

TRIBUNALE ORDINARIO **DI** **CAGLIARI**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:

R.E. 559/2012

DEBITORE: -

CREDITORE PIGNORANTE: Banca di Credito Sardo S.p.A. - Cagliari

IL GIUDICE: Dott. Stefano GRECO

IL C.T.U.: Geom. Alessandro BOREA

RINVIO UDIENZA AL 08/10/15

ELABORATO: RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA.

TAVOLA
UNICA

SCALA:

DATA:
OTTOBRE 2015

GEOMETRI CAGLIARI
BOREA
Geometra
ALESSANDRO
1899

IL C.T.U.:

Geom. Alessandro Borea

IL GIUDICE:

Dott. Stefano Greco

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI
CAGLIARI**

Procedura Esecutiva iscritta al N°559/2012 del R.E. promossa da:

Banca di Credito Sardo S.p.A.

contro



Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Stefano Greco

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessandro Borea

Premesse.

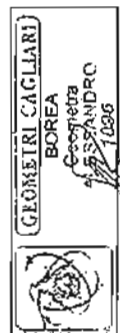
Ill.mo Sig. Giudice, con incarico della S.V. Ill.ma del 21/02/14, io sottoscritto geom. Alessandro Borea nato a Cagliari il 31/07/1956, libero professionista, con studio in Quartu S.Elena nella Via Santorre di Santarosa 18, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n°1896 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, **accettavo l'incarico**, secondo quanto disposto in data 21/02/14, **che qui di seguito si riporta:**

Il Giudice dell'Esecuzione

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

- 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 vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e dei certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R.

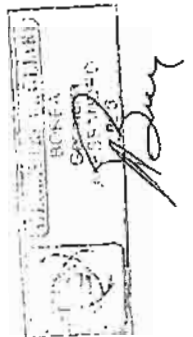


06/06/2001 n°380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione- da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca**, l'atto di provenienza ultravennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* 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 corrispondenti 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 dello 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 combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001, N°380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, n°47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale



- concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;
- 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. 03/06/1940, 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. 21/03/78, n°59, convertito in L. 18/05/78, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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 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 oivici 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.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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

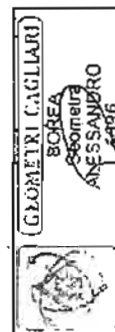
allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze comprese);

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi**, almeno **40** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili Microsoft Word;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora**



le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;

- e) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;

Autorizza

Sin d'ora il C.T.U. ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli Uffici Pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o di affitto registrati).

Dispone

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

Ordina

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

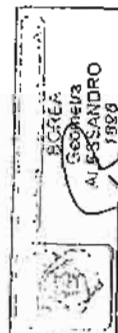
Presa visione degli atti, di cui estraevo copia, inviavo la raccomandata a.r. del 14/05/14, nella quale fissavo la data delle operazioni peritali il 26/05/14 alle ore 10,00 e successivo accordo telefonico.

DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, l'immobile in oggetto risulta essere il seguente:

- 1) Area edificabile in **Comune di Selargius**, Via Monte Arci, ricompresa nel piano particolareggiato di risanamento urbanistico "Paluna San Lussorio Su Tremini de Basciu" sul quale insiste un rustico in corso di costruzione, della superficie complessiva di circa 772 metri quadrati, nell'insieme confinante con altra proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con la Via Monte Arci, censita nel catasto terreni al:

- F°38 particella 173 ha 00.03.65;
- F°38 particella 436 ha 00.00.35;
- F°38 particella 437 ha 00.00.38;
- F°38 particella 114 ha 00.02.10;
- F°38 particella 291 ha 00.00.45;



2) Area di risulta dalla demolizione di un fabbricato in Comune di Selargius

- F°38 particella 676 Cat. C/6 - Cl. 2 - Mq 79,00 - Rendita Euro 150,96.

DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE.

