

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 30/09

CREDITORE PIGNORANTE: ITALFONDIARIO s.p.a.

Procuratore: Avv. Aldina Mattana



IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. ssa Donatella Aru

IL CONSULENTE TECNICO
Ing. Vanessa Marelli



DATA: Marzo 2010



Ing. Vanessa Marelli

Via Bosa n. 11 09023 Monastir - P. IVA 02986610927 - Cod. Fis. MRLVSS75E51B354S

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4838

PREMESSA

Presso il Tribunale di Cagliari nell'udienza del 6 Novembre 2009 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Donatella Aru, ha affidato alla scrivente Dott. Ing. Vanessa Marelli, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n.4838 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, l'incarico per la Consulenza Tecnica d'Ufficio consistente nella redazione di una relazione esaustiva nella 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'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 dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) ***indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.*

*In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli 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 congruagli 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.*

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo relativo al procedimento di esecuzione immobiliare n. 30/09 si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Villaputzu in via Fogazzaro n. 5 ed è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 53 mappale 963, subalterni 1 (piano terra), 2 (piano primo), 3 (piano secondo). Il bene risulta intestato a [REDACTED]

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

(Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.)

La sottoscritta CTU, esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del C.P.C., ne ha verificato la completezza.

Dalla certificazione notarile redatta dal dott. Edoardo Mulas Pellerano, Notaio in Oristano, in data 22/05/2009 risultano le seguenti *iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*:

1. **Trascrizione del 27/02/1984, nn. 5136/4276, di atto unilaterale d'obbligo ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 28/01/1977 n. 10, di cui all'atto del Comune di Villaputzu in data 13/02/1984:**

A favore: COMUNE DI VILLAPUTZU

Contro: [REDACTED]

Gravante sul terreno in Villaputzu, alla via Fogazzaro, distinto al foglio 53 mappale 179/g.

2. **Iscrizione del 22/10/1999, nn. 29924/5653, di ipoteca volontaria di € 260.000.000, dipendente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Gianmassimo Sechi in data 20/10/1999, rep. 50154:**

A favore: BANCA CIS s.p.a.

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'immobile in Comune di Villaputzu, via Fogazzaro n. 5, distinto nel NCEU al foglio 53 mappale 963, subalterni 1, 2 e 3.

3. Iscrizione del 26/11/1993, nn. 26676/3950, di ipoteca volontaria di € 100.000.000, dipendente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Ernesto Quinto Bassi in data 19/11/1993, rep. 63932:

A favore: BANCA COMMERCIALE ITALIANA s.p.a.

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'immobile in Comune di Villaputzu, via Fogazzaro n. 5, distinto nel NCEU al foglio 53 mappale 963, subalterni 1, 2 e 3.

4. Trascrizione del 23/01/2009, nn. 2128/1462, di verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Cagliari, in data 12/12/2008, rep. 1923/2008:

A favore: ITALFONDIARIO s.p.a.

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'immobile in Comune di Villaputzu, via Fogazzaro n. 5, distinto nel NCEU al foglio 53 mappale 963, subalterni 1, 2 e 3.

In data 02/03/2010 la sottoscritta ha effettuato un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, dalla quale non sono risultate trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli successive all'atto di pignoramento.

QUESITO N. 2

(Descrizione dell'immobile)

A seguito di comunicazioni scritte (a mezzo raccomandata a/r e telegramma) e verbali (telefoniche) la sottoscritta in data 26/01/2010 ha effettuato il sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo alla presenza della Signora [REDACTED] comproprietaria della stessa unità.

L'immobile si trova nel Comune di Villaputzu in via Fogazzaro n. 5, in posizione centrale nell'edificio urbano.

Catastalmente è censito al Foglio 53 mappale 963, subalterni:

- 1, categoria: in corso di costruzione (piano terra);
- 2, categoria A/2, classe 7, consistenza: 7,5 vani, rendita € 484,18 (piano primo);

- 3, categoria A/3, classe 5, consistenza: 4,5 vani, rendita € 218,46 (piano secondo);

Attraverso l'analisi della documentazione agli atti presso il Comune di Villaputzu, si è appreso che il fabbricato è stato realizzato nel 1984.

L'immobile si sviluppa su tre livelli. Sulla via Fogazzaro si trovano due accessi carrabili ed uno pedonale. Al piano terra, da un lato si trova un ingresso ed il vano scala, dall'altro un garage, una cantinola, un magazzino e l'area cortilizia esterna con giardino.

