

**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI  
CAGLIARI**

Procedura Esecutiva iscritta al N°247/2007 del R.E. promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.A. – Torino;

contro

XXXXX

**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 11/05/06, 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**, secondo quanto disposto in data 20/03/08, **che qui di seguito si riporta:**

Il Giudice dell'Esecuzione

Visto l'art.173bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

**a) verificchi**, 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 vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 e dei certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 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;

**c) 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.);

**d) 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: 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**e) 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;

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

**g) 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. 06/06/2001, N°380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, 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;

**h) 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**i)** 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. 03/06/1940, n°1078;

**j)** **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. 21/03/78, n°59, convertito in L. 18/05/78, 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; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**k)** **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;

**l)** **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);

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

**n)** **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.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

**o) restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

**p) 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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;

**q) 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;

**r) depositi**, almeno **dieci** 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 Microsoft Word;

**s) alleghi** 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);

**t) alleghi** alla relazione 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;

**u) segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

**v) formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

### **Autorizza**

Sin d'ora il C.T.U. ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli Uffici Pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con

particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o di affitto registrati).

### **Dispone**

che il creditore procedente e gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione, forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

### **Ordina**

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. etc. etc.

Presa visione degli atti, di cui estraevo copia, invio la raccomandata a.r. del 02/07/08, nella quale fissavo la data delle operazioni peritali il 21/07/08 alle ore 9,30.

### **DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (ex Catasto e Conservatoria) i **dati catastali** dell'immobile oggetto di esecuzione risultano i seguenti:

#### **Nuovo Catasto Edilizio Urbano:** Comune di Samassi

F°21 mapp. 379 sub. 6 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Vani 7 – Rendita Euro 379,60; (Appartamento Piano 1°) – Via La Pira 8;

F°21 mapp. 379 sub. 7 – Cat. C/2 - Cl. 3 – Sup. Cat. Mq. 161 - Rendita Euro 218,46; (Loc. di Deposito Piano 1°) – Via La Pira 8;

F°21 mapp. 379 sub. 8 – (Ingresso – Vano scala) Bene Comune non Censibile;

F°21 mapp. 379 sub. 9 (**ex sub. 4**) – Cat. A/2 – Cl. 7 – Vani 5 – Rendita Euro 309,87; (Appartamento Piano T.) – Via La Pira 8;

F°21 mapp. 379 sub. 10 (**ex sub. 4**) – Cat. C/6 - Cl. 1 – Sup. Cat. Mq. 31 - Rendita Euro 38,73; (Piano Terra) – Via La Pira 8.

#### **Nuovo Catasto Terreni:** Comune di Samassi

F°21 mapp. 379 – Ente Urbano – are 04.80 (Tipo mappale del 03/10/1996 N°4144).

Ditta Intestata:

XXXXX

N.B. Vedere allegato N°5 – Visure catastali.

### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

La data stabilita per il sopralluogo, mi recavo sull'immobile oggetto della presente perizia. Alla presenza dei sigg. XXXXX con la scorta della documentazione allegata agli atti, illustravo ai presenti l'incarico conferito al sottoscritto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione. Procedevo quindi, ad una ricognizione dei luoghi al fine di rendermi conto della consistenza, disposizione e stato d'uso e manutenzione dell'immobile. Trattasi di un fabbricato edificato su un lotto di terreno di forma regolare della superficie catastale di mq. 480 e si sviluppa su tre livelli, ovvero, piano terra, piano primo e secondo, con accesso dalla Via La Pira 8. Dalla ricognizione effettuata, emergeva quanto segue:

**Piano Terra.**

Attualmente, tutto il corpo di fabbrica è costituito da N°6 unità immobiliari (Ved. Allegato N°4) distinte nel N.C.E.U. al:

F°21 mapp. 379 sub. 5 (**Non riguardante il pignoramento in oggetto**).

1) F°21 mapp. 379 sub. 8.