A seguito del sopralluogo effettuato, si riscontrava che sull'area edificabile oggetto di pignoramento, risulta edificato un fabbricato ad uso residenziale completamente ultimato, non ancora censito nel N.C.E.U.. Il sottoscritto, da quanto emerso in sede di sopralluogo, presentava istanza all'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione in data 03/06/2014, al fine di essere autorizzato all'espletamento di tutte le procedure catastali per l'accatastamento del fabbricato e che a seguito dell'assenso per dette procedure, veniva presentato presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Catasto) per l'approvazione il tipo mappale (ubicazione del fabbricato nel lotto reale al Catasto Terreni) mentre è in corso di definizione la pratica nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (presentazione delle planimetrie dell'unità immobiliare) che il sottoscritto ritiene di poter integrare la predetta documentazione nell'arco di gg 15.

Attualmente a seguito delle predette variazioni al Catasto Terreni, l'immobile viene così individuato:

Comune di Selargius (N.C.T.)

- F°38 mapp. 894 are 09.28;
895 are 0.11.

RISPOSTE ALL'INCARICO CONFERITO.

- Accertamenti Catastali -

1) Presa visione della documentazione agli atti con la certificazione notarile allegata, procedevo alle verifiche catastali che mi consentivano di verificare che gli immobili in esame risultano regolarmente intestati al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ad eccezione degli immobili distinti nel N.C.T. al:

A) F°38 particella 173 ha 00.03.65 Ente Urbano; mentre nel N.C.E.U. al:

A) F°38 particella 173 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Mq 74 - Rendita Euro 141,41, intestato al padre sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

B) F°38 particella 114 ha 00.02.10 (regolarmente intestato nel N.C.T. al sig. [REDACTED], mentre lo stesso al N.C.E.U.:



B) F°38 particella 820 giusto accatastamento presentato in Catasto il 15/11/1977 Prot. 855, sempre intestato al padre sig. [REDACTED], benché gli immobili siano stati regolarmente venduti al sig. [REDACTED] con atto rogito dott. E. Dolia in data 10/01/2002 e trascritto a Cagliari il 17/01/2002 Reg. Gen. 1555 Reg. Part. 1218. Stando agli accertamenti svolti, anche per i predetti immobili veniva presentata la regolare voltura catastale per la corretta intestazione, prima di poter procedere all'accatastamento del fabbricato ricadente sulle predette particelle catastali.

La verifica effettuata sulla documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., ovvero il certificato notarile allegato agli atti, risultava idoneo e completo nelle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, previo accertamento presso i predetti Uffici.

- Accertamenti Conservatoria RR.II. di CA -

Dalla predetta documentazione e dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli relative ai beni pignorati e precisamente:

A) NOTA DI ISCRIZIONE.

Atto rogito dott. E. Dolia del 10/05/2002, iscritto a Cagliari l'11/05/2002 Reg. Gen. N°23395 Reg. Part. N°2092. Capitale Euro 67.139,40 – Ipoteca Euro 134.278,80.

CONTRO

- [REDACTED]

FAVORE

- Banca CIS S.p.A. – Cagliari.

Tipo di atto: Ipoteca volontaria – Durata: 15 anni

Proprietà: 1/1

Comune: Selargius

Immobili:

N.C.T.: F°38 mapp. 173 ha 00.03.65 - Fabbr. in corso di costr;

N.C.T.: F°38 mapp. 436 ha 00.00.35 - Fabbr. in corso di costr;

N.C.T.: F°38 mapp. 437 ha 00.00.38 - Fabbr. in corso di costr;

N.C.T.: F°38 mapp. 114 ha 00.02.10 - Fabbr. in corso di costr;

N.C.T.: F°38 mapp. 291 ha 00.00.45 - Fabbr. in corso di costr;

N.C.E.U.: F°38 mapp. 676 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79 –

Rendita Euro 150,96, Via Monte Arci 37, Piano Terra.



B) NOTA DI ISCRIZIONE.

Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Cagliari in data 30/11/2010, iscritta a Cagliari il 22/02/2011 Reg. Gen. N°5008 Reg. Part. 762. Capitale Euro 50.660,24 – Ipoteca Euro 70.000,00.

CONTRO

- [REDACTED]

FAVORE

- [REDACTED]

Tipo di atto: Ipoteca giudiziale
Proprietà: 1/1

Comune: Selargius

N.C.T.: F°38 particella 173 ha 00.03.65 Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 436 ha 00.00.35 Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 437 ha 00.00.38; Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 114 ha 00.02.10 Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 291 ha 00.00.45 Terreno;

N.C.E.U.: F°38 particella 676 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79 –

Rendita Euro 150,96, Via Monte Arci 37, Piano Terra.

