

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RUOLO ESECUZIONI N° 197/13 - GIUDICE: Dott. Stefano Greco

Debitore



Creditore

Banco di Sardegna S.p.A.
(Avv. Arba Maria Caterina)

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GONNESA (CI)

Udienza

07 novembre 2014

C.T.U.

Ing. Pierluigi Careddu

Rinvio

21 maggio 2015

MARZO 2015

RELAZIONE TECNICA - ALLEGATI

ORIGINALE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSO DA:

BANCO di SARDEGNA (Avv. Arba Maria Caterina)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO



(Causa iscritta al n° 197 del R.G.E. per l'anno 2013)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Pierluigi Careddu

Studio Tecnico di Ingegneria
Via Ada Negri 9 - 09127 Cagliari
e-mail picoma@tiscali.it - cell. 3393346907

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 – PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice Dott. Stefano Greco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con Ordinanza 07.11.2014, il sottoscritto Ing. Pierluigi Careddu, nato a Cagliari il 08.04.1963, con studio in Cagliari nella Via Ghibli n° 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare Banco di Sardegna S.p.A. / [REDACTED] R.E. n° 197/13, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

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'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 ecc.);

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

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

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

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

14) predisponga – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati, salvo che l'immobile non rientri tra quelli per cui la legge esclude la necessità dell'attestato.

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;

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 compresi);

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della 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;

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'articolo 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) 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) 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 d), osservazioni all'elaborato peritale;

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.

2 - ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato gli atti contenuti nel fascicolo di causa, ha effettuato le visure presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, gli accertamenti presso l'Amministrazione Comunale di Gonnese, le ispezioni sul bene pignorato e le indagini di mercato. Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la seguente relazione.

Si precisa che i suddetti accertamenti sono stati compiuti con la seguente tempistica:

1) richiesta al Giudice di proroga dei termini di deposito della perizia

"Nel procedimento di esecuzione immobiliare N°197/13 promosso da BANCO DI SARDEGNA SPA contro [REDACTED] Il sottoscritto ing. Pierluigi Careddu, CTU nel procedimento intestato,

PREMESSO

- che con raccomandata 05.01.2015 ha inviato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnese per il rilascio della documentazione urbanistica relativa al bene pignorato;
- che con raccomandata 06.03.2015 ha comunicato al debitore la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato ovvero il 12.03.2015;
- che il 12.03.2015 l'assenza del debitore non ha consentito l'accesso al bene pignorato per effettuare il sopralluogo di rito;



- che il 12.03.2015 la [REDACTED] impiegata addetta alla ricerca delle pratiche edilizie del Comune di Gonnese, ha manifestato l'impossibilità di accedere all'archivio del Comune per mancanza di personale;
- che a seguito di indagini il domicilio del debitore parrebbe ubicato nella Via Garibaldi 101B del Comune di Gonnese e non nel Corso Matteotti 90 come indicato nel pignoramento.

Tutto ciò premesso, al fine di ottenere la documentazione urbanistica dal Comune di Gonnese e comunicare al nuovo indirizzo del debitore la data per un ulteriore sopralluogo presso l'immobile pignorato,

CHIEDE

proroga di giorni trenta per il deposito della relazione peritale."

2) richiesta al Giudice dell'ausilio della forza pubblica

"Nel procedimento di esecuzione immobiliare N°197/13 promosso da BANCO DI SARDEGNA SPA [REDACTED] Il sottoscritto ing. Pierluigi Careddu, CTU nel procedimento intestato,

PREMESSO

- che con raccomandata 06.03.2015 ha comunicato al debitore la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato ovvero il 12.03.2015 (la raccomandata è stata restituita al sottoscritto CTU dalle Poste Italiane per irreperibilità del destinatario);
- che il 12.03.2015 l'assenza del debitore non ha consentito l'accesso al bene pignorato per effettuare il sopralluogo di rito;
- che a seguito di indagini il domicilio del debitore parrebbe ubicato nella Via

emerge che il debitore non ha reso possibile l'accesso all'interno degli immobili pignorati;

- ritenuto, dunque, che debba provvedersi alla sostituzione del debitore nella custodia ed all'ordine di liberazione degli immobili;

- visto l'art. 559, comma 3, c.p.c.

P.Q.M.

