

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 421/09 PROMOSSA DA ITALFONDIARIO

S.P.A. CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. SARA MELONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I. PREMESSA

III.mo Signor Giudice Dottor Stefano Greco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Nell'udienza del 26.03.2010, la S.V. III.ma ha nominato la sottoscritta ing. Sara Meloni, nata a Cagliari il 05 agosto 1980, con studio in Cagliari nella via Baccelli al civico 14, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 6432 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in titolo allo scopo di rispondere ai quesiti di seguito elencati:

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,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 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, ad eseguire le 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 abusivi 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. 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 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 della 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.

Per quanto indicato la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo all'esame dell'Atto di Pignoramento e del Certificato Notarile curato dal Notaio Paolo Emilio Pasolini datato 13.11.2009, alle visure presso gli Uffici del Catasto ed agli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siliqua.

Ha quindi eseguito i sopralluoghi per il rilievo dell'immobile e compiuto le indagini di mercato necessarie alla stima richiesta.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi utili acquisiti, ha steso la seguente relazione.

III. SOPRALLUOGHI E ACCESSI AGLI ATTI

Giorno 12.05.2010: sopralluogo, in prima convocazione, senza poter accedere al bene. Presenti: CTU ing. Sara Meloni, ing. S. Porru.

Giorno 19.05.2010: accesso agli atti Comune di Siliqua. Presenti:
CTU ing. Sara Meloni, ing. S. Manenti.

Giorno 14.07.2010: sopralluogo e rilievo dell'immobile in Siliqua. Presenti: CTU ing. Sara Meloni, ing. S. Porru e il Sig. *****.

Si procede con la risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

RISPOSTA AL QUESITO

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 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.

Sulla base delle indicazioni riportate nella Certificazione Notarile curata dal Dott. Paolo Emilio Pasolini, datata 13.11.2009, si riassume lo storico ventennale.

COMUNE DI SILIQUA

Foglio B8 PARTICELLA 775 SUB 5

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ANNO 2009

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 31.07.09 CAS. 24286 ART. 17039.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE datato 23.06.2009, Tribunale di Cagliari.

Oggetto: "unità abitativa su due livelli, al piano terra e primo, via Giotto n. 11, composto da 13,5 vani catastali, distinta nel NCEU al Foglio B/8 mappale 775 sub. 5, cat. A2, vani 13,5, mq 319, piano T-1°."

A FAVORE Banca di Credito Sardo s.p.a.

CONTRO ***** , intero, piena proprietà.

CATASTALI.

Visure attuali. Catasto Urbano.


Comune di Siliqua.

Sez. B Foglio 8 Particella 775 subalterno 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 13,5 vani, rendita 697,22 euro.

Il bene risulta intestato a *****

quota 1000/1000.

ANNO 2005

 **NOTA DI ISCRIZIONE DEL 29.09.05 CAS. 34755 ART. 6359.**

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, datata 26.09.2005, rogito

Notaio V. Giua Marassi.

Oggetto: Comune di Siliqua.

Foglio B8 Particella 775 subalterno 5, categoria A/2.

A FAVORE Banca Intesa spa.

CONTRO ***** , intero, piena proprietà.

ANNO 2000

 **NOTA DI ISCRIZIONE DEL 28.01.00 CAS. 2375 ART. 367.**

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, datata 18.01.2000, rogito

Notaio V. Giua Marassi.

Oggetto: Comune di Siliqua.

Casa unifamiliare sita in via Giotto nn. 11,13, 13/a, composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera da letto, due cortili, loggiato e cantina; al primo piano da locale sottotetto, magazzino, terrazzo, legnaia, ripostiglio e balcone, distinta nel NCEU al Foglio B/8 Mappale 775 subalterno 1, categoria A/4, via Giotto, vani 8, mq 177, piano T/1° derivante dalla fusione degli immobili distinti al NCEU ai Foglio B/8 mappali 812, 777 e 775.

A FAVORE Banca CIS spa.

CONTRO ***** , intero, piena proprietà.

ANNO 2000

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 28.01.2000 CAS. 2372 ART. 1565.**



ATTO DI COMPRAVENDITA del 18.01.2000 a rogito Notaio V. Giua Marassi.

Oggetto: Comune di Siliqua.