N.B. Si tralasciano gli immobili ubicati su altri Comuni non oggetto della presente esecuzione.

C) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari in data 16/09/2011, trascritto a Cagliari il 23/09/2011. Reg. Gen. N°28436 Reg. Part. N°20189.

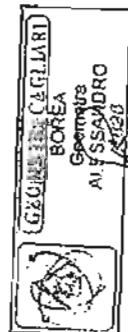
CONTRO

- [REDACTED]

FAVORE

- [REDACTED]

Tipo di atto: Ipoteca giudiziale
Proprietà: 1/1



Comune: Selargius

N.C.T.: F°38 particella 173 ha 00.03.65 Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 436 ha 00.00.35 Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 437 ha 00.00.38; Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 114 ha 00.02.10 Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 291 ha 00.00.45 Terreno;

N.C.E.U.: F°38 particella 676 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79 –

Rendita Euro 150,96, Via Monte Arci 37, Piano Terra.

N.B. Si tralasciano gli immobili ubicati su altri Comuni non oggetto della presente esecuzione.

D) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Domanda giudiziale del Tribunale di Cagliari in data 07/02/2012, trascritto a Cagliari il 06/03/2012 Reg. Gen. N°6114 Reg. Part. N°4859.

CONTRO

-

FAVORE

-

Tipo di atto: Revoca atti soggetti a trascrizione

Comune: Selargius

N.C.T.: F°38 particella 173 ha 00.03.65 Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 436 ha 00.00.35 Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 437 ha 00.00.38; Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 114 ha 00.02.10 Terreno;

N.C.T.: F°38 particella 291 ha 00.00.45 Terreno;

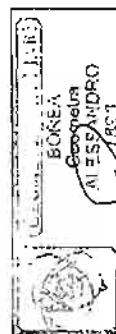
N.C.E.U.: F°38 particella 676 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79 –

Rendita Euro 150,96, Via Monte Arci 37, Piano Terra.

N.B. Si tralasciano gli immobili ubicati su altri Comuni non oggetto della presente esecuzione.

E) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Cagliari in data 12/09/2012, trascritto a Cagliari il 05/10/2012 Reg. Gen. N°26479 Reg. Part. N°21020.



CONTRO

- [REDACTED]

FAVORE

- Banca CIS S.p.A. – Cagliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipo di atto: Esecutivo o cautelare

Proprietà: 1/1

Comune: Selargius

Immobili:

N.C.T.: F°38 mapp. 173 ha 00.03.65 – Lotto edificabile;

N.C.T.: F°38 mapp. 436 ha 00.00.35 - Lotto edificabile;

N.C.T.: F°38 mapp. 437 ha 00.00.38 - Lotto edificabile;

N.C.T.: F°38 mapp. 114 ha 00.02.10 - Lotto edificabile;

N.C.T.: F°38 mapp. 291 ha 00.00.45 - Lotto edificabile;

N.C.E.U.: F°38 mapp. 676 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79 –

Rendita Euro 150,96, Via Monte Arci 37, Piano Terra.

F) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Verbale di Pignoramento Immobili, Corte d'Appello di Cagliari
in data 20/12/2012, trascritto a Cagliari il 16/01/2013 Reg.
Gen. N°1387 Reg. Part. N°1161.

CONTRO

- [REDACTED]

FAVORE

- [REDACTED] (per la
quota di ½ della proprietà);

- [REDACTED] (per la
quota di ½ della proprietà).



