

# Tribunale di Cagliari

## Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva N.R.G.E.I.: 452/07

Nei confronti di: XXXXX

Promossa da: Italfondario S.p.A.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Donatella Aru

Custode Giudiziario XXXXX

Perito (C.T.U.) Dott. Ing. Alessandro Marras

- RELAZIONE PERITALE -

stima beni immobili

### Sommario

Premessa.....	3
1 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli .....	3
2 Descrizione degli immobili pignorati.....	4
2.1 Caratteristiche costruttive .....	5
2.2 Dati metrici dell'immobile .....	5
3 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento .....	5
4 Aggiornamento catastale .....	6
5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	6
6 Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ....	6
7 Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....	7
8 Pignoramento pro quota .....	7
9 Disponibilità dell'immobile.....	7
10 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....	7
11 Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	7
12 Esistenza di diritti demaniali o usi civici .....	7
13 Valore dell'immobile.....	7
14 Conclusioni .....	8

2/8

Documentazione fotografica

Allegati

- All. A Planimetria catastale
- All. B Visura catastale aggiornata
- All. C Pianta di rilievo
- All. D Mappa catastale
- All. E Concessione Edilizia
- All. F Stralci tavole di progetto

3/8

### Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto il 31 ottobre 2007, reg. gen. 43727, reg. part. 28840, Italfondario S.p.A. richiede al Tribunale di Cagliari di procedere all'esecuzione forzata dei seguenti beni immobili di proprietà dei Signori XXXXX - in Comune di Serrenti casa di civile abitazione di mq 75 alla via Santa Vitalia, distinta al NCEU fg. 23, particella 1137, piano T1 cat. A/6.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 20/03/2009 ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. Ing. Alessandro Marras come da verbale cui si rinvia per la specifica dei

quesiti formulati.

### **1 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

**Descrizione del bene:** casa ad uso di civile abitazione in Comune di Serrenti, alla via Santa Vitalia 41, con annesso cortile retrostante di metri quadrati 75 ed antistante di metri quadrati 65, confinante con la via Santa Vitalia, con proprietà di \*\*\*\*\*, con proprietà di \*\*\*\*\* salvo altri, distinta nel catasto dei fabbricati al foglio 23, mappale 1137, categoria A/2, classe 6, vani 11,5, rendita catastale euro 593,93.

### **Cronistoria dei titoli di provenienza dal ventennio**

#### **5 luglio 1985, nn. 12611/9224:**

compravendita a rogito del notaio Arturo Saba, in data 12 giugno 1985, rep. 48475, con il quale \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, riservandosi il diritto di coabitazione per se e per il proprio coniuge \*\*\*\*\* che ne ha preso atto, ha venduto a XXXXX l'immobile oggetto della presente.

### **PREGIUDIZIEVOLI**

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

##### **1) 6 marzo 1992, nn. 6237/764:**

ipoteca volontaria di lire 100.000.000, dipendente da atto a rogito del Notaio Piero Angotzi, in data 25 febbraio 1992, rep. 31115, a garanzia della somma di lire 50.000.000; a favore: Banca Commerciale Italiana S.p.A.; contro:XXXXX

gravante sull'immobile in oggetto.

##### **2) 8 luglio 2008, nn. 43727/28840:**

ipoteca volontaria di lire 180.000.000, dipendente da atto a rogito del Notaio Edoardo Mulas Pellerano, in data 7 luglio 1998, rep. 767, a garanzia della somma di lire 90.000.000;

a favore: Banca Commerciale Italiana S.p.A.;

contro:XXXXX

gravante sull'immobile in oggetto.

4/8

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

##### **1) 31 ottobre 2007, nn. 43727/28840:**

verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 28 settembre 2007 repertorio 1302/2007;

a favore: Intesa Sanpaolo S.p.A.;

contro:XXXXX

gravante sull'immobile in oggetto.

### **2 Descrizione degli immobili pignorati**

L'oggetto della stima è un immobile per civile abitazione realizzato con l'ampliamento e la sopraelevazione di un preesistente fabbricato rurale. L'immobile è ubicato nel Comune di Serrenti, in zona centrale e completamente urbanizzata, dotata di sufficienti servizi di primaria necessità; permane comunque la necessità di raggiungere i capoluoghi Cagliari e Sanluri per le restanti esigenze, lavorative e non.

Il prospetto sulla via Santa Vitalia è costituito da un muro di cinta, in pietra, con accessi carrabile e pedonale; il primo, carrabile, dotato di portone in legno e apertura ad arco, il secondo, pedonale, dotato di cancello metallico; l'intervento posto in essere non è stato di tipo conservativo, integrandosi cioè con le caratteristiche preesistenti, ma ha apportato degli elementi tipologici (cancello metallico) incompatibili con le caratteristiche dell'area. Attraversando l'accesso carrabile si passa sotto una copertura in coppi sardi, la cui

struttura lignea originaria è stata interrotta e smantellata in corrispondenza dell'ingresso pedonale.