Casa unifamiliare sita in via Giotto nn. 11,13, 13/a, composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera da letto, due cortili, loggiato e cantina, al primo piano da locale sottotetto, magazzino, terrazzo, legnaia, ripostiglio e balcone, distinta nel NCEU al Foglio B/8 Mappale 775 subalterno 1, categoria A/4, via Giotto, vani 8, mq 177, piano T/1° derivante dalla fusione degli immobili distinti al NCEU ai Foglio B/8 mappali 812, 777 e 775.

A FAVORE *****.

CONTRO ***** (4/12), ***** (4/12), ***** (1/12), ***** (1/12), ***** (1/12) e ***** (1/12).

 **CATASTALI.**

I beni sono intestati al soggetto a favore, il certificato storico catastale del mappale 775 sub. 1 riporta la Voltura n. 2154.1/2000.

 **CATASTALI.**

Fusione del 26.09.2005 n. 19642. I mappali 775 sub. 2, 3 e 4 originano il mappale 775 sub. 5.

Divisione del 04.06.2001 n. 6704. Il mappale 775 sub. 1 origina i mappale 775 sub. 2, 3 e 4.

Fusione del 26.02.1999 n. A00676. I mappali 775, 777 e 812 originano il 775 sub. 1.

ANNO 2000

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 28.01.2000 CAS. 2373 ART. 1566.**

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ del 18.01.2000 a rogito Notaio V.

Giua Marassi.

Oggetto: Comune di Siliqua.

1) Abitazione di tipo rurale sita in via Giotto n. 11, distinta nel NCEU al

Foglio B/8 Mappale 775, categoria A/6, vani 3, piano T;

2) Abitazione di tipo rurale sita in via Giotto n. 11, distinta al Foglio B/8

Mappale 812, categoria A/6, piano T.

A FAVORE ***** (4/12), ***** (4/12), *****

(1/12), ***** (1/12), ***** (1/12) e ****

***** (1/12).

CONTRO ***** (12/36 del mappale 775), (24/36 del

mappale 812).

ANNO 2000

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 28.01.2000 CAS. 2374 ART. 1567.**

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ del 18.01.2000 a rogito Notaio V.

Giua Marassi.

Oggetto: Comune di Siliqua.

1) Abitazione di tipo rurale sita in via Giotto n. 11, distinta al Foglio B/8
Mappale 812, categoria A/6, piano T;

2) Abitazione di tipo rurale sita in via Giotto n. 11, distinta nel NCEU al
Foglio B/8 Mappale 775, categoria A/6, vani 3, piano T;

3) Abitazione di tipo rurale sita in via Giotto, distinta nel NCEU al
Foglio B/8 Mappale 777, categoria A/6, vani 3.

A FAVORE ***** (4/12), ***** (4/12), *****
(1/12), ***** (1/12), ***** (1/12) e *****
(1/12).

CONTRO ***** (12/36 del mappale 812), (24/36 del
mappale 775) e (12/12 del 777).

ANNO 2000

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 28.01.2000 CAS. 2376 ART. 1568.

COSTITUZIONE DI VINCOLO del 18.01.2000 nascente dell'Atto a rogito
Notaio V. Giua Marassi, durata cinque anni.

Oggetto: Comune di Siliqua.

Abitazione di tipo popolare sita in via Giotto, distinta nel NCEU al
Foglio B/8 Mappale 775, sub. 1, categoria A/4, vani 8, piano T/1°.

A FAVORE Regione Autonoma della Sardegna.

CONTRO *****

ANNO 1997

DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 07.07.97 N. 03 VOL. 1303.

Oggetto: Comune di Siliqua.

1) Abitazione di tipo rurale sita in via Giotto n. 11, distinta al Foglio B/8
Mappale 812, categoria A/6, vani 1;

2) Abitazione di tipo rurale, distinta nel NCEU al Foglio B/8 Mappale
775, categoria A/6, vani 3;

3) Abitazione di tipo rurale distinta nel NCEU al Foglio B/8 Mappale
777, categoria A/6, vani 3.

