

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

– SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 524/11 R.E.

promossa dalla Banca Carige Spa - Cassa di Risparmio di

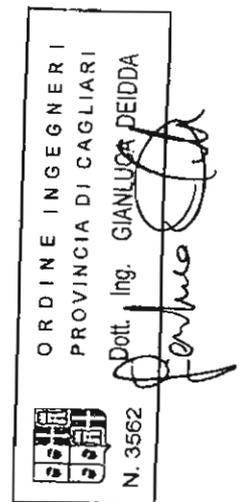
Genova e Imperia contro

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Dott. Ing. Gianluca Deidda

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 22 Febbraio 2013 io sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Deidda, nato a Cagliari il 21 Giugno 1971, libero professionista con studio in Cagliari al n. 112 del viale Sant'Avendrace, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3562 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe. Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. ill.ma, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

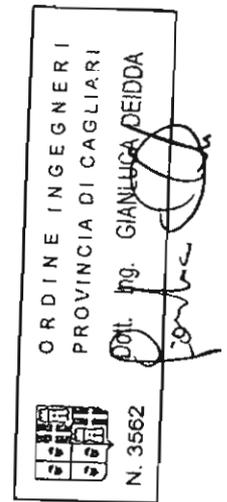
« 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle



iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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



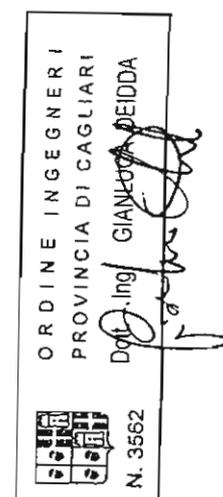
compendio pignorato;

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

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

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;

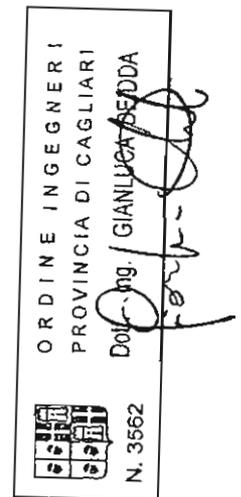
7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**,



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, **solo previa autorizzazione**
 del **Giudice dell'esecuzione**, alla formazione dei singoli lotti
 (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla
 redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi
 debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore
 di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli
 comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
 proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo
 compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce
 di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3
 giugno 1940, n. 1078;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo
 legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso
 ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se
 risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti
 di locazione e/o se risultano 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;

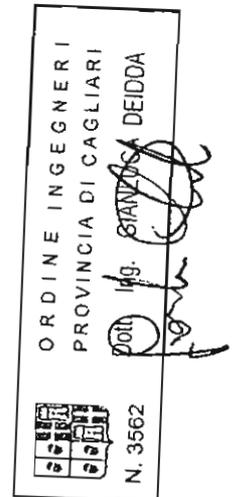
13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile ».

2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

« Pignoramento immobiliare nei confronti del Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED].F. [REDACTED], residente in [REDACTED] [REDACTED] del fabbricato distinto al Foglio 48 Mappale 4591 subalterno 2 - via Petrarca - di vani 6,5 - Abitazione di tipo A2 e del fabbricato distinto al Foglio 48 Mappale 4591 subalterno 3 - via Petrarca. »

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 30.03.2013 alle ore 10:00,



presso l'immobile ubicato a Villaputzu (CA) nella via Petrarca n. 17 (foto n. 1 e 2). Tali operazioni venivano posticipate rispetto alla data fissata in sede di udienza, in quanto il proprietario non risultava presente nell'unità immobiliare (si veda verbale di accesso, allegato n. 1).

Il sottoscritto CTU ha potuto quindi effettuare l'accesso in data 25.05.2013 presso l'unità immobiliare sopradescritta, con la scorta della planimetria catastale (allegato n. 2), alla presenza della sig.ra [REDACTED], procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dell'immobile. Per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi si è ritenuto opportuno effettuare una accurata documentazione fotografica.

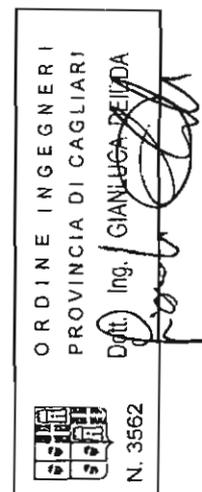
In data 12.03.2013 e successivamente nelle date del 26.04.2013 e 14.05.2013 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu e alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della cartografia e della relativa normativa riguardante l'immobile oggetto del pignoramento.

