione.**

Atto rogito in data 13/06/89 del Dott. S. Floris, trascritto a Cagliari il 04/07/89 Cas. 17052 Art. 12846.

**A FAVORE**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

Tipo di Atto: Compravendita

Descrizione Immobili: Terreno

Quota di proprietà: 1/1

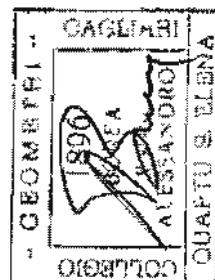
Comune: S. Gavino Monreale

N.C.T.: F° 29 mappale 656 (ex 316/c) are 03.43

N.B. i sigg. [REDACTED] divenivano proprietari dell'intera piena proprietà per morte della madre sig.ra [REDACTED]. Dopo il terreno di are 36.80, veniva frazionato originando il mappale 656 di are 03.43.

**3) Nota di Iscrizione.**

Atto di mutuo del 11/09/90 rogito dott. F. Ibba, iscritto a Cagliari il 29/09/90 Cas. 25231 Art. 3357.



**A FAVORE**

- Banca Popolare di Sassari

**CONTRO**

[REDACTED]

Tipo di Atto: Ipoteca volontaria importo totale di Lire 60.000.000.

Descrizione Immobili: Terreno

Quota di proprietà: 1/1

Comune: S. Gavino Monreale

N.C.T.: F° 29 mappale 656 (ex 316/c) are 03.43.

**4) Nota di Trascrizione.**

Verbale di pignoramento Immobili in data 24/03/2000 N°311 del Tribunale Ordinario di Cagliari, trascritto a Cagliari il 17/04/2000 Cas. 10889 Art. 6998.

A FAVORE

- Banca Popolare di Sassari

CONTRO

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipo di Atto: Pignoramento Immobiliare

Descrizione Immobili: Terreno

Quota di proprietà: 1/1

Comune: S. Gavino Monreale

N.C.T.: F°29 mappale 656 (ex 316/c) are 03.43.

**5) Nota di Iscrizione.**

Atto esecutivo del 23/11/2001, iscritto a Cagliari il 23/11/2001

Cas. 47047 Art. 5018. **Importo complessivo di Lire 3.702.496.**

A FAVORE

- BIPIESSE RISCOSSIONI - Sassari

CONTRO

[REDACTED]

Tipo di Atto: Ipoteca Legale

Descrizione Immobili: Terreno

Quota di proprietà: 1/2

Comune: S. Gavino Monreale - Loc. Ziviriu

N.C.T.: F° 29 mappale 656 (ex 316/c) are 03.43.

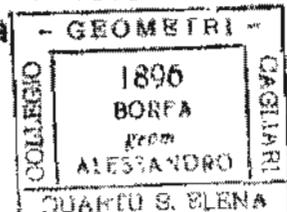
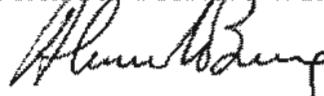
**CONCLUSIONI.**

Avendo assolto l'incarico affidatomi dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio corredata dai seguenti allegati:

- 1) Copia autentica dell'atto pubblico di proprietà;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Copia progetto approvato e Concessione Edilizia;
- 4) Documentazione fotografica.

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Geom. Alessandro Borea



ASTE  
GIUDIZIARIE.it