Tipo di atto: Esecutivo o cautelare

Proprietà: 1/1

Comune: Selargius

Immobili:

N.C.T.: F°38 mapp. 173 ha 00.03.65 – Lotto edificabile;

N.C.T.: F°38 mapp. 436 ha 00.00.35 - Lotto edificabile;

N.C.T.: F°38 mapp. 437 ha 00.00.38 - Lotto edificabile;

N.C.T.: F°38 mapp. 114 ha 00.02.10 - Lotto edificabile;

N.C.T.: F°38 mapp. 291 ha 00.00.45 - Lotto edificabile;

N.C.E.U.: F°38 mapp. 676 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Mq 79 –

Rendita Euro 150,96, Via Monte Arci 37, Piano Terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

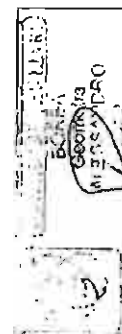


DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Previ accordi telefonici col proprietario dell'immobile sig. [REDACTED] procedevo al sopralluogo in data 26/05/2015 alle ore 10,00 circa. Come precisato in precedenza, sulle aree oggetto della procedura, risulta edificato un fabbricato ad uso residenziale, completamente ultimato sia nelle finiture interne che quelle esterne (ved. Documentazione fotografica allegata). Alla presenza costante del proprietario, procedevo ad una preliminare ricognizione dell'intero immobile, al fine di rendermi conto della sua consistenza sia dello stato d'uso e manutenzione. Il fabbricato, ad uso residenziale, è realizzato su un lotto di terreno pianeggiante della superficie complessiva di mq 939 circa. **Si accede al lotto dalla Via Monte Arci al n.c. 37**, oltre a due accessi carrai che consentono l'accesso al garage nel piano scantinato del fabbricato e nella parte posteriore del lotto nel quale sono realizzati dei posti auto coperti e un locale di sgombero. Il fabbricato ad uso residenziale si sviluppa su quattro livelli, di cui tre fuori terra (rialzato, primo e secondo) e uno seminterrato (Locale di sgombero e garage). Dalle verifiche svolte si è accertato la seguente consistenza e stato d'uso e manutenzione, precisamente:

Piano Scantinato.

Si accede da un ingresso esterno, sul prospetto laterale sinistro (ved. pianta allegata n°), da un vano scala interno all'abitazione, che collega tra loro i vari piani del fabbricato e da una rampa posta sul prospetto principale che consente l'accesso al garage. E' suddiviso in due ambienti, separati tra loro di cui uno è destinato a garage, l'altro a locale di sgombero. Nel locale di sgombero sono in fase di ultimazione due vani a ripostiglio nei quali deve essere ancora realizzato l'intonaco e la pavimentazione (ved. planimetria all. N°). Detti ambienti non risultano presenti nel progetto approvato con concessione edilizia n. 8425/99, mentre nel vano principale è stato riscontrato un aumento della superficie coperta di circa 22 mq rispetto al progetto approvato (ved. allegato n.). Tutto il locale principale risulta intonacato, tinteggiato e completamente pavimentato, completo di vasistas per l'aerazione e illuminazione mentre l'impianto elettrico, benché eseguito sotto traccia e dotato di idoneo cavo elettrico, deve essere ultimato. Una apertura, priva di porta interna, consente l'accesso al disimpegno di accesso al garage e al vano scala del fabbricato. Sia il disimpegno che il garage risultano ultimati



Firmato Da: BOREA ALESSANDRO Ennesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial: 426fe0380258caed312fad758ecf0ed4

nelle finiture interne mentre deve essere ultimato l'impianto elettrico, come precisato nel locale di sgombero.

Piano Rialzato.

Si accede dal prospetto principale del fabbricato, attraverso il cancello pedonale, posto al civico 37 della Via Monte Arci e una rampa di scale che ne consente l'accesso da una veranda. L'intero piano è costituito da: Ingresso, salone-pranzo, vano scala, cucina, studio, andito, wc, bagno, lavanderia, tre balconi e una terrazza sul prospetto posteriore che consente l'ingresso anche dalla cucina. Tutti gli ambienti risultano completamente ultimati con finiture di ottima qualità, con pavimentazione in parquet e gres nei diversi ambienti e gli infissi sia interni che esterni, dotati di avvolgibili in pvc. Le pareti intonacate e tinteggiate. E impianto elettrico sottotraccia, ultimato e funzionante.

Piano Primo.