4. RISPOSTA AI QUESITI.

Risposta al quesito 1. Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la presenza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed all'acquisizione delle visure e planimetrie catastali non presenti in atti.

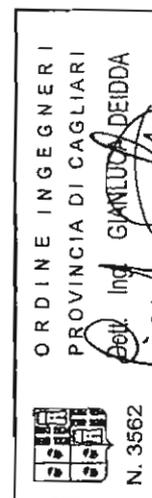
Si riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli:

1. Atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Ernesto Quinto Bassi, in data 22.07.1983, rep. 22439; trascritto presso la



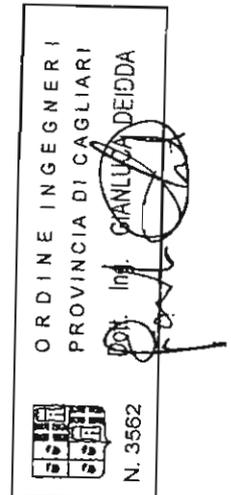
Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 10.08.1993 ai nn. 17311/14347; a favore dei signori [REDACTED] contro [REDACTED] che in regime giuridico della comunione legale dei beni fra coniugi, hanno acquistato la piena proprietà dell'immobile ubicato nel Comune di Villaputzu (CA), costituito da un fabbricato per civile abitazione, posto nella via Petrarca, da cui ha l'accesso, composto da tre vani, bagno, ripostiglio e andito, al solo piano terreno e due tratti di cortile antistante e retrostante la costruzione, censito al N.C.E.U. al foglio 48, mappale, 316/1630, piano terra e primo, cat. A/6 classe 2^a, vani 4,5, rendita catastale lire 200.

2. Atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Stefano Casti, in data 17.03.2008, rep. 7530, racc. 1436; registrato a Sanluri il 31.03.2008 al n. 1004; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 01.04.2008 ai nn. 11290/7711; a favore del sig. [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] per l'acquisto della piena proprietà dell'immobile ubicato nel Comune di Villaputzu (CA), con accesso dalla via Petrarca n. 17 e precisamente: casa per civile abitazione articolata su piano terra e primo collegati da una scala esterna, composta da ingresso, soggiorno, cucina con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e cortile retrostante al piano terra e da ingresso-soggiorno angolo cottura, tre camere, due bagni, disimpegno e tre verande al piano primo, il tutto confinante con la via Petrarca, proprietà



[redacted] proprietà eredi [redacted] e con proprietà [redacted]
 [redacted] censito nel Catasto Fabbricati del Comune di
 Villaputzu (CA) al foglio 48 mappale 4591 sub 2, piano terra,
 cat. A/2, classe 7, vani 6,5 e rendita catastale 419,62 (piano
 terra) e foglio 48 mappale 4591 sub 3 cat. F/03 (piano primo).

3. Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 01.04.1988, ai nn. 11291/2047, in favore di Banca Carige Spa - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, a garanzia di un capitale di € 120.000,00.
4. Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 02.04.2010, ai nn. 11360/2909, in favore di Banca Carige Spa - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, per un capitale di € 55.727,55.
5. Verbale di pignoramento trascritto in data 04.08.2011 ai nn. 24146/16915, in favore di Banca Carige Spa - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia.



Risposta al quesito 2.

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da una unità residenziale unifamiliare, ubicato nel Comune di Villaputzu (CA) in via Petrarca n. 17, costituito da un piano seminterrato adibito a locale tecnico e dai piani terra e primo con destinazione residenziale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villaputzu (CA) al Foglio 48, Mappale 4591 sub 2 e 3 (allegato n. 3 e 4), confina con la predetta via Petrarca, e altra proprietà sui rimanenti confini. L'ingresso all'immobile avviene dalla via Petrarca al civico 17, attraverso un cancello

pedonale/carrabile (foto n. 3) che consente l'accesso all'unità immobiliare e un ulteriore cancello pedonale/carrabile (foto n. 4), senza numero civico, da cui si accede al cortile retrostante, entrambi in ferro e di colore grigio. Tramite il cortile (foto n. 7) e due piccole rampe di scale costituite da quattro gradini (foto n. 7 e 9), si raggiunge il portoncino d'ingresso dell'unità residenziale (foto n. 10). Il primo piano risulta collegato al piano sottostante mediante una scala esterna in cemento armato (foto n. 14) ubicata sul cortile.