1. in sostituzione del debitore, nomina custode dell'immobile sito in Comune di Iglesias e distinto in catasto al foglio 16, particella 904, subalterno 9, l'avv. Fabiana Corona, con studio in Cagliari;

2. ingiunge a chi ne abbia la detenzione e/o possesso di rilasciare l'immobile nella disponibilità del custode, libero da persone e cose e dispone che il custode in caso di inottemperanza promuova l'azione di rilascio in applicazione della disciplina dettata dagli artt. 605 e ss. c.p.c.;

3. autorizza il custode a sostituire le serrature ed a mettere a disposizione del consulente l'immobile al fine di procedere alla valutazione dello stesso;

4. dispone a favore del custode fondo spese e acconto sulle competenze di € 1.000,00 a carico del creditore procedente;

5. concede al consulente una proroga di 150 giorni per il deposito della relazione peritale;

6. rinvia per l'ulteriore corso all'udienza del 30 giugno 2016."

4) Il sopralluogo presso l'immobile pignorato è stato fissato dal custode,

Avv. Fabiana Corona, in data 15.09.2016

3 - RISPOSTE AI QUESITI

3.1 PRIMO QUESITO

Il sottoscritto C.T.U., esaminata preliminarmente la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., verificata la completezza della stessa, non avendo riscontrato documenti mancanti o inidonei, acquisite le mappe censuarie e l'atto di provenienza del bene, espone la sua descrizione e di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a) Descrizione del bene oggetto del provvedimento estrapolata dall'atto di pignoramento.

Il bene pignorato, come risulta dall'atto trascritto a Cagliari in data 17.04.2013 casella 9518 art. 7407, è il seguente:

1/1 di proprietà del [REDACTED] (CI) il [REDACTED] residente in Gonnese (CI) - [REDACTED] laboratorio ad uso artigianale in Comune di Gonnese con ingresso dalla Via Fratelli Rosselli, posto nel piano terra composto di un vano, disimpegno e servizio, confinante con la Via Fratelli Rosselli, con il Vico Matteotti, con la Via Garibaldi e con proprietà di [REDACTED] distinto al **N.C.E.U.** del Comune di Gonnese al **Foglio 16, mappale 904 sub. 9**, zona censuaria U, categoria C/3, classe 1, mq 470, R.C. € 2.077,29

b) Descrizione del bene oggetto del provvedimento estrapolata dal certificato notarile.

Il certificato notarile, redatto dal Notaio Dott. Gianmassimo Sechi in

data 04.10.2013, ai sensi dell'art. 567, comma II, c.p.c., allegato alla procedura esecutiva immobiliare, riporta la seguente descrizione del bene pignorato:

In Comune di Gonnese: N.C.E.U.: laboratorio per arti e mestieri sito in Via Fratelli Rosselli, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 16 mappale 904 sub. 9, nat. C3, vani 1, mq 470, piano T.

Dall'esame dei registri, documenti e certificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio, Servizi Catastali, i beni pignorati risultano attualmente individuati con i seguenti estremi catastali:

In Comune di Gonnese: N.C.E.U.: **foglio 16 mappale 904 sub. 9** (derivato dal sub. 1), Via Fratelli Rosselli snc, piano T, cat. C3, classe 1, mq 442, rendita catastale € 2.077,29, **in Catasto intestato alla ditta:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Dal modello 3/SPC, presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari, Territorio – Servizi Catastali, si rileva che l'immobile sopra riportato sorge sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 16 mappale 716 (ente urbano) di are 04.79 (in misura di are 04.61), sorto dalla fusione delle seguenti particelle:

- 716 (ex 471/A, derivato dal 471 di are 05.25) di are 04.46;
- 720 (misura non agli atti) (ex 471 sub. 1/2, derivato dal foglio 16 di ha 03.43.70 strade pubbliche derivato dal foglio 16 di ha 03.43.75 strade pubbliche, derivato dal foglio 16 di ha 03.43.80 strade pubbliche) di are 00.18;
- 722 (ex 472/B, derivato dal 472 (ex 472/A) di are 02.46, derivato dal



472 (ex 472/A) di are 06.85) di are 00.15.

c) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli come da certificato notarile.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni estratte dal certificato notarile redatto dal Dott. Gianmassimo Sechi in data 04.10.2013, ai sensi dell'art. 567, comma II, c.p.c., depositato in atti:

TRASCRIZIONI

1) Compravendita a rogito dottor Antonio Macciotta, del 10.01.1952, raccolta n° 2436, volume n° 2721/134 del 24.01. 1952

a favore: [redacted] - ½ proprietà
[redacted] proprietà

contro: [redacted] - intero piena proprietà

immobili: Comune di Gonnese: terreno sito in Via Corso Adua, distinto nel N.C.T. al foglio 16 mappale 472/A di are 06.85

