

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA **BANCO DI SARDEGNA S.P.A.**

CONTRO: [REDACTED]

(CAUSA R.E.S. N. 193/09)

CONSULENTE D'UFFICIO:

ING. ALESSANDRO FANUNZA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Stefano Greco,

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Alessandro Fanunza, nato a Cagliari il 10/03/1968, domiciliato in Quartu S. Elena (CA) nella Via Garibaldi al n. 114, tel. - fax. 070 / 827841, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3297 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 15/01/2010. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art.193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta*



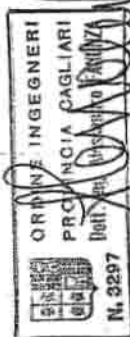
identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2. **Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
3. **Accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**
 - a. Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b. Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c. Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
4. **Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
5. **Indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;**
6. **Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della**



concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli 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.

RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per poter adempiere al mandato conferitomi, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 24/02/2010 alle ore 11,30 nel luogo ove sono siti i beni pignorati, in Portoscuso via Dante Alighieri n. 12, previo avviso in raccomandata A/R rinviata al mittente perché non ritirata dal destinatario. Si rilevava che il civ. 12 della via Dante corrispondeva al vano scala del palazzo cosiddetto "Gardenia", e che nessuno era presente. Le operazioni proseguivano presso l'ufficio tecnico comunale per l'accesso agli atti già richiesti con raccomandata A/R del 03/02/2010, visionando la pratica edilizia relativa al fabbricato in oggetto ed estraendone copia. Successivamente il sottoscritto ritornava presso via Dante n. 12 informandosi sull'identità dell'amministratore dello stabile, risultato essere il Sig. [REDACTED] con ufficio ad [REDACTED] il quale rendeva edotto il sottoscritto che l'abitazione oggetto della presente era abitata e che per la stessa venivano regolarmente pagate le spese condominiali di competenza dai Sig. [REDACTED] quali affittuari dell'abitazione oggetto di pignoramento, e cioè dell'appartamento posto al quarto piano, distinto con il n. interno 31 e censito al fg. 3 mapp. 928 sub 38 vani 3, oltre al posto auto sito nell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato. Alle ore 13,10 i Sig. [REDACTED] di rientro a casa dal lavoro, consentivano al sottoscritto il regolare accesso all'abitazione e lo svolgimento delle operazioni peritali. Presso l'agenzia del territorio di Cagliari veniva richiesta ed ottenuta visura e planimetria catastale dei beni in oggetto. Non sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi sul posto in date successive.



1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE, Rogito Dott. Antonino Privitera del 06/08/1993, Rep. 5797, Ipoteca volontaria di Lire 270.000.000 a garanzia di mutuo condizionato di Lire 90.000.000 della durata di anni 10, IN FAVORE di Banca di Roma S.p.A. – con sede in Roma, CONTRO [REDACTED] S.r.l. – con sede in [REDACTED] sull'unità immobiliare sita in Portofino via Dante n. 12 piano quarto interno 31 e censita al fg 3 mapp. 928 sub. 38 vani 3 e sul posto auto scoperto di pertinenza distinto con il n. 23 e censito al fg. 3 mapp. 928 sub. 82 di mq 13; iscritta il 13/08/1993 Cas. n. 19622 Art. n. 2840; annotazione di erogazione a saldo pubblicata in data 25/10/1994 Cas. 21364 Art. 3416_
- TRASCRIZIONE in data 16/04/2009 Cas. n. 11471 Art. n. 8140, relativa al verbale di pignoramento immobili, per il credito di € 164.404,17, in favore di Aspra Finance S.p.A. – con sede in Milano, contro [REDACTED], notificato dal Tribunale di Cagliari in data 13/03/2009 rep. n. 4384/2009_

– Gli atti di provenienza ultraventennale risultano indicati nel certificato notarile del notaio Dott. Paolo Emilio Pasolini depositato in atti.

Alessandro Fanunza
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. Alessandro Fanunza
N. 3297

2. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**2.1. ABITAZIONE IN PORTOSCUSO VIA DANTE N. 12 AL PIANO QUARTO E POSTO AUTO SCOPERTO DI PERTINENZA**

L'abitazione in oggetto è sita in Portoscuso con accesso dalla via Dante Alighieri al civico 12 attraverso ampio vano scala condominiale, ed appartiene al fabbricato noto come "Palazzo Gardenia". Trattasi di appartamento per civile abitazione al piano quarto, interno n. 31, con annesso posto auto pertinenziale all'aperto in cortile condominiale contiguo al maggior fabbricato e non recintato.

Il bene oggetto di pignoramento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, terrazzo coperto, di forma pressoché regolare, per circa 36,83 mq calpestabili l'abitazione e 15,84 mq circa il terrazzo.

Il tutto distinto al C.E.U. al fg. 3 mappale 928 sub 38, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 113,10.