Al primo piano si sviluppa un'unità abitativa, costituita da un ingresso, un soggiorno, una cucina con accesso ad un balcone, una camera matrimoniale con balcone, un disimpegno, un bagno e due camere singole.

Al secondo piano, si trovano un ingresso, un bagno, una cucina-soggiorno con annessa veranda, una camera singola ed una camera matrimoniale.

L'immobile al piano terra risulta parzialmente finito: il corpo scala si presenta non rivestito superficialmente, negli ambienti del garage, cantinola e magazzino le pareti si presentano prive di intonaco, il pavimento è costituito da un massetto in cls.

Le unità abitative, così come il corpo scala, nei livelli successivi – primo e secondo piano – sono in ottime condizioni.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive, l'edificio ha una struttura di tipo misto in muratura portante e pilastri in c.a.; i solai sono del tipo latero-cementizio; gli elementi di divisione verticale interni sono in mattoni laterizi forati.

Relativamente alle finiture, le pareti di tamponamento esterne sono intonacate e tinteggiate e risultano in buono stato di conservazione. I tramezzi interni sono anch'essi intonacati e tinteggiati e si trovano in ottimo stato di conservazione.

I pavimenti presentano un rivestimento in piastrelle monocottura. Le soglie di porte e finestre sono in marmo.

Gli infissi esterni, compresi il portoncino di ingresso e i due portoni di accesso carrabile sono in legno. Le persiane, anch'esse in legno, si presentano in cattivo stato di conservazione. Le porte interne sono in legno.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

L'immobile risulta dotato al primo piano di impianto di riscaldamento.

Complessivamente lo stato di conservazione interno ed esterno si può definire buono, il grado di rifinitura interno buono, il grado di rifinitura esterno buono.

Si ha una buona esposizione: si hanno due fronti, uno sulla via Fogazzaro, l'altro sul cortile interno con esposizione rispettivamente a sud ovest e a nord est e godono di un'adeguata aeroilluminazione.

Relativamente alle superfici dei vari ambienti si riporta il seguente prospetto:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (ai sensi della NORMA UNI 10750:2005)

SUPERFICIE CALPESTABILE

VANI **SUPERFICIE (m²)**

PIANO TERRA

VANO SCALA-ANDRONE DI INGRESSO 18,26

PIANO PRIMO

VANO SCALA 10,10

INGRESSO 2,30

SOGGIORNO 23,20

DISIMPEGNO 10,90

CUCINA 17,40

CAMERA MATRIMONIALE 16,50

CABINA ARMADIO 3,10

BAGNO 7,50

CAMERA SINGOLA 9,10

CAMERA SINGOLA 10,05

PIANO SECONDO

VANO SCALA 9,70

INGRESSO 13,60

BAGNO 8,20

CUCINA-SOGGIORNO 17,00

CAMERA SINGOLA 9,00

CAMERA MATRIMONIALE 16,20

SUPERFICIE COPERTA (A)

PIANO TERRA **23,41**

PIANO PRIMO **127,32**

PIANO SECONDO **83,46**

TOTALE SUPERFICIE COPERTA (A) **234,19**

SUPERFICIE SCOPERTA E PERTINENZE

CORTILE (10%)

13,73

PIANO TERRA

PATIO DI INGRESSO (35%)

0,97

CANTINOLA (50%)

8,10

POSTO AUTO (50%)

18,78

MAGAZZINO (50%)

30,15

PIANO PRIMO

BALCONE (35%)

4,51

BALCONE (35%)

2,17

PIANO SECONDO

VERANDA (60%)

1,98

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA E PERTINENZE (B)**80,39****SUPERFICIE COMMERCIALE (A+B)****314,58**

La superficie commerciale relativa all'intero fabbricato risulta pertanto pari a **315,00 m²** (approssimando le cifre decimali per eccesso).

Risulta utile ai fini della stima individuare la superficie commerciale dei due ipotetici lotti ricavabili dall'immobile oggetto di analisi estimativa.