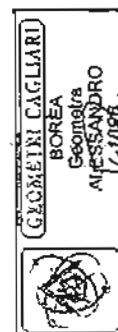
Si accede dal vano scala, ottimamente rifinito e illuminato da un'ampia parete finestrata. L'intero piano è costituito da: disimpegno, andito, quattro camere da letto, il bagno padronale nella camera matrimoniale, il bagno per le altre camere e cinque balconi nelle diverse facciate. Anche in questo caso, tutti gli ambienti sono ottimamente rifiniti ed ultimati. Pareti intonacate e tinteggiate, Pavimentazione parte in parquet e gres nei diversi ambienti. Infissi interni ed esterni in legno in ottimo stato d'uso e manutenzione. Quelli esterni dotati anche di avvolgibili in pvc.

Piano Secondo.

Si accede sempre dal vano scala. E' costituito da un unico ambiente destinato a locale di sgombero. Ottimamente rifinito e ultimato sia internamente che esternamente. I solai risultano a falda inclinata, dove l'altezza massima al centro del locale risulta di 2,50 m, mentre alle estremità del locale è di 0,50 m. Due ampie terrazze, poste una nel prospetto posteriore e una nel prospetto destro, con ampi infissi consentono una idonea areazione ed illuminazione del locale.

L'intera unità immobiliare risultata dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni oltre a pompe di calore in diversi ambienti che consentono un idoneo riscaldamento e raffrescamento di tutti gli ambienti.

Le verifiche proseguivano nella parte posteriore del lotto, dove risultano ubicati un locale di sgombero e dei parcheggi auto coperti. La struttura portante di entrambi i corpi di fabbrica è realizzata in cemento armato (pilastri e travi) e il solaio con pannelli prefabbricati, sempre in c.a..



Il locale di sgombero, completamente ultimato, risulta pavimentato con piastrelle in gres di media qualità. Le pareti intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico realizzato sotto traccia e funzionante. Infissi interni ed esterni in legno e vetro in buone condizioni d'uso e manutenzione. L'ambiente è anche dotato di pompa di calore per il riscaldamento e raffrescamento del vano.

Il locale destinato a posti auto coperti è al rustico ovvero non intonacato e non tinteggiato. Dotato di impianto elettrico per l'illuminazione di tipo industriale, cioè con tubazione in pvc esterna alla muratura (ved. Foto N°52). La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre il solaio, come per il locale di sgombero, è realizzato con pannelli prefabbricati in c.a..

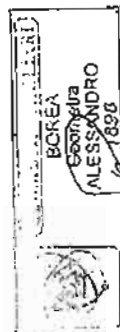
Ultimate le operazioni di verifica e misurazione degli ambienti, preavvisavo al sig. Vacca Marcello un successivo sopralluogo per il rilievo topografico del lotto e relativo fabbricato per espletare le pratiche di accatastamento del fabbricato.

Successivamente procedevo, presso il Comune di Selargius – Ufficio Edilizia Privata, a richiedere la documentazione relativa alla Concessione Edilizia rilasciata per la costruzione del fabbricato. L'Ufficio mi rilasciava un C.D. con il file contenete tutta la documentazione relativa al fabbricato in oggetto che il sottoscritto allega alla presente (All. N°).

Com'è possibile rilevare dalla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Selargius al padre dell'esecutato, la stessa Concessione è stata rilasciata per demolizione e ricostruzione del fabbricato. Esaminando il progetto edilizio presentato ed allegato alla presente, emerge che i fabbricati posti nella parte retrostante del lotto (posti auto e loc. di sgombero), presenti già al momento della presentazione del progetto edilizio per l'approvazione, dovevano essere demoliti per far spazio e rispettare la normativa urbanistica vigente, al nuovo fabbricato residenziale. Pertanto, tali fabbricati non sono sanabili poiché realizzati in contrasto con la normativa urbanistica sia vigente, sia al momento della presentazione della pratica per l'approvazione. Così come la superficie realizzata in più nel piano scantinato.....

Dalle misurazioni effettuate sul posto, predisponendo le planimetrie della situazione attuale dell'immobile in scala 1:100 allegate alla presente (ved. All. N°). Effettuavo, inoltre, il calcolo delle superfici commerciali dell'immobile che risultano così suddivise:

- 1) Piano Scantinato: 188,00 mq (Sup. Coperta);
- 2) Piano Rialzato: 145,00 mq (Sup. Coperta);



51,00 mq (Sup. Scoperta – Balconi);

3) Piano Primo: 145,00 mq (Sup. Coperta);

11,00 mq (Sup. Scoperta – Balconi);

4) Piano Secondo: 84,00 (Sup. Coperta);

36,00 (Sup. Scoperta – Terrazze).