A FAVORE ***** (1/9 del 812, 4/18 del 775, 1/3 del 777), ****

(1/9 del 812, 4/18 del 775, 1/3 del 777), *****

(1/36 del 812, 4/72 del 775, 1/12 del 777), ***** (1/36 del 812, 4/72 del 775, 1/12 del 777), ***** (1/36 del 812, 4/72 del 775, 1/12 del 777) e ***** (1/36 del 812, 4/72 del 775, 1/12 del 777).

CONTRO ***** (1/3 del 812) - (4/6 del 775) - (1/1 del 777).

 **CATASTALI.**

Voltura n. 8845/1997 Successione del 30.11.1992. I beni vengono intestati al soggetto a favore.

ANNO 1991

 **DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 26.04.91 N. 75 VOL. 1095.**

Oggetto: Comune di Siliqua.

1) Abitazione di tipo rurale, sita in via Giotto n. 11, distinta nel NCEU al Foglio B/8 Mappale 775, categoria A/6, vani 3;

2) Abitazione di tipo rurale sita in via Giotto n. 11, distinta nel NCEU al Foglio B/8 Mappale 812, categoria A/6;

A FAVORE *****, coniuge (1/3 del 812) - (1/6 del 775), ***** , figlio (2/9 del 812, 2/18 del 775), ****

figlio (2/9 del 812, 2/18 del 775), *****, nipote (1/18 del 812, 1/36 del 775), *****, nipote (1/18 del 812, 1/36 del 775,), ***** , nipote (1/18 del 812, 1/36 del 775) e ***** , nipote (1/18 del 812, 1/36 del 775).

CONTRO ***** (1/1 del 812) - (1/2 del 775).

 **CATASTALI.**



Voltura n. 8845/1997 Successione del 30.11.1992. I beni vengono intestati al soggetto a favore.

ANNO 1967

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 12.06.67 CAS. 10365 ART. 8528.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 31.05.1967 a rogito Notaio F. Vacca.

Oggetto: Comune di Siliqua.

Fabbricato urbano, costituito da due vani, cucina e cortiletto a piano terra, distinto al NCEU al Foglio 8 mappale 777, via Giotto 9.

A FAVORE *

CONTRO ***** quota di 2/3.

CATASTALI.

Voltura n. 7 del 01.02.1968. I beni vengono intestati al soggetto a favore.

ANNO 1967

DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 29.03.67 N. 14 VOL. 635.

Oggetto: Comune di Siliqua.

Fabbricato urbano di are 01.10, composto da due piccoli vani a piano terra, in rovina, con piccolo cortile avanti, distinto al NCEU al Foglio 8 mappale 777, via Giotto.

A FAVORE **

CONTRO ***** piena proprietà.

CATASTALI.

Voltura n. 6 del 01.02.1968. I beni vengono intestati al soggetto a favore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ANNO 1957

 NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 01.02.57 CAS. 1325 ART. 1135.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 05.01.1957 a rogito Notaio F. Contu.

Oggetto: Comune di Siliqua.

Porzione di fabbricato di vani 1 terreno e cortiletto, regione vico Giotto, distinto al NCEU al Foglio 8 mappale 812.

A FAVORE *

CONTRO ***** , piena proprietà.

 CATASTALI.

Non risulta la Voltura dell'Atto.

Conclusioni

Dalle osservazioni riportate nella Certificazione Notarile si pone in evidenza la mancanza del titolo di provenienza del mappale urbano 775.

Dalle visure aggiornate nel corso della C.T.U. per i beni in Comune di Siliqua non sono emerse risultanze diverse da quanto sopra riportato.

*In particolare il citato mappale 775 risulta intestato alla ditta ***** dall'impianto.*

Poiché nelle mappe catastali esaminate sono state riscontrate alcune incoerenze, a completamento delle visure si precisa che:

- *dalla sovrapposizione delle mappe, alla particella 775 dell'urbano corrisponde la 779 dei terreni (la 775 dei terreni è ubicata in un isolato poco distante);*
- *il 779 dei terreni è frazionato e sono presenti i mappali 779,*

779a e 779b;

- *l'immobile pignorato, il 775 sub. 5 urbano, insiste sull'area distinta ai terreni con i mappali 777, 779, 779a, 779b, 812 cui corrispondono i mappali urbani 777-812 e 775;*
- *la planimetria catastale dell'unità rappresenta il corretto ingombro planimetrico rilevato;*
- *la mappa catastale non riporta alcuni ingombri planimetrici dell'unità. Per regolarizzare le mappe occorre predisporre il tipo mappale.*

Si propone in allegato la sovrapposizione della planimetria.