Per quanto concerne l'unità abitativa al primo piano con la quota parte di pertinenze al piano terra (UNITA' 1), si avrà:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (ai sensi della NORMA UNI 10750:2005)**UNITA' 1 (PIANO PRIMO)****SUPERFICIE CALPESTABILE****VANI****SUPERFICIE (m²)****PIANO TERRA**

VANO SCALA-ANDRONE DI INGRESSO (50%)

9,13

PIANO PRIMO

VANO SCALA	10,10
INGRESSO	2,30
SOGGIORNO	23,20
DISIMPEGNO	10,90
CUCINA	17,40
CAMERA MATRIMONIALE	16,50
CABINA ARMADIO	3,10
BAGNO	7,50
CAMERA SINGOLA	9,10
CAMERA SINGOLA	10,05

SUPERFICIE COPERTA UNITA' 1 (C)

PIANO TERRA (50%)	11,71
PIANO PRIMO	127,32

TOTALE SUPERFICIE COPERTA UNITA' 1 (C) 139,03

SUPERFICIE SCOPERTA E PERTINENZE UNITA' 1 (D)

CORTILE (50%(10%)) 6,87

PIANO TERRA

PATIO DI INGRESSO (50%(35%)) 0,49

CANTINOLA (50%(50%)) 4,05

POSTO AUTO (50%(50%)) 9,39

MAGAZZINO (50%(50%)) 15,08

PIANO PRIMO

BALCONE (35%) 4,51

BALCONE (35%) 2,17

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA E PERTINENZE (D) 42,55

SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' 1 (C+D) 181,57

L'unità abitativa individuata al piano primo, con la quota parte delle relative pertinenze al piano terra (UNITÀ 1), ha pertanto una superficie commerciale pari a **182,00 m²**.

Analogamente per l'unità abitativa al secondo piano con la quota parte di pertinenze al piano terra (UNITA' 2), si avrà:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (ai sensi della NORMA UNI 10750:2005)

UNITA' 2 (PIANO SECONDO)

SUPERFICIE CALPESTABILE**VANI****SUPERFICIE (m²)****PIANO TERRA**

VANO SCALA-ANDRONE DI INGRESSO (50%)

9,13

PIANO SECONDO

VANO SCALA

9,70

INGRESSO

13,60

BAGNO

8,20

CUCINA-SOGGIORNO

17,00

CAMERA SINGOLA

9,00

CAMERA MATRIMONIALE

16,20

SUPERFICIE COPERTA (E)**PIANO TERRA (50%)****11,71****PIANO SECONDO****83,46****TOTALE SUPERFICIE COPERTA UNITA' 2 (E)****95,17****SUPERFICIE SCOPERTA E PERTINENZE UNITA' 2 (F)**

CORTILE (50%(10%))

6,87

PIANO TERRA

PATIO DI INGRESSO (50%(35%))

0,49

CANTINOLA (50%(50%))

4,05

POSTO AUTO (50%(50%))

9,39

MAGAZZINO (50%(50%))

15,08

PIANO SECONDO

VERANDA (60%)

1,98

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA E PERTINENZE (F)**37,85****SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' 2 (E+F)****133,01**

Si ricava dunque per l'unità abitativa al piano secondo con la relativa quota parte delle pertinenze al piano terra (UNITA' 2) una superficie commerciale pari a **133,00 m²**.

QUESITO N. 3

(Accertamento della conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I dati riportati nel pignoramento sono risultati conformi alla descrizione attuale del bene oggetto del procedimento, consentendo la perfetta individuazione dello stesso.

QUESITO N. 4

(Eventuali variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali)

Dal confronto tra la situazione esistente riscontrata in occasione del sopralluogo effettuato nell'immobile e quella risultante dalla planimetria catastale aggiornata al 10/12/2009, si è potuta riscontrare la piena corrispondenza tra esse relativamente ai piani primo e secondo.

Per quanto concerne il piano terra, indicato nella visura catastale "in costruzione", è necessario aggiornare la planimetria indicando le partizioni interne effettivamente esistenti.

Le spese relative alla pratica per l'aggiornamento al catasto urbano si stimano complessivamente in € 500,00.

Nel caso in cui si proceda alla vendita per lotti, l'aggiornamento catastale della planimetria al piano terra dovrà riportare le adeguate attribuzioni alle due unità.

Si noti che catastalmente il corpo scala (sub 5) e la corte (sub 4), non citate nel pignoramento, risultano parti comuni non censite: il tutto si è rilevato dall'elaborato planimetrico allegato e dall'elenco dei subalterni ricavati dalle indagini negli Uffici del Catasto.

QUESITO N. 5

(Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zona B "Edificata di completamento" – Sottozona B4 del Piano Urbanistico vigente del Comune di Villaputzu (PUC).

Dalle Norme di attuazione si apprende che "l'insieme delle zone B è compreso nel limite esterno dell'attuale centro edificato di Villaputzu, che coincide con la perimetrazione del Programma di fabbricazione 1973. Sono delimitate secondo gli ambiti di gravitazione sui servizi pubblici e sono raggruppabili per carattere".