Secondo la variazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Cagliari (ex Catasto) in data 28/08/1997 N°A02384, detto immobile è una pertinenza comune che consente l'accesso alle varie unità immobiliari individuate con i subalterni 5, 9, 6, 7 (ved. allegato N°4). Nella realtà, come dimostra la documentazione fotografica (ved. foto N°15-16), tale pertinenza viene utilizzata, in parte, in modo esclusivo come andito di accesso alle unità immobiliari individuate con i subalterni 5 e 9, entrambi di proprietà del sig. XXXXX e utilizzate dallo stesso. Detta pertinenza è stata resa indipendente ed esclusiva con l'inserimento di una porta in alluminio all'ingresso del fabbricato e una porta interna in legno, chiusa a chiave, che preclude il passaggio al vano scala retrostante di accesso ai piani superiori (Ved. Foto N°15 e allegato N°4). Rimangono di pertinenza comune la superficie cortilizia di accesso al fabbricato del piano terra, oltre il vano scala retrostante al piano terra primo e secondo (Ved. All. N°4).

In riferimento alle condizioni d'uso e manutenzione dello stesso, come dimostra la documentazione fotografica allegata, la superficie cortilizia d'ingresso comune risulta pavimentata in normali condizioni di manutenzione, così come l'andito di ingresso ad uso esclusivo; mentre il vano scala retrostante risulta al rustico, ovvero con la rampa del solaio ancora da pavimentare e pareti senza intonaco e tinteggiature (Ved. Foto N°4-15-16-24-25-26).

2) F°21 mapp. 379 sub. 9 (**ex sub. 4**).

Con variazione catastale di divisione, presentata all'Agenzia del Territorio di Cagliari (ex Catasto) in data 17/10/2007 N°CA0601748, detta unità immobiliare variava di consistenza, come dimostrano le planimetrie catastali allegata della vecchia situazione sub. 4 e la nuova situazione sub. 9 (Ved. All. N°6-7). L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è costituita da un disimpegno, soggiorno, due camere, cucina e ripostiglio. In riferimento alle condizioni d'uso e manutenzione della stessa, come dimostra la documentazione fotografica allegata (Ved. Foto N°17-18-19-20-21-22-23), tutti gli ambienti risultano in normali condizioni di manutenzione, pavimenti realizzati con piastrelle in gres e relativi battiscopa. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Nel bagno tutte le pareti risultano rivestite con piastrelle in gres per una altezza di circa 2.00 m, mentre il vano cucina risulta piastrellato solo in parte. L'impianto elettrico e quello idrico sono realizzati sotto traccia, con punti luce in tutti gli ambienti. Il bagno è dotato di tutti i sanitari: lavabo, vasca, bidet, vaso e cassetta di cacciata in vetro-china. Gli infissi interni ed esterni in legno con relative persiane. Il cortile di pertinenza dell'abitazione, circonda tutto il fabbricato. Nella parte retrostante risultano realizzati due locali adiacenti l'uno all'altro. Il primo distinto con il sub. 10 verrà meglio descritto al punto successivo (Ved. foto N°5). Il secondo locale (ved. foto N°8-9-10-11) è pavimentato con piastrelle di risulta, in gres di svariati tipi. La copertura è realizzata con travatura in legno sulla quale è poggiata una lamiera zincata a protezione. Su due lati di tale struttura è realizzato un infisso in legno che ne consente la chiusura. Sempre nella parte retrostante risultano realizzati (ved. foto N°13-12) con materiali di risulta, un ripostiglio di circa 6,00 mq. in blocchetti di cls non intonacati, il tutto coperto da una lamiera zincata e una tettoia con travetti in legno e fogli di lamiera zincata.

3) F°21 mapp. 379 sub. 10 (**ex sub. 4**).

Trattasi di locale di sgombero (ved. foto N°5), originato dalla divisione catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Cagliari (ex Catasto) in data 17/10/2007 N°CA0601748. Costituisce pertinenza di tale locale, una striscia di cortile pari a mq. 46,80. Tale unità immobiliare, anche se catastalmente risulta stralciata dalla vecchia consistenza del sub. 4, allo stato attuale, non risulta realizzato nessun manufatto o altro

elemento che renda indipendente tale unità dall'abitazione principale (Ved. foto N°5-6-7). Detto locale, privo di infissi, è realizzato utilizzando il muro di confine laterale e posteriore del lotto oltre un muro in blocchetti di cls che lo separa dal locale adiacente. La copertura è realizzata con travatura in metallo sulla quale è poggiata una lamiera zincata a protezione. La pavimentazione è realizzata con un massetto di cemento lisciato. Le condizioni d'uso e manutenzione risultano scadenti.