Le mappe censuarie e l'atto di provenienza del bene sono riportate in allegato.

RISPOSTA AL QUESITO

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.).

COMUNE DI SILIQUA

IMMOBILE CENSITO AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

FOGLIO B8 PARTICELLA 775 SUB 5

L'immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di Siliqua, Provincia di Cagliari, nella via Giotto ai civici 11, 13 e 13A.

Da Cagliari, via Giotto si raggiunge facilmente dallo svincolo per Siliqua della strada statale 130, proseguendo sulla SS 293, su via

Grazia Deledda/via Marconi, svoltando a destra in via Cixerri. Via Giotto è una traversa a destra di via Cixerri. L'immobile confina con la via Giotto e, proseguendo in senso orario, con proprietà* – * , con proprietà* e con proprietà *

Il fabbricato costituisce unità indipendente e si sviluppa su due livelli, piano terra e primo. I prospetti esterni risultano in parte completamente al rustico (in corrispondenza del piano primo) ed in parte necessitano di manutenzione straordinaria.

Dalla via Giotto si accede ad una corte interna nella quale è presente un piccolo locale adibito a lavanderia. Dalla corte si entra al piano terra dell'abitazione, composto da un ingresso, un bagno, il soggiorno/cucina (pressoché un ambiente unico, separato da un varco di dimensioni 230 x 250 m) e una camera da letto. Il solaio della zona soggiorno/cucina è sostenuto da travi di pino a vista di dimensioni 20x10 cm con 80 cm di interasse. Il soffitto degli altri ambienti, così come le pareti, è intonacato e tinteggiato. Nel soffitto del bagno e dell'ingresso sono presenti importanti tracce di infiltrazioni d'acqua. Il bagno e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle sino ad un'altezza di metri 2,50 e 2,00 rispettivamente.

In posizione d'angolo della zona giorno è posizionato un camino.

Il pavimento di tutto il piano è uniforme e realizzato con piastrelle in ceramica di dimensioni 30x30 cm.

Gli ambienti non sono tutti alla stessa quota, la camera da letto e parte del soggiorno sono sopraelevati di circa 50 cm (tre gradini).

Dalla parte sopraelevata si accede al primo piano tramite una scala interna rifinita con alzata e pedata in lastre di granito.

Ad eccezione di quello in legno della cucina, gli infissi sono in alluminio di colore verde ed in buone condizioni di manutenzione; le porte interne sono in legno tamburato e verniciate.

L'unità dispone di un secondo cortile dove si trova un locale di sgombero ed una scala esterna al grezzo che conduce al primo piano.

Il primo piano è composto da due terrazze, di cui una scoperta, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, due camere da letto singole ed un bagno.

Le pareti perimetrali sono in blocchi di calcestruzzo di dimensioni 20x40 cm, la copertura è in legno lamellare di abete con travi 20x10 cm. Questo piano non è ultimato. Si presenta al rustico con tramezzature intonacate, ma privo di massetto e di infissi. Gli impianti elettrico ed idrico sono impostati, ma le tracce non sono state ancora murate.

L'impianto elettrico del piano terra è sottotraccia, ma non è stato possibile risalire al progetto e neppure ad alcuna dichiarazione di conformità alla normativa vigente.

Il computo delle superfici calpestabili allo stato attuale è riportato nella tabella seguente:

Piano terra:

Cortile interno	m ²	49,23
Locale sgombero	m ²	30,90
Ingresso	m ²	14,67

Soggiorno	m ²	45,36
Cucina	m ²	22,03
Camera	m ²	15,84
Bagno	m ²	13,79

Piano primo:

Camera matrimoniale	m ²	25,30
Cabina armadio	m ²	11,29
Camera 1	m ²	11,22
Camera 2	m ²	10,79
Bagno	m ²	14,17
Corridoio	m ²	12,50
Terrazza coperta	m ²	27,12
Terrazza scoperta	m ²	33,36
Balcone	m ²	4,80

RISPOSTA AL QUESITO

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 erranei, 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.*

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di Trascrizione dello stesso è la seguente:

- in Comune di Siliqua: unità abitativa su due livelli, al piano terra e primo, con accesso dalla via Giotto n. 11, composta da tredici e mezzo vani catastali, confinante con via Giotto, *****, proprietà ****. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati alla sezione B, foglio 8, mappale 775, subalterno 5, via Giotto 11, piano T-1, zona censuaria U, categoria A/2, classe 5, vani 13.5, superficie catastale m² 319, rendita euro 697,22.