5) Loc. sgombero+Posti auto: 145 mq (Sup. Coperta).

Procedevo alle verifiche catastali al fine di poter procedere con l'accatastamento del fabbricato, riscontrando che le mappe catastali non risultavano aggiornate, pertanto presentavo presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari istanza per l'aggiornamento oltre che per l'inserimento di tipi mappali pregressi non inseriti nella mappa catastale. Dovendo presentare il nuovo tipo mappale con il nuovo fabbricato di cui trattasi, presentavo presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari N°3 tipi mappali per demolizione sia la catasto terreni sia al catasto fabbricati per le particelle 173 – 820 (ex 114) – 676 in maniera tale da riportare il lotto in esame allo stato originario (non edificato).

In accordo con il sig. [REDACTED] procedevo, coadiuvato da un collaboratore topografo, all'ulteriore sopralluogo per il rilievo del lotto e fabbricato con strumentazione topografica, per la procedura di accatastamento prevista.

Sulla base del rilievo topografico è emerso che il lotto in esame, accorpa una superficie eccedente di 77,41 mq oltre il confine catastale che è stata fusa e accorpata nella definizione del tipo mappale presentato per l'accatastamento del fabbricato. Pertanto, dalle misurazioni topografiche effettuate e i calcoli delle superfici coperte risultano:

Superficie Lotto: 939,00 mq; —

Superficie coperta abitazione: 145,00 mq; —

Superficie balconi+terrazza: 51,00 mq; —

Superficie coperta Loc. sgombero+Posti auto: 145,00 mq,
resta una superficie residua destinata a giardino di 598,00 mq.



CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI.

Il criterio di stima che il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare, è quello conosciuto meglio come **“Valore Venale di Mercato”** con riferimento all'attualità, ovvero quel valore medio più probabile che l'immobile assume in libero mercato, tra domanda e offerta, che è funzione delle condizioni socio-economiche in cui si opera. Occorre pertanto, individuare e analizzare tutti quei fattori disponibili e concorrenti alla formazione del valore stesso. Più semplicemente, operando con metodo sintetico-comparativo, può adottarsi il criterio “a valore di

mercato". L'attendibilità di tale metodo è fondata sul reperimento di dati storici elementari concretizzatisi sul mercato immobiliare in epoca vicina a quella di stima. In pratica, costruita una scala di valori unitari, **riferiti al parametro metro quadrato**, per immobili simili a quello da valutare, si inserisce comparativamente l'immobile di cui si deve determinare il Valore Venale di Mercato incognito. Il sottoscritto, prima di esporre in modo specifico le indagini di mercato effettuate che hanno portato alla determinazione dei valori commerciali per gli immobili ad uso residenziale, ritiene precisare che, attualmente, a causa della forte crisi socio-economica che sta investendo tutto il territorio Nazionale ed in particolare quello della nostra regione, il mercato immobiliare ha avuto una notevole flessione nelle compravendite, che da informazioni avute dagli operatori immobiliari (imprese edili e agenzie immobiliari) si aggira intorno al 25% in meno rispetto all'ordinarietà del mercato immobiliare prima della crisi economica. Questo 25% in meno di flessione nelle compravendite, è riferito ad immobili ad uso residenziale di tipo "medio" sia nelle finiture che nelle dimensioni (bivani – trivani 70/90 mq). Nel caso in esame, ci si trova a dover valutare un immobile di tipo residenziale con caratteristiche costruttive (finiture e dimensioni) al di sopra della "media" con caratteristiche di "villa", quindi di non facile commerciabilità anche in un mercato ordinario (pre crisi economica), considerato inoltre che essendo un'unica abitazione, lo stesso immobile non è facilmente divisibile per poter essere diviso in più abitazioni ed essere compravenduto in più lotti. Per far ciò, dovrebbe essere presentato un progetto edilizio di divisione presso il Comune di Selargius. Fatte le suesposte considerazioni, le indagini da me appositamente svolte sul mercato immobiliare di Selargius, centro abitato del Campidano con circa 28.000 abitanti e facente parte dell'area vasta di Cagliari, luogo ove ricade l'immobile oggetto di stima, concorrono ad accertare un certo movimento nel settore urbanistico – immobiliare. Nonostante tale situazione, si è riscontrato, anche seppur modesta, una certa richiesta per immobili ad uso residenziale anche nei piccoli centri, dove i prezzi sono più accessibili rispetto ai grossi centri abitati. Queste considerazioni, trovano ulteriore conferma nella informazioni raccolte presso l'Agenzia Provinciale del Territorio (Catasto), il quale nel sito dedicato alle "Quotazioni Immobiliari" relative la periodo 2° Semestre 2014 espone, per tipologie classificate "Ville e Villini", dei valori a mq che oscillano da un valore minimo di Euro 1.300,00/mq ad un massimo di Euro 2.200,00/mq per uno stato conservativo "normale". Il sottoscritto, nel caso in esame,



