

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA CAUSA ISCRITTA AL N° 577/11

DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. S. GRECO**

Creditore Pignorante: **B@nca 24-7 spa**



C.T.U. Dott. Ing. **RAFFAELE NONNOI**



PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cagliari,

nell'udienza del 26/10/2012 la S.V. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Nonnoi, residente a Cagliari con studio professionale in Viale Regina Margherita n. 26 in Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3848 ed iscritto all'Albo dei Periti di questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa iscritta al n° 541/2011 del ruolo generale delle esecuzioni civili; pertanto, con il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico e s'impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 relative 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 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 modifica in violazione della normativa urbanistica-edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 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;*

- alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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 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 civili 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.*



QUESITO 1

Elenco Trascrizioni e Iscrizioni a favore e contro :

- 1) Immobile sito in Villacidro via Delle Scuole n° 40 piano T/1 foglio 1 particella **889** sub **1**
 - a) **Trascrizione del 12/07/1966 cas. 1152 art. 9492**: Compravendita rogito Notaio Dott. Pasolini Ugo del 10/07/1966 rep. 19962 a favore di
 - b) **Trascrizione del 03/05/2007 cas. 17835 art. 11791**: Compravendita rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola del 26/04/2007 rep. 21014 a favore di
contro
 - c) **Trascrizione del 05/10/2011 cas. 29490 art 20948**: Verbale di Pignoramento immobiliare del 25/07/2011 n° 4511 a favore di B@nca 24-7 spa contro
 - d) **Iscrizione del 03/05/2007 cas. 17836 art. 3204**: Ipoteca Volontaria in forza di contratto di mutuo del 26/04/2007 n° 21015 a rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola a favore di B@nca 24-7 spa contro

QUESITO 2

La corretta individuazione del bene oggetto della perizia è avvenuta in base alle ricerche effettuate presso gli Uffici del Catasto.

Dall'esame della **Visura Catastale** risulta attualmente:


- Comune censuario: **Villacidro**

Intestazione: ; proprietario per 1/2;

; proprietario per 1/2

- Sez. Foglio: **1** Mappale: **889** sub: **1** zona cens. : sup. catast.:

Categoria: **A/2** Classe: **5** Consistenza: **9 vani** Rendita Cat.: **€604,25**

Ubicazione: **Via Scuola n° 40, piano T/1/2**

In seguito al sopralluogo per un apiù precisa individuazione del bene il numero civico attuale è 38

Per una completa identificazione del bene oggetto di stima è stato necessario compiere le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro, nel territorio del quale si trova ubicato l'immobile, oltre al sopralluogo, atto a rilevare eventuali modifiche al progetto approvato.

Il giorno fissato per il sopralluogo, il 16/01/2013 alle ore 9,30, mi sono ritrovato nella via Delle Scuole n° 38, a Villacidro (CA), in presenza del proprietario, sig. .

L'immobile in oggetto è una casa indipendente, costituita da due piani fuori terra, un piano mansardato e una cantina con ingresso indipendente(All. 1 foto n° 48/49/50), con un ampio giardino posteriore(All. 1 foto n° 9/10/11).

La casa(All. 1 foto n°4/5/6/9), ha un ingresso dalla via Delle Scuole, civico 38 (All. 1 foto n° 48/49), dal quale si accede, attraverso un portoncino, all'ingresso, sul quale affacciano due porte, una in Sx e una in Dx, (All. 1 foto n°20) con spalle al portone d'ingresso, e precisamente, in Sx si trova una camera da letto con due finestre che prospettano rispettivamente la via Delle Scuole(All. 1 foto n°16/17/19) e il vico Convento, e in Dx un ampio salone/soggiorno, con finestra sulla via principale, e con angolo cottura con finestra e portafinestra che conduce su una veranda dalla quale si accede la cortile posteriore (All. 1 foto n° 1213/14/8);

- Frontalmente all'ingresso è presente una scala in muratura che conduce ai piani

superiori(All. 1 foto n°15).