Come indicato nella ricostruzione storica in risposta al primo quesito, l'ingombro planimetrico dell'immobile rilevato non è fedelmente rappresentato nella mappa catastale.

Procedere all'aggiornamento comporta l'aggravio di ulteriori oneri per la procedura e l'autorizzazione del Sig. Giudice per effettuare i rilievi strumentali necessari. La sottoscritta rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione previa autorizzazione a servirsi della collaborazione del topografo.

L'identificazione del bene è consentita dalla descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento, i dati catastali ivi indicati sono quelli attuali.

L'immobile è al civico 11/13 della via Giotto e confina con la stessa via e, in senso orario, con le ditte*****

RISPOSTA AL QUESITO

4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

La planimetria catastale rappresenta correttamente il piano terra ad eccezione di una modifica interna nella separazione tra soggiorno e cucina e dell'eliminazione del locale ripostiglio della cucina. Il primo piano rappresentato nella planimetria catastale è sostanzialmente differente da quanto rilevato per diversa distribuzione degli spazi interni.

Il sottoscritto provvederà all'aggiornamento delle planimetrie catastali, previa autorizzazione dell'III.mo Sig. Giudice.

Come sarà esposto successivamente, al primo piano (in corso di costruzione) sono stati rilevati abusi edilizi.

RISPOSTA AL QUESITO

5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dall'esame della cartografia del PUC l'unità immobiliare in oggetto sorge in zona omogenea B*. Le zone omogenee "B*" comprendono parti di territorio individuate nel vecchio P.D.F. in zona "A" Centro Storico e che sono state modificate in zona di completamento nel P.U.C. attualmente in vigore nel Comune di Siliqua e per le quali valgono le prescrizioni generali delle zone "B".

Le norme che regolano la zona B sono riportate in allegato.

RISPOSTA AL QUESITO

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. 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.

Sono presenti, agli atti del Comune di Siliqua, due pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

La prima, datata 1985, tratta la demolizione e ricostruzione della copertura e la sanatoria di una tettoia.

Poiché a detta pratica corrisponde la Concessione n. 51 del 27.06.1985, si presume che il fabbricato preesistente sia legittimo e, considerata la natura dei manufatti, può ipotizzarsi che l'edificazione dell'impianto originario sia ante 1967.

La seconda pratica edilizia è datata 2005 e tratta interventi di manutenzione straordinaria, in particolare il rifacimento della copertura ed il risanamento delle murature e la sostituzione degli infissi.

La mancanza del progetto originario rende difficile la valutazione della conformità urbanistica, in particolare del primo piano. Lo stato del fabbricato al 1985 è descritto nella tavola grafica progettuale e

consente di definire attualmente conforme il piano terra a meno di modifiche interne e dei prospetti. Non sono stati rilevati ampliamenti al piano terra.

Il primo piano, invece, non è chiaramente definito dai progetti. Gli elaborati del 1985 rappresentano un sottotetto con quota indicata in modo non univoco (tra grafica e quotatura sono infatti presenti incongruenze). In ogni caso, la relazione di progetto del 2005 descrive una soffitta.

Il rilievo eseguito nel corso della CTU ha consentito di descrivere una mansarda i cui lavori non sono stati ultimati.

La quota d'imposta della copertura è superiore a quella definita nei progetti e la destinazione d'uso è stata variata da locale di sgombero ad abitazione. La sopraelevazione è da considerare abusiva.

Per quanto attiene alla conformità urbanistica si evidenziano alcune difformità che dovranno essere oggetto di sanatoria, in particolare risultano non conformi:

- a) la sopraelevazione della copertura per l'intero piano primo del fabbricato;
- b) modifiche distributive interne al piano terra (demolizione di tramezzature interne tra la zona giorno e la cucina)
- c) modifiche di prospetto.