Il posto-auto è invece sito al piano terra, in area cortilizia condominiale e retrostante il maggior fabbricato, con accesso da corridoio di manovra, e distinto al C.E.U. al fg. 3 mappale 928 sub 82, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 24,17.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione con la necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria perlopiù per il rinnovo di alcune parti esterne che riguardano il terrazzo, i parapetti in ferro del terrazzo, i prospetti perimetrali esterni ed i cornicioni che appaiono visibilmente deteriorati ed oggetto di intervento. Le finiture sono di livello medio e risalenti agli anni '80, intonaci rasati al civile e tinteggiati in colori chiari e bianco, porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica e monocottura, infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc, bagno funzionante ed in accettabile condizione ma da rinnovare, il tetto è a più falde rifinito con manto di tegole del tipo coppo sardo di vecchia produzione locale

Gli impianti presenti, elettrico, idrico, antenna TV, telefono sono tutti funzionanti.

La zona è centrale ed è posta su una via principale di Portoscuso, facilmente accessibile e dotata di tutti i servizi primari di cui dispone il piccolo comune.



a) L'accesso all'unità immobiliare è stato effettuato in data 24/02/2010 con inizio alle ore 13,10, durante l'accesso è stato redatto verbale di sopralluogo e rilievo fotografico degli ambienti. L'unità immobiliare e le sue pertinenze ed il suo posto auto sono descritti nel pignoramento in modo corrispondente alla attuale descrizione.

b) L'unità immobiliare ed il suo posto auto risulta regolarmente accatastata con compiuta descrizione e corretta destinazione d'uso.

c) Presso l'ufficio tecnico comunale di Portoscuso sono state riscontrate la seguente concessioni edilizia relativa all'unità immobiliare in oggetto;

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 1321 DEL 10/03/1978 PRATICA N. 1374 per la costruzione di un fabbricato urbano ad uso abitazioni e negozi

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 1646 DEL 09/12/1982 PRATICA N. 1374BIS per la ristrutturazione interna in corso d'opera e variante alla copertura di un fabbricato urbano ad uso abitazioni e negozi

L'unità immobiliare al piano quarto risulta conforme all'ultimo progetto approvato, di cui si allega copia. Non risultano presentate domande di condono edilizio relative al fabbricato in esame. Non risulta rilasciato certificato di abitabilità.

d) E' possibile vendere il bene pignorato, abitazione e posto auto, in un unico lotto.

e) L'immobile è stato pignorato per l'intero, e non è divisibile.

f) L'immobile è abitato dai Sigg. [redacted] e [redacted]
[redacted] in base ad un contratto di locazione del 31/05/2005
non registrato presso l'ufficio del registro di cui mi producono una copia poco leggibile che
allego alla presente.

g) Non vi sono particolari vincoli o servitù o particolari oneri condominiali da segnalare.

1) Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

3.1. DATI METRICI ABITAZIONE IN PORTOSCUSO VIA DANTE N. 12-AL PIANO QUARTO E POSTO AUTO SCOPERTO DI PERTINENZA (PER L'INTERO)

7.



Per r si intende invece il saggio di capitalizzazione. L'esperienza consente di definire l'oscillazione del saggio di capitalizzazione tra un valore minimo del 2,5% applicabile a costruzioni di lusso, ed un valore massimo del 7,5% valido per costruzioni rurali; il valore finale del saggio sarà determinato in funzione di una serie di fattori correttivi, quali le caratteristiche della zona, la destinazione dei locali, la posizione dell'edificio nei confronti del territorio urbano, il livello di finitura della costruzione, etc..

3.3. VALORE COMMERCIALE

In conclusione, come più probabile valore commerciale degli immobili in questione sarà adottato il valore ottenuto per interpolazione lineare dei due valori ottenuti con i metodi sopra descritti.

3.3.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Le indagini di mercato effettuate, sulla base del criterio di cui al punto 1, hanno portato ad una definizione del valore medio di mercato di 2.600,00 €/mq.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile sarà pari a:

$$V_m = 55,21 \text{ mq} \times 2.600,00 \text{ €/mq} = 143.546,00 \text{ €}$$

Per quanto riguarda il valore di capitalizzazione dei redditi per la zona in esame si può adottare un reddito annuale di 85,00 €/mq, quindi decurtando un 10% per le spese di gestione e normale manutenzione dell'immobile, si ottiene:

$$R_n = 85,00 \times 0,90 = 76,50 \text{ €/mq}$$

In virtù dei fattori di cui al punto 2, per l'immobile in esame, si valuta $r = 3,00\%$.

Pertanto il più probabile valore di capitalizzazione dei redditi risulta:

$$V_{cap} = 55,21 \times 76,50 / 3,00\% = 140.785,50 \text{ €}$$

In conclusione il valore commerciale dell'immobile sarà:

$$V_{comm} = (V_m + V_{cap}) / 2 = 142.165,75 \text{ €}$$

Che si arrotonda a $V_{comm} = \text{€ } 142.000,00$.

(diconsi euro centoquarantaduemila/00)

Alessandra Fanunza
 ORDINE INGEGNERI
 N. 3297, ING. Alessandra Fanunza

ASTE
GIUDIZIARIE

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli elaborati grafici in allegato, vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla Cancelleria del Tribunale per l'espletamento dell'incarico peritale.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Cagliari, lì 4 maggio 2010

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Fanunza