Superando il suddetto passo carraio si accede ad un ampio cortile pavimentato con un battuto di cemento, sul quale si affacciano parte dei vani del piano terra, costituenti il primo impianto del fabbricato.

Superando un secondo passo carraio si raggiunge un secondo cortile, anche questo pavimentato con un battuto di cemento, sul quale si affacciano alcuni locali di sgombero; tali locali di sgombero, privi di finiture, hanno struttura muraria e copertura laterocementizia o lignea con manto di tegole.

Come già detto, il piano terra costituisce il primo impianto del fabbricato che, a seguito di concessione edilizia rilasciata il 29 luglio 1978, è stato oggetto di ampliamento; tale ampliamento, in occasione del quale si è provveduto ad eseguire lavori di manutenzione, è consistito nella realizzazione di una nuova camera che si affaccia sul cortile retrostante.

Per effetto di queste lavorazioni si ha allo stato attuale la presenza di alcuni locali in buono stato di conservazione (nonostante l'impianto elettrico debba essere portato a compimento); i restanti locali, costituenti il fabbricato rurale di origine, si trovano in uno stato di conservazione e di manutenzione scadente e sono oggetto di infiltrazioni e distacco di intonaci e tinteggiature. Per via di tali caratteristiche i locali del piano terra sono utilizzabili come accessori del soprastante appartamento al piano primo.

Accedendo al locale di sgombero posizionato di fronte al secondo passo carraio è presente un accesso ad un lotto adiacente, intestato ad altra ditta, per la cui descrizione si rimanda al successivo punto 4.

Dall'ingresso pedonale si accede ad una scala in muratura che conduce direttamente al primo piano; attraversando una terrazza scoperta si raggiunge un appartamento per civile abitazione realizzato a seguito del progetto di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato originario.

Tale appartamento è costituito da: ingresso – salone, disimpegno, cucina con angolo cottura, veranda chiusa, bagno e tre camere da letto.

5/8

## **2.1 Caratteristiche costruttive**

Strutture verticali: muratura portante / cemento armato;

Solai: laterocementizi;

Pareti esterne: in laterizio;

Finitura pareti esterne: intonacate e tinteggiate per il piano primo e il piano terra prospetto interno lato via Santa Vitalia, nessuna finitura per il piano terra prospetto interno posteriore.

Pavimentazione interna: piastrelle monocottura;

Pareti interne: tramezzi in laterizio, spessore totale 10 cm, intonacati e tinteggiati;

Infissi esterni: in legno, con serrande avvolgibili;

Porte interne: in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V;

Impianto idrico: sottotraccia

Sanitari: in vetrochina bianca, rubinetteria in acciaio cromato.

## **2.2 Dati metrici dell'immobile**

Destinazione Superficie utile netta

Piano terra - altezza media m 2,80 [mq]

Cucina Foto 8 18,50

Camera 1 18,41  
 Camera 2 18,55  
 Bagno Foto 7 4,96  
 Disimpegno 1 3,08  
 Disimpegno 2 17,92  
 Disimpegno 3 Foto 6 12,95  
 Sgombero 1 15,17  
 Sgombero 2 6,94  
 Sgombero 3 13,00  
 Piano primo - altezza utile m 3,00  
 Soggiorno Foto 9 21,11  
 Cucina Foto 11 18,38  
 Disimpegno 9,85  
 Camera Foto 10 17,39  
 Camera 13,10  
 Camera 12,00  
 Bagno Foto 12 7,11  
 Terrazza Foto 9 49,07

### **3 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

La descrizione attuale del bene non coincide con quella contenuta nel pignoramento:

- *descrizione contenuta nel pignoramento*

6/8

Casa di civile abitazione, di mq 75, alla via Santa Vitalia, distinta al NCEU al F. 23 mapp. 1137, piano T1, cat. A/6 (abitazione di tipo rurale, nota dal CTU).

- *descrizione attuale del bene*

casa ad uso di civile abitazione in Comune di Serrenti, alla via Santa Vitalia 41, con annesso cortile retrostante di metri quadrati 75 ed antistante di metri quadrati 65, confinante con la via Santa Vitalia, distinta nel catasto dei fabbricati al foglio 23, mappale 1137, categoria A/2, classe 6, vani 11,5, rendita catastale euro 593,93.

### **4 Aggiornamento catastale**

La planimetria catastale dell'immobile, depositata a seguito di ampliamento del 04/07/1994 n. 30C1.1/1994 in atti dal 13/09/2002 (protocollo n. 311608) è parzialmente difforme da quanto esistente in quanto nel locale di sgombero disposto a sud-ovest non è indicata una apertura sulla parete che consente di raggiungere il lotto censito al NCT al foglio 23, mappale 1293.