2) Successione in virtù di legge, volume n° 2984/100 del 9 agosto 1956, registrata ad Iglesias al n° 71, volume n° 385.

a favore:

[redacted] 8 piena proprietà + 1/48 nuda proprietà (figlio)
[redacted] piena proprietà + 1/48 nuda proprietà (figlio)
[redacted] 8 piena proprietà + 1/48 nuda proprietà (figlio)
[redacted] 2/48 piena proprietà + 1/48 nuda prop. (figlio)
[redacted] piena proprietà + 1/48 nuda proprietà (figlio)
[redacted] ena proprietà + 1/48 nuda proprietà (figlio)
[redacted] piena proprietà + 1/48 nuda proprietà (figlia)
[redacted] piena proprietà + 1/48 nuda proprietà (figlio)
[redacted] 8 usufrutto (coniuge)

contro: [redacted]

immobili: Comune di Gonnese: terreno distinto nel N.C.T. al foglio 16 mappale 472 di are 06.85

3) Compravendita 10566/8632 del 19.07.1963, a rogito dottor Toscano del 25.06.1963, repertorio n° 3162, raccolta n° 832.

a favore:

[redacted] 8 piena proprietà
[redacted] - 3/48 piena proprietà

contro:

[redacted] - 3/48 piena proprietà
[redacted] 3/48 piena proprietà
[redacted] 3/48 piena proprietà

immobili: Comune di Gonnese: terreno sito in località Nuraxi, distinto nel N.C.T. al foglio 16 mappale 472 di are 06.85

4) Divisione 10567/8633 del 19.07.1963, a rogito dottor Toscano del 25.06.1963, repertorio n° 3162, raccolta n° 832 .

a favore:

[redacted] - intero piena proprietà

contro:

[redacted] tutti i diritti
[redacted] tutti i diritti
[redacted] tutti i diritti
[redacted] tutti i diritti

immobili: Comune di Gonnese: terreno sito in località Nuraxi, distinto nel N.C.T. al foglio 16 mappale 472/A di are 02.46

5) Compravendita 16056/11143 del 04.07.1991 a rogito dottor Enrico Dolia del 01.07.1991, repertorio n° 20611, raccolta n° 5847.

a favore:

[redacted] - intero piena proprietà
(separazione dei beni)

contro:

[redacted] intero piena proprietà
(separazione dei beni)

immobili: Comune di Gonnese: terreno distinto nel N.C.T. al foglio 16 mappale 471, nat. T, mq 525

6) Compravendita 17215/11548 del 09.08.1994 a rogito dottor Carlo Mario De Magistris del 02.08.1994, rep. n° 4550 3, raccolta n° 6650.

a favore:

[REDACTED]

– intero piena proprietà
(separazione dei beni)

contro:

[REDACTED]

– intero piena proprietà
(celibe)

immobili: Comune di Gonnese: terreno sito in Via Rosselli, distinto nel N.C.T. al foglio 16 mappale 722 (ex 472/B, derivato dal 472 di are 02.46), nat. T, mq 15

7) Compravendita 8255/6482 del 19.02.2003 a rogito dottor Carlo Mario De Magistris del 18.02.2003, rep. n° 9873 4, raccolta n° 19219 (nella nota) e n° 19218 (nel titolo)

a favore:

[REDACTED]

– intero piena proprietà
(celibe)

contro:

[REDACTED]

– intero piena proprietà
(separazione dei beni)

immobili: Comune di Gonnese: laboratorio ad uso artigianale sito al piano terra, Via Fratelli Rosselli, composto di un vano, disimpegno e servizio, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 mappale 904 sub. 9, nat. C3, mq 442, piano T.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca volontaria 8256/731 del 19.02.2003 di € 129.048,50 a garanzia di mutuo di € 64.524,25 della durata di anni 18, a rogito dott. Carlo Mario De Magistris del 18.02.2003, repertorio n° 98735, raccolta n° 19219

a favore: Banco di Sardegna S.p.A. – Cagliari – C.F. 01564560900
intero piena proprietà – domiciliato in Iglesias, piazza Sella 25

contro: [REDACTED] – intero piena proprietà

immobili: Comune di Gonnese: laboratorio per arti e mestieri sito in Via Fratelli Rosselli, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 mappale 904 sub. 9, nat. C3, mq 470, piano T.