Salendo la scala si trova un piano ammezzato immediatamente sopra la cantina(All. 1 foto n°21), costituito da una cameretta(All. 1 foto n°22/23) e da un bagno (All. 1 foto n° 24) , proseguendo per la scala(All. 1 foto n°25), sbarco al piano primo(All. 1 foto n°26) dove sono state realizzate tre camere da letto un bagno e una terrazza; con spalle alla scala, in Dx si trova la terrazza, chiusa da una vetrata(All. 1 foto n°37/38/39) che prospetta il cortile interno e sulla quale affaccia una camera da letto matrimoniale con balcone sul vico Convento(All. 1 foto n°34/35/36), mentre in Sx si trovano due camere da letto(All. 1 foto n°30/31/32/33) e un bagno (All. 1 foto n°27/28/29)dove una camera e il bagno prospettano il cortile posteriore e l'altra camera la via principale.

In cima alla scala (All. 1 foto n°40/41) si trova il piano mansardato, costituito da un ambiente unico (All. 1 foto n° 42/43/44/45/46/47/) con balcone sul vico Convento.

La cantina è indipendente e si accede dal vico Convento o dal cortile interno(All. 1 foto n° 1/6/7)

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, e non necessita di nessun intervento, se non quello relativo ad una ordinaria manutenzione; l'impianto elettrico non è a norma.

Gli infissi interni sono in legno massello colore marrone.

Gli infissi esterni sono in legno colore marrone con vetro singolo e avvolgibili in legno.

Il pavimento in tutti i piani è in piastrelle di ceramica di dimensioni 25x25 cm e il battiscopa è in ceramica in tutti i piani.

Il rivestimento dei bagni è in piastrelle, dim 15x15, di ceramica per un altezza di cm. 2,00.

Il piano mansardato è in "grezzo", con pavimento in cemento e muri perimetrali e solaio non intonacati e né tinteggiati.

L'intero immobile è tinteggiato di colore rosa pallido ed esternamente è intonacato e tinteggiato.

L'immobile non ha riscaldamento ed è provvisto di pompe di calore.

Infine la struttura è in muratura portante; i solai sono in laterocemento.



QUESITO 3

I dati catastali indicati in pignoramento, sono corretti e consentono la perfetta individuazione del bene, ad eccezione del numero civico che risulta 38 invece di 40.



QUESITO 4

L'immobile risulta accatastato regolarmente, ma in difformità dallo stato dei luoghi: non è stato riprodotto il piano ammezzato.

QUESITO 5

L'immobile ricade nella zona "A – centro storico".



QUESITO 6

L'immobile è stato realizzato con **Licenza Edilizia con protocollo n° 2742 del 31/12/1969** rilasciata dal Comune di Villacidro intestata a sig. e successivamente è stato realizzato un **soffitto in c.a.** nello stesso immobile con **Concessione Edilizia n° 139 dell' 11 agosto 1978** rilasciata dal Comune di Villacidro.

Dal sopralluogo, ho potuto, accertare che l'immobile non è conforme al progetto originario approvato, in quanto non sono presenti negli elaborati grafici presenti negli archivi del comune di Villacidro la cantina e il piano ammezzato.



Per la precisione rispetto agli elaborati di progetto approvati e conservati negli archivi del Comune, ho rilevato diverse difformità, che di seguito descrivo:



Al piano seminterrato:

E' stata realizzata una cantina indipendente di dimensioni interne 2.00 x 2.00

Al piano Terra:

E' stato eliminato un tramezzo che divideva lo studio dalla cucina;

E' stato realizzato un piano ammezzato costituito da una camera un bagno e un piccolo disimpegno di dimensioni totali interne 2.00 x 2.00

Al piano primo:

E' stata realizzata una vetrata che chiude la veranda

E' stato realizzato un collegamento con scala in muratura tra il primo piano e il piano sottotetto.