La situazione attuale è riportata nelle planimetrie allegata alla relazione.

Oggetto del presente punto è la classificazione degli abusi rilevati ed il conseguente calcolo degli oneri di sanatoria e di concessione in riferimento alla Tabella C della L. 326/2003.

N.	Tip.	m²	Oneri Oblazione	Oneri Concessione
a	1	148,96	14.896,00 €	2.681,28 €
b/c	6		516,00 €	

Il totale degli oneri corrisponde ad Euro 18.093,28 cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per la definizione del progetto di sanatoria quantificabili, forfetariamente, in Euro 2.500,00.

Pertanto dal valore finale di stima dovrà essere decurtata una cifra pari a 20.593,28 Euro come chiarito in risposta al quesito n. 13.

RISPOSTA AL QUESITO

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.

Risulta possibile la formazione di due unità abitative, una per ciascun piano. Sono comunque necessarie onerose opere edili per rendere indipendenti i due immobili (frazionamento con creazione di un accesso autonomo, divisione delle reti degli impianti e modifiche distributive interne). La sottoscritta rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per gli adempimenti del caso.

RISPOSTA AL QUESITO

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 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 della L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

L'unità immobiliare è stata pignorata per intero.

RISPOSTA AL QUESITO

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.*

L'immobile è l'abitazione della famiglia ***. Il titolo legittimante il possesso del bene risulta essere l'atto di compravendita con data certa 18.01.2000, anteriore al 31.07.2009 data di trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il presente quesito non trova applicazione sul bene oggetto di consulenza.

RISPOSTA AL QUESITO

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).

In riferimento al bene oggetto di consulenza, non si rileva l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità. Non si rilevano altresì vincoli o oneri di natura condominiale sui beni.

RISPOSTA AL QUESITO

12. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

In riferimento al bene oggetto di consulenza, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO

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.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della C.T.U. e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima sintetica basato sul valore di mercato.

Per completare le informazioni necessarie alla formulazione della stima sono stati presi in considerazione i dati prodotti dalle fonti che si riportano nel seguito:

- l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari attraverso le fonti di rilevazione: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, eccetera. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, l'Agenzia ha siglato specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA);

- la FIAIP, Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali, organismo accreditato presso il Parlamento Europeo e referente dell'Osservatorio Parlamentare del Mercato Immobiliare (O.P.M.I.), che fornisce dati del mercato immobiliare diffusi dall' "Osservatorio Urbano e Turistico".

- la FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, associazione di categoria dei Mediatori aderente a Confcommercio;

- l'ISTAT, Istituto Nazionale di Statistica che fornisce l'indice del costo di costruzione.

Oltre al conforto dell'esperienza professionale sono state sentite le agenzie immobiliari operanti sul territorio e consultate le pubblicazioni specializzate, anche a diffusione locale.

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro urbano di Siliqua, (CA) a circa 40 km da Cagliari.

In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione del bene.

Il metodo di stima utilizzato per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie.

Caratteristiche di localizzazione:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

- eventuale panoramicità.
- luminosità.
- prospicienza.
- altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche:

- età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- tipologia e condizioni statiche delle strutture alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e

distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.

- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, etc.

Caratteristiche produttive:

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.
- presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.

L'edificio esaminato è ubicato in via Giotto, in prossimità del centro del paese, caratterizzato da un buon livello di qualificazione dell'ambiente esterno e disponibilità di verde pubblico.

Lo stato di conservazione dello stesso necessita di manutenzione straordinaria sia per sanare le tracce di umidità presenti al piano terra che per il rifacimento dei prospetti esterni.

Nel caso in esame, oltre ai fattori di cui si è già detto, occorre considerare gli oneri di sanatoria e quelli per ultimare il piano primo in quanto quest'ultimo si presenta al rustico, privo di massetto e di infissi. Gli impianti elettrico ed idrico sono impostati, ma le tracce non sono state ancora murate.