### **Piano Primo.**

Ultimata la ricognizione al piano terra, procedevo all'accesso nell'unità immobiliare al piano primo. Il sig. XXXXX mi informava che detta unità immobiliare al piano primo non era più di sua proprietà, in quanto l'aveva venduta con scrittura privata di compravendita, sottoscritta dalle parti, in data 08/01/2002 al suo fratello sig. XXXXX. Il sottoscritto, acquisiva detta scrittura privata dal fascicolo del procedimento, allegandola alla presente (Ved. all. N°14).

Nell'unità immobiliare al piano primo, vi si accede sempre dal numero civico 8, attraverso il tratto di cortile comune, distinto in Catasto con il sub. 8 ed una scala esterna di pertinenza dell'abitazione al piano primo (Ved. foto N°1-2-3-4). Al momento dell'accesso, era presente la sig.ra XXXXX che dichiarava di essere la coniuge convivente del sig. XXXXX il quale sopraggiungeva poco dopo e presenziava alle operazioni peritali.

Dalla ricognizione effettuata, emergeva quanto segue:

#### **4) F°21 mapp. 379 sub. 6.**

Trattasi di una unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è costituita da un ingresso-andito, una cucina-pranzo, tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, un vano scala di accesso al piano secondo e un balcone prospiciente il prospetto frontale e laterale sinistro del fabbricato.

In riferimento alle condizioni d'uso e manutenzione della stessa, come dimostra la documentazione fotografica allegata (Ved. Foto N°27-28-29-30-31-32), tutti gli ambienti, ad eccezione del vano scala retrostante di accesso al piano secondo, il quale è realizzato il solo grezzo, risultano in normali condizioni di manutenzione con pavimenti realizzati con piastrelle in gres e relativi battiscopa. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Nel bagno tutte le pareti risultano rivestite con piastrelle in gres, mentre il vano cucina risulta piastrellato solo in parte. L'impianto elettrico e quello idrico

sono realizzati sotto traccia, con punti luce in tutti gli ambienti. Il bagno è dotato di tutti i sanitari: lavabo, vasca, bidet, vaso e cassetta di cacciata in vetro-china. Gli infissi interni ed esterni in legno con relative persiane. Come precisato nella scrittura privata di compravendita, allegata alla presente, sottoscritta tra il sig. XXXXX e il sig. XXXXX, il locale al piano terra contraddistinto con il sub. 10 e il sottotetto contraddistinto con il sub. 7, sono pertinenza dell'abitazione al piano primo.

### **Piano Secondo.**

5) F°21 mapp. 379 sub. 7.

Trattasi di un locale sottotetto, al quale vi si accede dalla scala interna contraddistinta con il sub. 8. Come detto precedentemente, detto locale è di pertinenza dell'abitazione contraddistinta con il sub. 6.

In riferimento alle condizioni d'uso e manutenzione, come dimostra la documentazione fotografica allegata (Ved. Foto N°33-34-35-36), tutto l'ambiente compreso il vano scala di accesso è da ultimare, ovvero risulta realizzato il solo grezzo. Pertanto, tutto l'ambiente è privo di pavimento, intonaco, tinteggiature, infissi e impianti.

Il sottoscritto, ultimata la ricognizione del fabbricato, ha provveduto alla misurazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione e alla realizzazione della documentazione fotografica.

Successivamente, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Samassi per verificare regolarità urbanistica dell'immobile e richiedere copia delle relative Concessioni Edilizie. Le indicazioni fornite al sottoscritto, dal sig. XXXXX, hanno consentito di rintracciare tutte le Concessioni Edilizie rilasciate per l'edificazione di tale fabbricato, che qui di seguito si riportano:

- a) Licenza di Costruzione N°66 Prot. 2273 del 09/07/76 per la realizzazione della recinzione del lotto, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 07/07/1976 – verbale n°9 (ved. allegato N°9);
- b) Licenza di Costruzione N°85 Prot. 2416 del 31/08/76 per la costruzione di una casa per civile abitazione, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26/08/1976 – verbale n°10 (ved. allegato N°10);
- c) Concessione Edilizia in Sanatoria N°51s del 12/11/91 per accertamento di conformità nella realizzazione di una casa per civile abitazione, secondo l'art. 13 della Legge N°47/85, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 24/10/1991 N°7 – verbale n°16 (ved. allegato N°11);

d) Concessione Edilizia N°52 Pratica Edilizia N°39 del 12/11/91 per modifiche – formazione di un appartamento e costruzione di deposito per attrezzi agricoli, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 24/10/1991 N°8 – verbale n°16 (ved. allegato N°12).

Una volta in possesso della documentazione richiesta al Comune di Samassi, a tavolino, esaminavo detti documenti, dai quali si riscontrava difformità tra la planimetria della situazione di progetto approvata e la situazione riscontrata durante il sopralluogo. Dai documenti è possibile riscontrare che dei locali o manufatti realizzati nella parte posteriore del fabbricato, solo uno è regolarmente approvato secondo la Concessione Edilizia N°52 Pratica Edilizia N°39 del 12/11/91 per modifiche – formazione di un appartamento e costruzione di deposito per attrezzi agricoli. Gli stessi manufatti abusivi (Ved. foto N°8-9-10-11-12-13), evidenziati nell'allegato grafico N°4 e contornati in rosso risultano non sanabili in quanto l'area, nella quale ricade il lotto edificato in esame, ricade all'interno dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I. “zona a rischio idro-geologico” secondo la Legge 18/05/1989 n°183 art. 17 a aggiornata con Delibera della Giunta Regionale della Sardegna N°54/33 del 30/12/2004, di cui si allega stralcio (ved. allegato N°13).

**Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, in riferimento alla Legge 47/1985 e successive integrazioni, i manufatti abusivi sopra esposti ed evidenziati in rosso nell'allegato grafico n°4 devono essere demoliti.**

Come precisato al punto 1), una parte del sub. 8 è utilizzato in parte come pertinenza esclusiva dell'abitazione distinta con il sub. 9 e l'unità immobiliare sub. 5 non riguardante il pignoramento (Ved. allegato N°4). Tale utilizzo, di detto sub. 8, non è in ogni caso in contrasto con la L. 47/85 sopra esposta.

Il sottoscritto, successivamente, ha provveduto ad effettuare i calcoli delle superfici, necessari per la stima dell'unità immobiliare appresso riportata, detti calcoli si sono riscontrati con le superfici e i volumi approvati nel progetto approvato. Dai calcoli effettuati sono emerse le seguenti superfici coperte e/o commerciali delle singole unità immobiliari e relative pertinenze:

Piano Terra.

Abitazione sub. 9 = Mq. 86,24

Giardino esclusivo sub. 9 = Mq. 205,65

Ingresso esclusivo sub. 8 (D-E) = Mq. 12,89

Ingresso comune sub. 8 (H) = Mq. 9,50

Vano scala interno sub. 8 (A-B-C) = Mq. 10,16

Locale di sgombero sub. 10 = Mq. 24,80

Cortile esclusivo sub. 10 = Mq. 46,80

N.B. Vedere allegato N°4

Piano Primo.

Abitazione sub. 6 = Mq. 159,96

Balcone abitazione sub. 6 = Mq. 24,20

Scala esterna sub. 6 = Mq. 9,00

Vano scala interno sub. 8 = Mq. 11,40

Piano Secondo.

Locale sottotetto Sub.7 = Mq. 159,96

Vano scala interno sub. 8 = Mq. 11,40.

Mi recavo, successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (ex Catasto) effettuavo gli accertamenti catastali dalla quale emergevano gli elementi di identificazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sopra riportati. Procedo, inoltre, presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Cagliari ( ora Agenzia del Territorio) ad accertare i passaggi di proprietà nell'arco del ventennio, dalla data di trascrizione del pignoramento, e trascrizioni pregiudizievoli che appresso verranno riportate. Richiedo, inoltre, la nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile in esame che allego alla presente (Ved. All. N°8).

**CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI.**

Successivamente, dovendo determinare il Valore Venale di Mercato con riferimento all'attualità, ovvero quel valore medio più probabile che l'immobile assume in libero mercato, è funzione delle condizioni dell'ambiente economico in cui si opera. Occorre pertanto, individuare e analizzare tutti quei fattori disponibili e concorrenti alla formazione del valore stesso. Più semplicemente, operando con metodo sintetico-comparativo, può adottarsi il criterio "a valore di mercato". L'attendibilità di tale metodo è fondata sul reperimento di dati storici elementari concretizzatisi sul 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 appositamente svolte sul mercato immobiliare di Samassi, piccolo centro abitato del Medio Campidano, luogo ove ricadono gli immobili oggetto di stima, concorrono ad accertare un modesto movimento nel settore urbanistico – immobiliare, considerato che gli abitanti nell'ultimo rilevamento demografico non superano le 6.000 persone. Pertanto il mercato immobiliare seppur esistente è di modesta entità. Ciò nonostante, è evidente

la notevole crescita dei prezzi per gli immobili negli ultimi sette anni, dove alcuni elementi che hanno determinato tale fenomeno sono la carenza di aree edificabili nei grossi centri cittadini e il cambio di valuta tra la lire e l'euro. Tale situazione ha incentivato la richiesta di immobili ad uso abitativo anche nei piccoli centri, dove i prezzi sono più accessibili rispetto ai grossi centri abitati. Queste considerazioni, trovano ulteriore conferma nella informazioni raccolte presso varie agenzie immobiliari, professionisti del settore operanti nel territorio di Samassi e imprese operanti nel settore edilizio. In riferimento all'immobile in esame, la Via La Pira è ubicata in una zona considerata ai margini dell'abitato, ovvero in zona B2 del Piano Urbanistico Comunale (Ved. All. N°1-2-3). Sulla base di quanto sopra esposto, le condizioni d'uso e manutenzione generali del fabbricato sono da considerarsi normali. Il sottoscritto, ai fini della valutazione, oltre gli elementi sopra esposti, ha tenuto conto soprattutto di alcuni elementi basilari per un immobile a destinazione abitativa, ovvero posizione rispetto al centro cittadino, ampiezza dell'abitazione e qualità delle finiture interne. Considerate le caratteristiche dell'immobile e l'ampiezza dello stesso, sia da ritenersi appetibile una volta immesso nel mercato immobiliare. Dagli elementi sopra riportati, dal calcolo delle superfici commerciali (comprehensive dei muri) determinate e dalle informazioni reperite nel mercato immobiliare sono emersi i seguenti valori:

#### Piano Terra.

Abitazione sub. 9= Mq. 86,24 x Euro 800,00/mq= Euro 68.992,00  
Giardino esclusivo sub. 9 = Mq. 205,65 x Euro 80,00/mq = Euro 16.452,00.

**Sommano Valore Sub. 9 ( ex sub. 4) Euro 85.444,00**

Ingresso esclusivo sub. 8 (D-E) = Mq. 12,89 x Euro 800,00/mq = Euro 10.312,00;

Ingresso comune sub. 8 (H) = Mq. 9,50 x Euro 800,00/mq = Euro 760,00;

Vano scala interno sub. 8 (A-B-C) = Mq. 10,16 x Euro 180,00/mq = Euro 1.828,80.

**Sommano Valore Sub. 8 Euro 12.900,80**

Locale di sgombero sub. 10 = Mq. 24,80 x Euro 150,00/mq = Euro 3.720,00;

Cortile esclusivo sub. 10 = Mq. 46,80 x Euro 80,00/mq = Euro 3.744,00

**Sommano Valore Sub. 10 (ex sub. 4) Euro 7.464,00**

Piano Primo.

Abitazione sub. 6 = Mq. 159,96 x Euro 800,00/mq = Euro 127.968,00;

Balcone abitazione sub. 6 = Mq. 24,20 x Euro 200,00/mq = Euro 4.840,00;

Scala esterna sub. 6 = Mq. 9,00 x Euro 200,00/mq = Euro 1.800,00;

Vano scala interno sub. 8 = Mq. 11,40 x Euro 180,00/mq = Euro 2.052,00.

**Sommano Valore Sub. 6 Euro 136.660,00**

Piano Secondo.