Relativamente al piano terra, le pareti esterne si presentano intonacate al fratazzo ed in buono stato di conservazione mentre il piano primo risulta ancora in fase di completamento (foto n. 8).

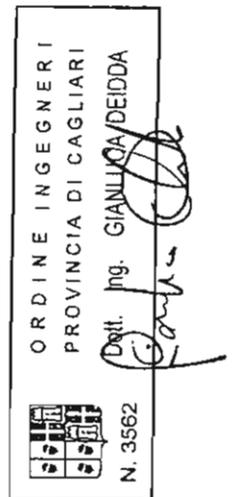
Come si evince dalla planimetria (allegato n. 5) l'unità immobiliare risulta costituita da:

- al piano seminterrato: locale tecnico (foto n. 5 e 6);
- al piano terra: ingresso (foto n. 10), soggiorno, cucina (foto n. 12), angolo cottura, due camere da letto (foto n. 11), ripostiglio e bagno (foto n. 13);
- al piano primo: ingresso-soggiorno (foto n. 15), soggiorno (foto n. 16), cucina, due camere da letto (foto n. 17 e 18), due ripostigli, bagno (foto n. 14), balcone e veranda (foto n. 8 e 18);

con le seguenti pertinenze:

- due cortili esterni, uno antistante (foto n. 7) e l'altro retrostante l'edificio (foto n. 19 e 20).

L'immobile risulta realizzato con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tramezzature in laterizio, copertura a falde con tegole



tipo coppo. Il piano primo risulta ancora in corso di completamento in quanto privo di pavimenti, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature. Mentre il piano terra risulta intonacato al civile e tinteggiato, con infissi esterni in legno, infissi interni in legno, pavimenti in gres, placcature con piastrelle ceramiche nei bagni, si rileva la presenza di un camino nella cucina, si riscontrano buone finiture interne, i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria, inoltre l'unità immobiliare è collegata agli impianti idrico-fognari ed elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare al piano terra è buono.

La superficie calpestabile interna è pari a mq 107,50 al piano terra e di 105,92 al piano primo.

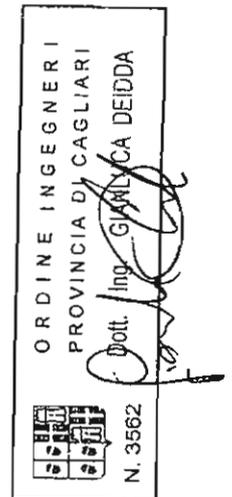
Per una migliore identificazione dell'immobile descritto si allega la planimetria del rilievo eseguito (allegato n. 5).

Risposta al quesito 3.

Il sottoscritto CTU ha accertato che la descrizione attuale del bene differisce da quella contenuta nel pignoramento in quanto il piano primo dell'immobile risulta in corso di completamento ed inoltre non viene indicato il numero civico.

Risposta al quesito 4.

Il sottoscritto CTU, non avendo riscontrato sostanziali difformità della situazione attuale rispetto a quella catastale, non ha dovuto procedere ad alcuna variazione per l'aggiornamento catastale del piano terra (in quanto il piano primo risulta ancora in corso di completamento). Infatti



nella planimetria catastale (allegato n. 2) si riscontrano le seguenti difformità rispetto alla situazione attuale: la presenza di un ripostiglio e la diversa posizione della scala esterna di accesso al primo piano, oltre all'altezza interna che dal rilievo eseguito risulta pari a m 3,20.

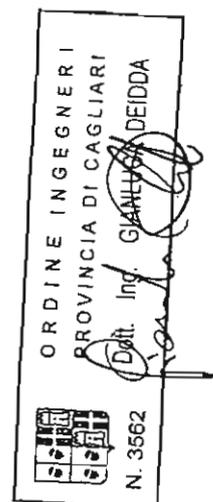
Risposta al quesito 5.

Il sottoscritto CTU ha accertato che l'immobile oggetto del pignoramento, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 19.07.2004 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 32 del 21.10.2004, ricade in zona B8 di completamento residenziale (allegato n. 6), regolamentata dalle Norme di Attuazione (allegato n. 7).