2) Ipoteca legale 31340/5577 del 29.09.2009 di € 126.439,64 derivante da ipoteca esattoriale (art. 77 DPR 29.09.73 n° 602 introdotto dallo art. 16 LGS 26.02.99 n° 46) di € 63.219,82) Equitalia Sardegna spa, Agente riscossione Cagliari del 23.09.2009, repertorio n° 2009/689.

a favore: Equitalia Sardegna spa – Sassari – C.F. 01667270928
intero piena proprietà – domiciliata in Cagliari, V.le Bonaria 33

contro: [REDACTED] – intero piena

immobili: Comune di Gonnese: laboratorio per arti e mestieri, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 mappale 904 sub. 9, nat. C3.

3) Verbale di pignoramento immobili 9518/7407 del 17.04.2013 notificato Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Iglesias in data 24.03.2013, repertorio n° 54/2013, per un credito di € 50.618,47.

a favore: Banco di Sardegna spa – Cagliari – C.F. 01564560900
intero piena proprietà.

contro: [REDACTED] intero piena
proprietà

immobili: Comune di Gonnese: laboratorio ad uso artigianale, sito in Via Fratelli Rosselli, composto di un vano, disimpegno e servizio, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 mappale 904 sub. 9, nat. C3, vani 1, mq 470, piano T.

3.2 SECONDO QUESITO

a) Descrizione generale dell'immobile oggetto di pignoramento sulla base degli accertamenti e rilievi in sito.

L'intero edificio, destinato a **magazzino – garage** (come indicato nella Concessione Edilizia n° 37 del 22.07.1994 di variante alla Concessione Edilizia



n° 87 del 04.05.1992), **laboratorio artigianale** (come segnato nella planimetria in atti presso l'Agenzia del territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Cagliari), **laboratorio per arti e mestieri** (come riportato nella Ipoteca volontaria 8256/731 del 19.02.2003 e nella Ipoteca legale 31340/5577 del 29.09.2009), al piano seminterrato, ed alla residenza nei restanti tre piani, è ubicato nel **Comune di Gonnese, Via Fratelli Rosselli**, nell'isolato delimitato dalla stessa Via F. Rosselli, dalla Via Garibaldi e dal Vico Il Matteotti.

Il settore urbano risulta quasi totalmente edificato, dotato di strutture varie consolidate, e servizi alla residenza.

Il quartiere è connotato prevalentemente da una tipologia edilizia tradizionale in linea al fronte strada, con abitazioni unifamiliari e bifamiliari, e sedi stradali non sempre sufficienti alla viabilità e alla sosta.

La costruzione, articolata su tre livelli nella Via Garibaldi e quattro livelli sulla Via Fratelli Rosselli, ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a tetto.

l'immobile in perizia è costituito da un ampio locale di 442 m² al piano terra con W.C. e ingresso dalla Via Fratelli Rosselli snc.

Attualmente il locale pignorato risulta frazionato in più ambienti con pareti in cartongesso intonacate e tinteggiate, dotato di pavimenti in ceramica, controsoffitto (manca qualche pannello nella zona ingresso carrabile) e provvisto di un ampio soppalco in metallo.

Delle quattro vetrature indicate in progetto, con affaccio sulla Via Fratelli Rosselli (di cui una con ingresso carrabile), quella a ridosso del Vico Il Matteotti è stata murata, mentre il W.C. risulta un unico ambiente con una sola finestra.



Nel complesso lo stato generale di conservazione e manutenzione, in rapporto all'età della costruzione è sufficiente.



b) Descrizione catastale attuale del compendio come da visure rilasciate al terminale dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio di Cagliari



Presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sui registri del Comune Censuario di Gonnese, il compendio è attualmente così identificato:

Comune Censuario di Gonnese - CATASTO URBANO		
Intestati: XXXXXXXXXX		Foglio 16
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
904 sub. 9	442 m ²	Via F.lli Rosselli - piano T
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
C/3	1	€ 2.077,29

3.3 TERZO QUESITO



I dati indicati nel pignoramento, anche se parzialmente erronei (inesatta indicazione del domicilio del debitore) hanno comunque consentito una univoca identificazione del compendio pignorato.

3.4 QUARTO QUESITO

L'unità immobiliare pignorata, costituita da un ampio locale di 442 m² al piano terra con W.C. e ingresso dalla Via Fratelli Rosselli snc, risulta regolarmente accatastrata.



3.5 QUINTO QUESITO

Si precisa che il bene pignorato, secondo lo strumento urbanistico vigente, ricade nella Zona Territoriale Omogenea “**B70**” completamente.