Tale mappale, intestato catastalmente ad altra ditta, è stato inserito fra i lotti per i quali è stata richiesta e rilasciata la concessione edilizia n. 45 del 1978 (indicato come 1295) ma non è presente nell'ampliamento del 04/07/1994 n. 30C1.1/1994 in atti dal 13/09/2002 (protocollo n. 311608); da tale pratica di ampliamento risulta che il fabbricato è stato realizzato sui mappali 1138, 1294, 1295, 1895 e 1897.

Si rileva che sulla mappa catastale aggiornata è stata invertita la numerazione dei mappali 1897 e 1898.

Risulta pertanto che il mappale 1293 non fa parte del bene pignorato.

### **5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

L'immobile ricade in zona urbanistica A, centro storico.

### **6 Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

L'immobile è stato realizzato a seguito della concessione n. 45 per l'esecuzione di lavori edili consistente nella sopraelevazione di un fabbricato per l'ottenimento di un appartamento, rilasciata dal Sindaco del Comune di Serrenti il 29 luglio 1978, pratica edilizia 22 del 1978.

Il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di opere realizzate in difformità rispetto alla suddetta concessione edilizia consistenti in:

1. il vano indicato come "cucina" nel progetto regolarmente approvato posto al piano terra occupa allo stato attuale una superficie maggiore ed è diviso in due ambienti contigui, con un incremento di superficie residenziale pari a 9,60 mq;
2. sono presenti dei locali di sgombero che si aprono sul cortile posteriore per una superficie non residenziale complessiva pari a 35,11 mq;
3. sono state realizzate una scala esterna e una scala interna non approvate;
4. gli ambienti al piano primo sono stati realizzati secondo una diversa disposizione.

Tali abusi sono sanabili e si valuta di seguito, in prima approssimazione, l'importo da versare per oneri di urbanizzazione ed oblazioni.

Gli importi relativi agli abusi di cui ai punti 1 e 2 si valutano considerando 138,00 € per ogni metro quadrato di superficie residenziale:

$$138,00 \text{ €} \times ( 9,60 \text{ mq} + 0,60 \times 35,11 \text{ mq} ) = 4231,91 \text{ €} (1)$$

7/8

L'importo relativo agli abusi di cui ai punti 3 e 4 si calcola in misura pari allo 8% del costo di costruzione delle opere realizzate in difformità:

$$10.000,00 \text{ €} \times 0,08 = 800,00 \text{ €} (2)$$

### **7 Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Le attuali caratteristiche organiche dell'immobile non giustificano il frazionamento e quindi la vendita in più lotti.

L'immobile ha comunque le caratteristiche per essere frazionato in due unità immobiliari, una al piano terra e una al piano primo, con la realizzazione di opere di lieve entità che le rendano indipendenti e con l'attribuzione delle aree da destinarsi a parcheggio atte a soddisfare gli standard urbanistici.

### **8 Pignoramento pro quota**

Non si tratta di un pignoramento pro quota.

### **9 Disponibilità dell'immobile**

L'immobile è disponibile.

### **10 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Nessuno .

### **11 Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale**

Nessuno.

### **12 Esistenza di diritti demaniali o usi civici**

Nessuno evidenziato

### **13 Valore dell'immobile**

La stima dei beni pignorati è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare effettuate presso operatori immobiliari.

Si è appurato in tal modo, che il valore unitario medio nella zona in esame nell'anno 2008 per immobili simili a quello pignorato è pari a €/mq 700,00 di superficie commerciale. Tale valutazione si riferisce ad uno stato conservativo normale.

8/8

Moltiplicando il valore unitario pari a €/mq 700,00 per la superficie commerciale pari a 300 mq (per il calcolo si veda la tabella di seguito riportata) si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

€/mq 700,00 x 300mq = € 210.000,00

A tale importo vanno dedotte le spese per la sanatoria degli abusi, ovvero oneri di urbanizzazione, oblazioni e spese tecniche che ammontano a corpo a circa € 6.500,00.

Pertanto il valore dell'immobile è di € 203.500,00

( € duecentotremilacinquecento/00).

Destinazione Superficie Lorda Coeff. Superficie Commerciale

[mq] [mq]

Piano terra 128 0,90 115

Locali di sgombero 40,00 0,50 20

Cortile anteriore 64 0,15 10

Cortile posteriore 60 0,15 9

Passo carraio 30 0,35 10

Piano primo 124 1,00 124

Terrazza scoperta 49 0,25 12

TOTALE SUPERFICIE 300

#### 14 Conclusioni

Avendo il sottoscritto assolto il mandato conferitogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di n. 8 fascie di foglio, n. 6 fogli di documentazione fotografica, oltre a n. 16 fogli di allegati e sottopone altresì all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, li 02/11/2009

Il tu

Dott. Ing. Alessandro Marras