Tutte le modifiche operate, ad eccezione dell'eliminazione di un tramezzo con relativa riduzione dei vani, e il collegamento con il piano sottotetto, che rispettano la normativa urbanistico-edilizia vigente, e quindi può essere regolarizzato attraverso un Accertamento di Conformità per omessa denuncia di opere interne, mentre le restante opere sono comunque sanabili secondo la definizione degli illeciti edilizi ai sensi dell'art. 32, comma 32, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 e della Legge Regionale 26 febbraio 2004, n. 4.

Trattandosi di un abuso di tipologia 1 la misura dell'oblazione è di €/mq 100,00 con un incremento dello 0,60 della superficie non residenziale, mentre la misura degli oneri di concessione è di €/mq 55,00 con un incremento dello 0,30.

Pertanto considerando l'abuso di mq. 31.08 residenziali e di mq. 15,04 non residenziali, la cui somma totale è di mq. 40.10 l'importo totale da corrispondere è di **€6.211,90** di cui €4.006,40 per oblazione e €2.205,50 per oneri concessori.

La sanzione per omessa denuncia di opere interne è di **€258,00**.

QUESITO 7

No, il bene pignorato non può essere agevolmente diviso in più lotti, nelle condizioni in cui

si trova attualmente.

L'unica possibilità di divisione può avvenire, con opere, attraverso un frazionamento in due unità immobiliari.



QUESITO 8

L'immobile non è pignorato pro quota.



QUESITO 9

L'immobile è libero.

QUESITO 11

Sui beni pignorati, ad oggi, non esistono vincoli di sorta.

QUESITO 12

Non esistono diritti demaniali



QUESITO 13

La zona, in cui l'immobile è ubicato, è nella zona centrale di Villacidro.

Come richiesto dal quesito la stima dell'immobile in oggetto ha lo scopo di accertarne il valore di mercato e pertanto si procederà con il metodo estimativo per comparazione diretta, che si basa sul confronto del bene in oggetto con altri aventi caratteristiche simili per ubicazione, vetustà, grado di finitura, soggezione o meno a vincoli locatizi e di cui si conosca il prezzo di mercato.



Da un'indagine condotta presso le agenzie che operano nella zona, e l'OMI(Osservatorio Mercato Immobiliare) ho dedotto che il prezzo di mercato di un immobile in queste condizioni, indipendentemente dalla sua destinazione, nuovo o ristrutturato a nuovo ubicato nello stesso quartiere dell'immobile in oggetto e con caratteristiche similari, varia tra un minimo di €700,00

/mq e un massimo di € 1.200,00 /mq circa, riferito alla superficie che s'intende espressa in mq commerciali tuttavia, poiché l'immobile in esame è stato realizzato negli anni 60, ed è in buone condizioni, ho optato per la quotazione media di mercato e quindi risulterà pari a

€950,00

Le superfici commerciali sono state rilevate in loco, sommando alle superfici lorde (calcolate come indicato nella nota 1) le superfici accessorie moltiplicate per i loro coefficienti:

Sup. comm. = sup. piano interrato x 0,50 + piano terra + piano primo + sottotetto x 0,50 + balconi x 0,30 + giardino x 0,02 = 15.04 x 0,50 + 110,50+ 110,50 + 110,50 x 0,50 + 17 x 0,30 + 84 x 0.10 \cong **297 mq**

In base alle considerazioni espresse sulle caratteristiche dell'immobile in esame, il valore dell'immobile, si può pertanto calcolare:

$$V_f = €950,00/mq \times 297 \text{ mq} \cong \text{€282.150,00}$$

¹ Comprensiva del 100% dei muri perimetrali di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare

CONCLUSIONI

Per rispondere al quesito posto si può affermare che il valore attuale aggiornato dei beni in oggetto è di **€282.150,00**

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Raffaele Nonnoi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

1. **Documentazione Fotografica;**
2. **Verbale d'accesso;**
3. **Visura Catastale;**
4. **Planimetria Catastale;**
5. **Concessione Edilizia ed Elaborati di progetto**
6. **Planimetrie stato di fatto**
7. **Planimetrie con punti di vista fotografici**