"Le zone B4 sono le parti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate in epoca più recente con tipologie correnti."

Secondo quanto riportato nelle Norme di attuazione del PUC vigente, “in tutte le zone B valgono le seguenti norme tecniche”.

- “Le nuove costruzioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione totale possono sorgere a filo strada, ove questa appartenga a un tessuto definito e le caratteristiche sue e delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre per l'intero prospetto dell'isolato.

Potranno essere proposti arretramenti dal fronte strada esistente per migliorare la circolazione, realizzare fasce di sosta e parcheggio o giardini, ecc., arretramenti che verranno accettati solo quando si dimostri e riconosca che detto arretramento costituisce un miglioramento sensibile dell'aspetto e funzionalità dell'ambiente urbano del tratto di via interessato. Il Comune potrà comunque imporre piccole rettifiche degli allineamenti per migliorare la percorribilità e/o la percezione spaziale”.

- “L'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano né l'altezza media degli edifici circostanti preesistenti, né l'altezza massima di zona, definita nella misura di un piano terra più due piani sopraelevati (massimo metri 10); l'altezza minima non potrà essere inferiore a un piano fuori terra; tra questi limiti estremi potranno essere imposte altezze ricorrenti con i fabbricati esistenti.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento. Possono far eccezione gli edifici che formano oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche”.

- “La distanza minima assoluta tra nuove pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno di m 10,00; la distanza minima dai confini pari almeno a metà dell'altezza dei fabbricati, salvo diverso accordo tra i confinanti, registrato nelle forme di legge.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano definito.

Nelle aree inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione autorizzata che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00 nel caso

di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle suddette distanze comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle misure minime indicate dal Codice Civile. Sono consentiti accordi diversi tra confinanti per le distanze dal confine, nel limite comunque delle misure minime indicate dal Codice Civile”.

- “Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi di parcheggio privato (effettivo ed accessibile) in misura non inferiore a mq 1,00 ogni 10 mc di costruzione (1 posto macchina/200 mc o frazione)”.

- “La edificabilità effettiva ammissibile sui fondi è definita nel rispetto congiunto delle soglie dell'indice di fabbricabilità, delle distanze e altezze e del rapporto di copertura, di cui sono indicati i valori limite ammissibili nella tabella dei tipi edilizi e devono essere verificati tutti uno per uno.

Gli indici di densità fondiaria residenziale comprendono sia la quota relativa alle destinazioni strettamente abitative che la quota per i locali accessori e i servizi della residenza. La ricostruzione di fabbricati esistenti che superino la densità fondiaria ammessa può essere consentita in eccesso, ma nei limiti del 70% della volumetria preesistente.”

La densità fondiaria massima per gli interventi edilizi è di 3 mc/mq.



QUESITO N. 6

(Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni edilizie e dichiarazione di agibilità)

Attraverso richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu, si è acquisita la concessione edilizia n. 631 del 09/03/1984 per la “Costruzione di due appartamenti per civile abitazione e un magazzino”. Successivamente con concessione edilizia n.1807 del 05/10/1999 sono stati autorizzati i lavori di “Variante e redistribuzione degli ambienti interni dell'immobile”. Dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la presenza di difformità nella costruzione rispetto al titolo abilitativo succitato. Al piano terra sul prospetto frontale, che si affaccia sulla via Fogazzaro, in progetto era prevista la realizzazione di due portoncini, un portone ed una finestra: in realtà si trovano un portoncino e due portoni.

Sempre sullo stesso livello è stata creata una partizione nello spazio destinato a magazzino, nonché una chiusura di tamponamento in corrispondenza dello stesso vano sul prospetto verso la corte.

E' necessario presentare istanza presso il Comune di Villaputzu per l'accertamento di conformità: si tratta di illeciti sanabili, la cui entità riguarda sostanzialmente la suddivisione interna e la variazione dei prospetti, senza alcuna modifica delle volumetrie assentite.

Le spese connesse a tale pratica si stimano in € 800,00 (inclusendo spese tecniche, diritti di segreteria e marche da bollo).

Agli atti non risulta la dichiarazione di agibilità.