Calcolo della superficie commerciale:

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>SUPERFICIE (mq)</i>	<i>Incidenza sulla superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale</i>
PIANO TERRA			

Ingresso	14,67	100%	14,67
Cucina	22,03	100%	22,03
Soggiorno	45,36	100%	45,36
Camera da letto	15,84	100%	15,84
Bagno	13,79	100%	13,79
Cortile interno	49,23	10%	4,92
Locale di sgombero	30,90	50%	15,45
pareti interne non portanti	27,79	100%	27,79
pareti portanti / perimetrali	20,47	50%	10,24
		totale superficie commerciale (mq) piano terra	170,09
PIANO PRIMO			
Camera matrimoniale	25,30	100%	25,30
Cabina armadio	11,29	100%	11,29
Camera 1	11,22	100%	11,22
Camera 2	10,79	100%	10,79
Bagno	14,17	100%	14,17
Corridoio	12,50	100%	12,50
Terrazza coperta	27,12	35%	9,49
Terrazza scoperta	33,36	25%	8,34
Balcone	4,80	25%	1,20
pareti interne non portanti	19,11	100%	19,11
pareti portanti / perimetrali	18,00	50%	9,00
		totale superficie commerciale (mq) piano primo	132,41
		totale superficie commerciale (mq)	302,50

Dai dati dell'Agencia del Territorio (secondo semestre 2009), è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 620,00 ed i 780,00 Euro per m² di superficie commerciale.

Dai dati rilevati presso professionisti ed agenzie immobiliari operanti nella zona, è risultato un prezzo di vendita compreso tra i 800,00 ed i 1.200,00 Euro per m² di superficie commerciale (riferito ad immobili in ottime condizioni di manutenzione).

L'attuale stasi del mercato immobiliare risulta particolarmente evidente in comuni di piccole dimensioni quale quello di Siliqua.

Per tale ragione, i raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria consentono di assumere un valore di mercato pari a 800,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale del piano terra, tenendo presente la necessità di manutenzione straordinaria dello stesso, ed un valore di mercato pari a 600,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale del piano primo, valore assegnato considerando le opere edili necessarie per rendere l'immobile agibile.

Per quanto precedentemente esposto, moltiplicando la superficie commerciale calcolata per il valore unitario stimato per ciascun piano si ottiene:

- piano terra, $m^2 170,09 \times 800,00 \text{ €/m}^2 = 136.072,00 \text{ €/m}^2$
- piano primo, $m^2 132,41 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 79.446,00 \text{ €/m}^2$

Sommando gli importi ottenuti, il valore di mercato dell'immobile nello stato attuale al lordo degli interventi edilizi per il ripristino della conformità urbanistica risulta essere 215.518,00 €/m².

Lo stato di opera che presenta degli abusi implica che, affinché la proprietà possa essere trasferita, siano da corrispondere a titolo di oblazione e concessione gli oneri così come computati in risposta al sesto quesito e corrispondenti, in totale, ad Euro 20.593,28. Pertanto il valore finale di stima dell'unità decurtato degli oneri corrispondenti al pagamento dell'oblazione, degli oneri di concessione, delle spese tecniche è di seguito riportato:

Unità Immobiliare FOGLIO B8 PARTICELLA 775 SUB 5

215.218,00 Euro – 20.593,28Euro = **194.924,72 Euro**

diconsi in cifra tonda

centonovantaquattromila novecentoventicinque euro.

IV. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene aver assolto il mandato conferitogli dall'III.mo Signor Giudice.

In particolare la sottoscritta ha:

✓ restituito il risultato delle indagini svolte nella presente relazione nella quale è data compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

✓ recapitato mezzo raccomandata a/r in data 14 Settembre 2010, copia del proprio elaborato al creditore procedente ed al debitore.

La sottoscritta, inoltre:

✓ deposita, in data odierna, 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.

Allega alla relazione:

Stralcio della Carta Tecnica Regionale;

Stralcio della Mappa Catastale;

Schema degli ingombri non riportati nella mappa catastale;

Visura Catastale;

Planimetria catastale;

Elaborato planimetrico;

Concessione edilizia n. 51/85;

Progetto del 1985;

Autorizzazione edilizia n. 13/2005;

Relazione Tecnica Manutenzione Straordinaria
del 2005;



Atto di provenienza;

Schema di rilievo;

Stralcio norme P.U.C.;

Rilievo fotografico;

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. SARA MELONI