considerando le caratteristiche precedentemente esposte dell'immobile, fatte le necessarie considerazioni tecnico-estimative, ha ritenuto congruo attribuire per la superficie commerciale coperta residenziale **un valore medio di Euro 1.900,00/mq**, applicato alle relative superfici si ottengono i seguenti valori, e precisamente:

A) PIANO SCANTINATO.

1) Locale di Sgombero:

$\text{mq } 102,00 \times 950,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{96.900,00 \text{ Euro}};$

(La superficie di 102 mq include mq 22 si superficie realizzata in più, non sanabile, che non è possibile demolire in quanto realizzata nel piano scantinato).

2) Garage:

$\text{mq } 85,00 \times 950,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{80.750,00 \text{ Euro}}.$

B) PIANO RIALZATO.

3) Abitazione:

$\text{mq } 145,00 \times 1.900,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{275.500,00 \text{ Euro}};$

4) Balconi – Terrazze.

$\text{mq } 51,00 \times 480,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{24.480,00 \text{ Euro}}.$

C) PIANO PRIMO.

5) Abitazione:

$\text{mq } 145,00 \times 1.900,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{275.500,00 \text{ Euro}};$

6) Balconi:

$\text{mq } 11,00 \times 480,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{5.280,00 \text{ Euro}}.$

D) PIANO SECONDO.

7) Locale di Sgombero:

$\text{mq } 84,00 \times 570,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{47.880,00 \text{ Euro}};$

8) Terrazze:

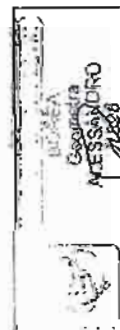
$\text{mq } 36,00 \times 480,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{17.280,00 \text{ Euro}}.$

E) Giardino:

$\text{mq } 598 + \text{mq } 145 \text{ (Sup. residua dalla demolizione del locale di sgombero e posti macchina coperti)} = 743,00 \text{ mq} \times 190 \text{ Euro/mq} = \mathbf{141.170,00 \text{ Euro}}.$

Per un totale di Euro 964.740,00 Euro.

A detto importo necessario dedurre le spese di demolizione dei locali (Posti auto e Locale di sgombero) ubicati nella parte posteriore del lotto (non sanabili) e come previsto nel progetto edilizio presentato e approvato, dovevano essere demoliti già prima della realizzazione del fabbricato principale. Considerando che il volume esistente dei predetti locali risulta essere di 406 mc e il costo della demolizione ammonta a 25 Euro/mc; il valore complessivo della demolizione è di 10.150,00 Euro. **Pertanto, il**



valore venale di mercato, all'attualità, dell'immobile
ammonta ad Euro **954.590,00**.

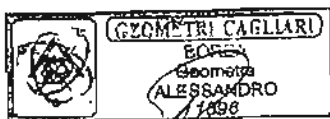
CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, in
attesa di integrazione delle planimetrie catastali dell'immobile,
 rassegno la presente relazione di consulenza tecnica
comprendiva di allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Alessandro Borea



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it