QUESITO N. 7

(Possibilità di vendita per lotti)

Si ritiene che il bene oggetto di pignoramento, considerata la sua distribuzione spaziale e funzionale, potrebbe essere venduto in due lotti così distinti:

1. piano primo (intera unità abitativa) (sub. 2) e quota parte dei locali al piano terra (garage, cantinola , magazzino – sub1- e cortile – parte comune non censita);
2. piano secondo (intera unità abitativa) (sub. 3) con relativa quota parte dei locali al piano terra (garage, cantinola , magazzino – sub1- e cortile – parte comune non censita).

La scala (sub. 5) sarebbe ad utilizzo condominiale per il piano primo ed il piano secondo.

In tale ipotesi sarebbe necessario fare un frazionamento per l'individuazione delle pertinenze relative al garage, alla cantinola ed al magazzino al piano terra attribuite alle due unità.

Per il resto i due lotti di vendita risultano già idoneamente individuati catastalmente.

QUESITO N. 8

(Quote di proprietà e divisibilità del bene)

I proprietari del bene oggetto di pignoramento risultano:

- [REDACTED] proprietario per 1/2 a meno della quota parte di proprietà comunale);
- [REDACTED] (proprietaria per 1/2 a meno della quota parte di proprietà comunale);

- Comune di Villaputzu (**vedasi QUESITO N. 12**);

Acquisita la quota parte di reliquato stradale di proprietà comunale, su cui insiste il fabbricato, l'immobile risulta divisibile in due parti, denominate "unità 1" ed "unità 2", la cui composizione funzionale e spaziale, nonché la superficie commerciale sono state riportate nella soluzione del quesito N. 2. La descrizione degli aggiornamenti catastali necessari a tal fine sono stati descritti nella risposta al quesito N. 4.

QUESITO N. 9

(Occupazione dell'immobile e titolo legittimante alla detenzione)

L'immobile è attualmente occupato dai Signori [REDACTED] con i loro figli.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Ernesto Quinto Bassi, in data 03/11/1982 rep. 17740, trascritto in data 26/11/1982 ai nn. 25372/20636, i Sig. ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato il terreno in Villaputzu, distinto al Foglio 53 mappale 179/g, sul quale è stato poi costruito il fabbricato oggetto di pignoramento. Il titolo legittimante la proprietà del bene ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 23/01/2009.

Attraverso l'Ufficio del registro degli atti privati si è verificata l'inesistenza di contratti di locazione.

QUESITO N. 10

(Occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato - provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Sulla base delle informazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Villaputzu, i proprietari risultano coniugati e pertanto il Quesito perde di significato nel caso specifico.

QUESITO N. 11

(Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità - accertamento esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali)

Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi sono altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO N. 12

(Diritti demaniali - di superficie o servitù pubbliche - o usi civici)

Per quanto concerne eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, si mette in evidenza che il fabbricato oggetto di pignoramento risulta insistere in parte sulla sede stradale (fronte su via Fogazzaro) di proprietà comunale. Prima di procedere con la vendita del bene è necessario avviare la procedura per il trasferimento di tale proprietà ai Sig.ri [REDACTED]

Con apposita richiesta di sdemanializzazione del reliquato stradale da parte dei proprietari dell'immobile, il Consiglio Comunale con propria deliberazione inserirà la porzione di strada tra i beni alienabili del Comune. Con successiva determinazione verrà stabilita la somma da pagare per l'acquisto della stessa da parte dei proprietari del fabbricato. Con il pagamento dell'onere si provvederà infine alla stipula dell'atto, alla registrazione ed alla trascrizione dello stesso.

Relativamente ai costi previsti per lo svolgimento della procedura su descritta, si considera che, come da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villaputzu, il prezzo stimato per un terreno in zona B4 risulta uguale a circa € 120,00/m².

La consistenza del reliquato stradale è pari a 23,00 m², come si ricava dalla visura storica al Catasto terreni del foglio 53 mappale 963. La somma da pagare per l'acquisto di tale porzione di terreno risulta:

$$23,00 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 = 2.760,00 \text{ €}$$

Le spese per diritti di rogito (nel caso in cui l'atto venga stipulato dal segretario comunale), registrazione e trascrizione ammontano a € 940,00. Si prevede pertanto una spesa complessiva di € 3.700,00.

QUESITO N. 13

(Determinazione del valore dell'immobile)

CRITERIO DI STIMA

Stima sintetica per coefficienti di merito

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello sintetico, essenzialmente fondato sulla comparazione tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri beni sostanzialmente analoghi individuati nel mercato immobiliare.