Risposta al quesito 6.

Il sottoscritto CTU ha constatato, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu, che l'immobile pignorato risulta realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 863/96 del 12.03.1996 e successiva Concessione Edilizia di variante n. 2238 del 06.08.1997 (allegato n. 8), per il completamento del piano primo, con allegato progetto approvato (allegato n. 9) e relazione tecnica (allegato n. 10).

Il sottoscritto CTU ha constatato inoltre le seguenti modifiche realizzate in violazione delle norme urbanistico-edilizie: realizzazione di un ripostiglio nella zona ingresso e lievi modifiche interne al piano terra; modifiche interne, realizzazione di un nuovo accesso nella veranda e di una ulteriore canna fumaria, diverse quote di imposta dei solai, al piano primo non ancora ultimato.



Pertanto tali opere risultano prive di liceità ma sanabili mediante l'accertamento di doppia conformità con una sanzione di circa € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) per oneri concessori calcolati in misura doppia, comprese marche da bollo e diritti di segreteria, oltre alle spese tecniche per la redazione della pratica, verosimilmente pari a circa € 2.200,00 (euro duemiladuecento/00). Per un totale di circa € 5.800,00 (euro cinquemilaottocento/00).

Per l'immobile in questione non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Risposta al quesito 7.

Il sottoscritto CTU, considerato il pignoramento dell'unità immobiliare, può affermare che è possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

Risposta al quesito 8.

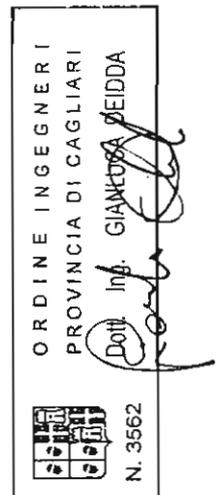
L'immobile è pignorato per intero con un unico proprietario, inoltre lo stesso risulta divisibile.

Risposta al quesito 9.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere, dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Stefano Casti, in data 17.03.2008, rep. 7530, racc. 1436; registrato a Sanluri il 31.03.2008 al n. 1004; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 01.04.2008 ai nn. 11290/7711; di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] (allegato n. 11).

Attualmente l'immobile risulta libero.

Si evidenzia che l'atto di vendita ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Inoltre da accurate verifiche presso l'ufficio del registro



degli atti privati contratti di locazione e presso la locale autorità di pubblica sicurezza non risultano contratti di locazione.

Risposta al quesito 10.

L'immobile è attualmente libero.

Risposta al quesito 11.

Il sottoscritto CTU non ha riscontrato sull'immobile pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Ed inoltre non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale.

Risposta al quesito 12.

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali e di usi civici.

Risposta al quesito 13.

Il procedimento estimativo consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo quello sintetico comparativo, basato sul confronto diretto dei valori unitari di beni analoghi o assimilabili, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche tecnologiche e posizionali, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 960,00 ed €/mq 1.200,00.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 1.080,00.

Computo estimativo

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (allegato n. 4), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

1) superficie unità immobiliare:	mq	259,55
2) superficie cortili e scala esterna:	mq	140,00
3) superficie balcone e veranda:	mq	14,48
4) superficie locale tecnico:	mq	20,83

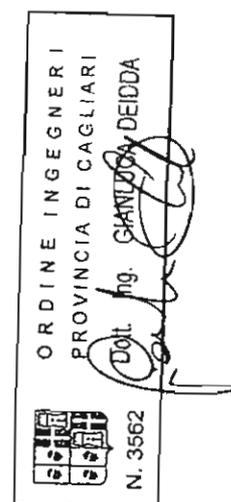
Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate:

1) superficie unità immobiliare:	mq	259,55 x 1,00 = mq	259,55
2) superficie cortili e scala esterna:	mq	140,00 x 0,15 = mq	21,00
3) superficie balcone e veranda:	mq	14,48 x 0,35 = mq	5,07
4) superficie locale tecnico:	mq	20,83 x 0,50 = mq	10,42

La superficie ragguagliata totale dell'immobile è quindi pari a: **mq 296,04.**

Il valore dell'immobile in esame risulta quindi pari a:

€/mq 1.080,00 x mq 296,04 = € 319.723,20 arrotondato a €
320.000,00.



5. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

Cagliari li, 25.10.2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Gianluca Deidda