3.6 SESTO QUESITO

Il bene pignorato, ubicato nel Comune di Gonnese, al piano terra con accesso dalla Via Fratelli Rosselli, destinato a **magazzino – garage** (come indicato nella Concessione Edilizia n° 37 del 22.07.1994 di variante alla Concessione Edilizia n° 87 del 04.05.1992), a **laboratorio artigianale** (come segnato nella planimetria in atti presso l'Agenzia del territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Cagliari), a **laboratorio per arti e mestieri** (come riportato nella Ipoteca volontaria 8256/731 del 19.02.2003 e nella Ipoteca legale 31340/5577 del 29.09.2009), è costituito da un ampio locale di 442 m² con annesso W.C.

Il confronto tra gli elaborati progettuali, forniti dall'Ufficio Archivio del Comune di Gonnese, e lo stato di fatto, ha evidenziato la presenza delle seguenti difformità:

Attualmente il locale risulta frazionato in più ambienti con pareti in cartongesso intonacate e tinteggiate, provvisto di un ampio soppalco in metallo, e delle quattro vetrature indicate in progetto, con affaccio sulla Via Fratelli Rosselli (di cui una con ingresso carrabile), quella a ridosso del Vico Il Matteotti è stata murata, mentre il W.C. risulta un unico ambiente con una sola finestra.

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate riportando lo stato di fatto allo stato di progetto dietro pagamento di una ammenda che,



comprensiva delle spese per la documentazione tecnica, può essere stimata in € 2000,00, oltre alle somme necessarie per i lavori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.7 SETTIMO QUESITO

Trattandosi di singolo locale ad uso artigianale la vendita dovrà avvenire in un unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' possibile tuttavia ipotizzare un eventuale frazionamento in due locali distinti previa autorizzazione comunale e successiva definizione dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

3.8 OTTAVO QUESITO

L'intero pignorato, costituito da unico locale ad uso artigianale, risulta così intestato:

[REDACTED], per la quota di proprietà pari all'intero.

E' possibile ipotizzare un eventuale frazionamento del compendio in due locali distinti previa autorizzazione comunale e successiva definizione dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

3.9 NONO QUESITO

Il Giudice Dott. Stefano Greco, in data 14.11.2015, in sostituzione del debitore, ha nominato custode dell'immobile, sito nel Comune di Gonnese e distinto in catasto al foglio 16, particella 904, subalterno 9, l'avv. Fabiana Corona, con studio in Cagliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.10 DECIMO QUESITO

Il bene non è occupato da coniuge separato



3.11 UNDICESIMO QUESITO

Sul compendio non risultano vincoli di inalienabilità o di indivisibilità ma, trattandosi di unità immobiliari facenti parte di un edificio, si ravvisano vincoli condominiali.



3.12 DODICESIMO QUESITO

Non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

3.13 TREDICESIMO QUESITO

a) Determinazione del valore commerciale del bene

Per la determinazione del valore commerciale, il sottoscritto C.T.U. ritiene appropriato utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, detto "a valore di mercato".



Tale criterio fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le medesime caratteristiche, concretizzatisi sul mercato immobiliare della zona in un'epoca prossima a quella in cui si redige la stima.

A seguito di indagini di mercato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, delle peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene (tipologia costruttiva, materiali impiegati, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto



cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione, età, etc.), dell'incidenza del terreno di pertinenza, della funzionalità e razionalità delle costruzioni esistenti e dell'andamento del mercato immobiliare locale, si è proceduto alla determina-zione dei valori immobiliari medi unitari espressi in €/m² riferiti alla superficie commerciale, ossia quei valori che hanno la maggior possibilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta.

Pertanto, analizzati i fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare, è possibile determinare una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito.

Da tale scala risulta quindi possibile individuare il valore venale più probabile del bene, inserendo lo stesso nell'intervallo di valori che presenti le maggiori analogie con il bene oggetto di stima.

Procedendo come sopra indicato, si ottiene il seguente più probabile valore:

Laboratorio artigianale

Via Fratelli Rosselli snc – Gonnese - Foglio 16, particella 904 sub. 9

- superficie commerciale: mq 442,00
 - valore unitario: € 495,00 al m²
 - valore di mercato: mq 442,00 x € 495,00 / m² = **€ 218.790,00**
- valore arrotondato **€ 219.000,00**

Valore complessivo a corpo del compendio: € 219.000,00



4 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice e, pertanto, rassegna la presente relazione, completa di allegati esplicativi, accludendo la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

Resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Pierluigi Careddu