Attraverso l'analisi delle caratteristiche di localizzazione relative all'immobile viene individuato il mercato elementare omogeneo di riferimento. Si procede quindi alla ricerca di unità immobiliari di dimensioni analoghe a quello in esame, oggetto di compravendita nel periodo relativo alla redazione della stima.

Si definisce poi l'influenza che nel particolare mercato le caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive esercitano sulla formazione dei singoli prezzi.

Infine per interpolazione lineare si determina il prezzo unitario dell'immobile oggetto di stima.

Si procede con la stima dell'immobile oggetto di pignoramento, considerando dapprima la suddivisione in due lotti.

Determinazione del valore dell'Unità 1 (piano primo).

Gli immobili individuati all'interno del mercato elementare omogeneo per l'unità 1 sono i seguenti:

- 1) Unità immobiliare in Villaputzu su più livelli con salone, cucina con camino, due bagni, due camere, una cameretta, seminterrato e giardino. Riscaldamento autonomo. Discrete condizioni.
Superficie commerciale 170,00 m²
Prezzo unitario € 765,00/ m²

- 2) Unità immobiliare in Villaputzu al primo piano con tre camere, salone, cucina abitabile, due bagni, due balconi, posto auto coperto. Riscaldamento autonomo. Buono stato.
Superficie commerciale 157,00 m²
Prezzo unitario € 1.146,00/ m²

- 3) Unità immobiliare in Villaputzu al primo piano con salone, tre camere da letto, lavanderia, dispensa, stireria, bagno, tetto e sottotetto, due balconi cucina, giardino. Riscaldamento autonomo. Discrete condizioni.

Superficie commerciale 158,00 m²

Prezzo unitario € 1.076,00/ m²



- 4) Unità immobiliare in Villaputzu su tre livelli con seminterrato, salone, cucina, bagno, ripostiglio, cortile e veranda, tre camere da letto, un bagno e due balconi, posto auto, giardino. Riscaldamento autonomo. Nuova costruzione.

Superficie commerciale 200,00 m²

Prezzo unitario € 850,00/ m²

- 5) Unità immobiliare in Villaputzu al primo piano con cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno, dispensa, due balconi. Riscaldamento autonomo. Buone condizioni.

Superficie commerciale 156,00 m²

Prezzo unitario € 1.090,00/ m²

Dall'analisi dei dati relativi alle varie unità si ricava l'influenza che nel particolare mercato le caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive esercitano sulla formazione dei singoli prezzi.

Considerando i seguenti parametri di riferimento per le zone centrali,

ZONE CENTRALI	MIN	MAX
CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	5%	10%
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE	15%	25%
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	15%	30%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	25%	35%
TOTALE	60%	100%

per le unità immobiliari in esame, indicando con **X1** l'unità 1 oggetto di stima, si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI	1	2	3	4	5	X1
C. LOCALIZZAZIONE	8 %	8 %	8%	8%	8%	8%
C. POSIZIONE	23%	22%	22%	23%	22%	22%
C. TIPOLOGICHE	25%	27%	25%	28%	27%	27%
C. PRODUTTIVE	34%	34%	34%	34%	34%	32%

TOTALE	90%	91%	89%	93%	91%	89%
--------	-----	-----	-----	-----	-----	------------

Si rileva pertanto che l'immobile da stimare si colloca tra l'unità immobiliare n. 1 e quella n. 3.



DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITÀ 1

Il valore commerciale unitario dell'unità 1 si stima si ottiene per interpolazione lineare, risolvendo l'equazione

dove:

$$V_{x1} : P_{x1} = (V_1 + V_3) : (P_1 + P_3)$$

V_{x1} = valore dell'unità 1 da stimare

P_{x1} = parametro, che rappresenta l'influenza delle caratteristiche di localizzazione di posizione, tipologiche e produttive, relativo all'unità 1 da stimare = 89% = 0,89

V_1 = valore del fabbricato n. 1 = 765,00 €/m²

V_3 = valore del fabbricato n. 3 = 1.076,00 €/m²

P_1 = parametro, che rappresenta l'influenza delle caratteristiche di localizzazione di posizione, tipologiche e produttive, relativo al fabbricato n. 1 = 90% = 0,90

P_3 = parametro, che rappresenta l'influenza delle caratteristiche di localizzazione di posizione, tipologiche e produttive, relativo al fabbricato n. 3 = 89% = 0,89

Si avrà pertanto:

$$V_{x1} = (P_{x1} \times (V_1 + V_3)) / (P_1 + P_3) = (0,89 \times (765,00 + 1.076,00)) / (0,90 + 0,89) = 915,36$$

Approssimando il valore ottenuto si ha: $V_{x1} = 915,00 \text{ €/m}^2$

Per ottenere il valore commerciale dell'immobile si moltiplica la superficie commerciale per il valore unitario appena trovato, ossia:

$$V_{m1} = S_{comm} \times V_{x1} = 182,00 \text{ m}^2 \times 915,00 \text{ €/m}^2 = 166.530,00 \text{ €}$$

Effettuando l'opportuna approssimazione si conclude che il valore di mercato dell'unità 1, individuata al piano primo, comprese le relative pertinenze al piano terra, è pari a € **166.500,00**.