Locale sottotetto Sub.7 = Mq. 159,96 x Euro 180,00/mq = Euro 28.792,80;

Vano scala interno sub. 8 = Mq. 11,40 x Euro 180,00/mq = Euro 2.052,00.

**Sommano Valore Sub. 7 Euro 30.844,80**

Inoltre, si è considerato il **costo della demolizione** dei tre manufatti, non sanabili, realizzati nella parte retrostante del fabbricato. Detta demolizione è stata stimata "a corpo" per un importo pari a **Euro 1.500,00**.

Pertanto, dai calcoli effettuati, il valore venale di mercato all'attualità dell'intero immobile oggetto di esecuzione ammonta a **Euro 273.313,60 + Euro 1.500,00= Euro 274.813,60**.

**PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

1) Nota di Trascrizione.

Atto del 08/07/1976 rogito dott. G. Fadda, trascritto a Cagliari il 16/07/1976 Cas. 11057 Art. 9545.

A FAVORE

XXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXX.

GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipo di atto: Compravendita

Descrizione immobile: Area Edificabile – Loc. “Gruxi su Ponti”

Quota di proprietà: 1/1 relativamente al punto **a)** – ¼  
relativamente al punto **b)**.

Comune: Samassi

a) N.C.T.: F°21 mapp. 379 (ex 241 sub. b) di mq 500;

b) N.C.T.: F°21 mapp. 382 (ex 241 sub. e) di mq 440.

Si legge:”Il sig. XXXXX ha dichiarato di essere coniugato con la sig.ra XXXXX ed il matrimonio è stato celebrato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX. Ha dichiarato inoltre di non aver sinora stipulato alcuna convenzione matrimoniale, né resa la dichiarazione di cui al primo comma dell’art. 228 della Legge 19/05/1975 N°151”.

2) Nota di Trascrizione.

Successione legittima apertasi il 24/03/2000, trascritta a Cagliari il 15/05/2004 Cas. 17906 Art. 12514.

A FAVORE

XXXXX

CONTRO

XXXXX

Tipo di atto: Denuncia di Successione N°45 Vol. 716 del 16/7/03

Descrizione immobile: Fabbricato

Quota di proprietà: 1/2

Comune: Samassi

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 4 (Appartamento)

N.C.E.U.:F°2 mapp. 1379 sub. 6 (Appartamento)

N.C.E.U.:F°2 mapp. 1379 sub. 7 (Loc. Sottotetto)

**N.B.** Gli identificativi catastali indicati sono errati, mentre quelli corretti sono i seguenti:

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 4 (Appartamento)

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 6 (Appartamento)

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 7 (Loc. Sottotetto)

3) Nota di Iscrizione.

Atto del 25/07/2003 rogito dott. F. Ibba, trascritto a Cagliari il 01/08/2003 Cas. 30044 Art. 3881. Per l’importo complessivo di Euro 111.000,00 (Importo capitale Euro 74.000,00).

A FAVORE

Banca Intesa S.p.A. – Milano.

**CONTRO**  
**XXXXX**



Tipo di atto: Ipoteca Volontaria  
Descrizione immobile: Fabbricato  
Quota di proprietà: 1/1  
Comune: Samassi

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 4 (Appartamento)

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 6 (Appartamento)

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 8 (Pertinenza comune)

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 7 (Loc. Sottotetto)

4) Nota di Trascrizione.

Atto del 19/05/2007 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Cagliari,  
trascritto a Cagliari il 26/06/2007 Cas. 25700 Art. 16673.

**A FAVORE**

Intesa Sanpaolo S.p.A. – Torino.

**CONTRO**  
**XXXXX**



Tipo di atto: Pignoramento immobiliare

Descrizione immobile: Fabbricato

Quota di proprietà: 1/1

Comune: Samassi

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 4 (Appartamento)

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 6 (Appartamento)

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 8 (Pertinenza comune)

N.C.E.U.:F°21 mapp. 379 sub. 7 (Loc. Sottotetto)

**CONCLUSIONI.**

Avendo assolto il mandato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,  
 rassegno la presente relazione di consulenza tecnica  
 comprensiva di allegati.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Alessandro Borea