Al valore stimato devono essere detratte le seguenti somme:

- 1/2 delle spese necessarie per l'aggiornamento catastale = 1/2 x € 500,00 = € 250,00
- 1/2 delle spese per l'accertamento di conformità = 1/2 x € 800,00 = € 400,00

- 1/2 delle spese per l'acquisizione del reliquato stradale = $1/2 \times € 3.700,00 = € 1.850,00$
quindi complessivamente $(€ 250,00 + € 400,00 + € 1.850) = € 2.500,00$.

Procedendo con la detrazione suddetta si avrà:

$$€ 166.500,00 - € 2.500,00 = € 164.000,00.$$

Si conclude che il valore dell'**unità 1**, detratte le spese su indicate, dovrà essere assunto pari a **€ 164.000,00**.

Determinazione del valore dell'Unità 2 (piano secondo).

Gli immobili individuati all'interno del mercato elementare omogeneo per l'unità 2 sono i seguenti:

- 1) Unità immobiliare in Villaputzu al piano primo con salone, cucina, andito, bagno, tre camere dal letto, terrazzo, posto auto. Buone condizioni.

Superficie commerciale 100,00 m²

Prezzo unitario € 1.300,00/ m²

- 2) Unità immobiliare in Villaputzu al primo terra con salone, cucina, bagno, due camere, ripostiglio, portico, cortile. Riscaldamento autonomo. Nuova costruzione.

Superficie commerciale 105,00 m²

Prezzo unitario € 1.238,00/ m²



- 3) Unità immobiliare in Villaputzu al primo piano con salone, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, giardino, posto auto. Riscaldamento autonomo. Buone condizioni.

Superficie commerciale 157,00 m²

Prezzo unitario € 1.146,00/ m²



- 4) Unità immobiliare in Villaputzu al primo piano con cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, dispensa, due balconi. Riscaldamento autonomo. Buone condizioni.

Superficie commerciale 156,00 m²

Prezzo unitario € 1.090,00/ m²

- 5) Unità immobiliare in Villaputzu al primo piano con cucina, soggiorno, tre camere, bagno, balcone, terrazzo. Riscaldamento autonomo. Buone condizioni.

Superficie commerciale 130,00 m²

Prezzo unitario € 1.308,00/ m²

Dall'analisi dei dati relativi alle varie unità si ricava l'influenza che nel particolare mercato le caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive esercitano sulla formazione dei singoli prezzi.

Considerando i seguenti parametri di riferimento per le zone centrali,

ZONE CENTRALI	MIN	MAX
CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	5%	10%
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE	15%	25%
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	15%	30%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	25%	35%
TOTALE	60%	100%

per le unità immobiliari in esame, indicando con **X2 l'unità 2** oggetto di stima, si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI	1	2	3	4	5	X2
C. LOCALIZZAZIONE	8 %	8 %	8%	8%	8%	8%
C. POSIZIONE	24%	21%	22%	22%	22%	23%
C. TIPOLOGICHE	27%	27,5%	28%	27%	28%	26%
C. PRODUTTIVE	34%	34%	34%	34%	34%	32%
TOTALE	93%	90,5%	92%	91%	92%	89%

Si rileva pertanto che l'immobile da stimare si colloca tra l'unità immobiliare n. 2 e quella n. 4.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITA' 2

Il valore commerciale unitario dell'unità 2 si stima si ottiene per interpolazione lineare, risolvendo l'equazione

$$V_{x2} : P_{x2} = (V_2 + V_4) : (P_2 + P_4)$$

dove:

V_{x2} = valore dell'unità 2 da stimare

P_{x2} = parametro, che rappresenta l'influenza delle caratteristiche di localizzazione di posizione, tipologiche e produttive, relativo all'unità 2 da stimare = 89% = 0,89

V_2 = valore del fabbricato n. 2 = 1.238,00 €/m²

V_4 = valore del fabbricato n. 4 = 1.090,00 €/m²

P_2 = parametro, che rappresenta l'influenza delle caratteristiche di localizzazione di posizione, tipologiche e produttive, relativo al fabbricato n. 2 = 90,5% = 0,905

P_4 = parametro, che rappresenta l'influenza delle caratteristiche di localizzazione di posizione, tipologiche e produttive, relativo al fabbricato n. 4 = 91% = 0,91

Si avrà pertanto:

$$V_{x2} = (P_{x2} \times (V_2 + V_4)) / (P_2 + P_4) = (0,89 \times (1.238,00 + 1.090,00)) / (0,905 + 0,91) = 1.141,55$$

Approssimando il valore ottenuto si ha: $V_{x2} = 1.142,00 \text{ €/m}^2$

Per ottenere il valore commerciale dell'immobile si moltiplica la superficie commerciale per il valore unitario appena trovato, ossia:

$$V_{m2} = S_{\text{comm}} \times V_{x2} = 133,00 \text{ m}^2 \times 1.142,00 \text{ €/m}^2 = 151.886,00 \text{ €}$$

Effettuando l'opportuna approssimazione si conclude che il valore di mercato dell'**unità 2**, individuata al piano secondo, comprese le relative pertinenze al piano terra, è pari a **€ 152.000,00**.

Analogamente a quanto eseguito per l'unità 1, al valore stimato devono essere sottratte le seguenti somme:

- 1/2 delle spese necessarie per l'aggiornamento catastale = 1/2 x € 500,00 = € 250,00
- 1/2 delle spese per l'accertamento di conformità = 1/2 x € 800,00 = € 400,00
- 1/2 delle spese per l'acquisizione del reliquato stradale = 1/2 x € 3.700,00 = € 1.850,00

ovvero complessivamente (€ 250,00 + € 400,00 + € 1.850) = € 2.500,00.

Si avrà pertanto:

$$\text{€ } 152.000,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 149.500,00.$$

Si conclude che il valore dell'**unità 2**, detratte le spese su indicate, dovrà essere assunto pari a **€ 149.500,00**.

Determinazione del valore dell'intero immobile.

Adottando un procedimento di stima analogo a quello che ha consentito la determinazione del valore delle due unità individuabili all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento, valutando quest'ultimo nella sua interezza, si assume un valore di mercato unitario pari a € 885,00/m².

Considerato che la superficie commerciale complessiva è uguale a 315,00 m², si avrà:

$$€ 885,00 / m^2 \times 315,00 m^2 = € 278.775,00.$$

Approssimando, si avrà per l'immobile oggetto di stima un valore pari a **€ 279.000,00**.

A tale somma andranno detratte:

- le spese necessarie per l'aggiornamento catastale = € 500,00
- le spese per l'accertamento di conformità = € 800,00
- le spese per l'acquisizione del reliquato stradale = € 3.700,00

ovvero complessivamente (€ 500,00 + € 800,00 + € 3.700,00) = € 5.000,00.

Si otterrà quindi:

$$€ 279.000,00 - € 5.000,00 = € 274.000,00$$

Si conclude che il valore dell'immobile, detratte le spese su indicate, dovrà essere assunto pari a **€ 274.000,00**.

CONCLUSIONI

Riassumendo i risultati della stima, si ha:

- 1) Lotto n. 1: Unità immobiliare al piano primo, con relative pertinenze al piano terra (UNITA' 1) **€ 166.500,00**

Spese connesse ad aggiornamento catastale, accertamento di conformità ed acquisizione reliquato stradale: **€ 2.500,00**

Valore dell'unità 1 al netto delle spese: **€ 164.000,00**

- 2) Lotto n. 2: Unità immobiliare al piano secondo, con relative pertinenze al piano terra (UNITA' 2) **€ 152.000,00**

Spese connesse ad aggiornamento catastale, accertamento di conformità ed acquisizione reliquato stradale: **€ 2.500,00**

Valore dell'unità 1 al netto delle spese: **€ 149.500,00**

- 3) Immobile per intero costituito da piano terra, piano primo e piano secondo

€ 279.000,00

Spese connesse ad aggiornamento catastale, accertamento di conformità ed acquisizione reliquato stradale: **€ 5.000,00**

Valore dell'intero immobile al netto delle spese: **€ 274.000,00**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 25 pagine e relativi allegati.

Monastir 30 Marzo 2010

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Vanessa Marelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it