



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

OGGETTO:

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 713/2014
R.G.E. PROMOSSA [REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

GIUDICE RELATORE:

DOTT. STEFANO GRECO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: DOTT. ING. LUCA BOGGIO

Depositato il 07/06/2017



Sommario

Premessa	3
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza	3
2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	3
Quesito 1	3
Quesito 2	5
Quesito 3	8
Quesito 4	8
Quesito 5	8
Quesito 6	9
Quesito 7	9
Quesito 8	10
Quesito 9	10
Quesito 10	10
Quesito 11	10
Quesito 12	11
Quesito 13	11
Quesito 14	12
Conclusioni	12
3. Indice degli Allegati	13
1. Documentazione fotografica	13
2. Incarico CTU	13
3. Ispezioni ipotecarie	13
4. Planimetria schematica	13
5. Atto di provenienza	13
6. Documentazione catastale	13
7. Documentazione tecnica	13
8. Elaborati di progetto	13
9. A.P.E.	13



Premessa

Con provvedimento del 5 agosto 2016 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Stefano Greco nominava il sottoscritto ing. Luca Boggio, con studio in Cagliari via Rockefeller 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 3553 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cagliari, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 713/2014 promossa da [REDACTED] [REDACTED] S.p.A.

In data 11 agosto 2016 il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico stesso. Allegato 2: verbale di conferimento d'incarico

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto inizio lo scorso 12 maggio 2017 alle ore 10,30 alla presenza del signor [REDACTED], con la visita dell'appartamento e pertinenze oggetto di pignoramento. Nell'occasione sono state scattate numerose fotografie e rilevate alcune misure.

Precedentemente era stata acquisita la planimetria catastale e la relativa visura (allegate alla presente relazione).

In data 08 maggio 2017 è stata rilasciata ispezione ipotecaria sugli esecutati per l'immobile comune di Iglesias F2 Particella 395 sub 7; Allegato 3: Ispezioni ipotecarie e Certificazione notarile.

In data 24 febbraio 2017 è stato fatto il sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, in tale occasione sono stati effettuati il rilievo metrico e fotografico; Allegato 1: Documentazione fotografica, Allegato 4: Rilievo schematico;

In data 8 maggio 2017 è stata rilasciata dall'Archivio Notarile di Cagliari copia conforme dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 9 dicembre 1991 Repertorio Generale n. 23999, Racc. 6554; Allegato 9: Titoli di provenienza del bene pignorato

Dopo aver effettuato il sopralluogo, esaminati gli atti ed i documenti di causa, esperiti i debiti accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Servizio Catastale e Pubblicità Immobiliare), constatato, dall'atto di compravendita del notaio [REDACTED] il 9 dicembre 1991 Repertorio n.23999, Raccolta 6554 trascritto in data 13 dicembre 1991 ai nn. 19820 di particolare e 28703 di generale, che [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile pignorato, unitamente alla moglie Signora [REDACTED] come da correzione in calce all'atto alla nota 1) e 2), si espone quanto segue.

2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Quesito 1

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e

dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 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 risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

E' presente agli atti della procedura immobiliare la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. a cura dello studio notarile associato [REDACTED] con studio in Viale Trieste 12 a Cagliari, che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La relazione notarile è stata verificata con le certificazioni ipotecarie e catastali richieste e rilasciate dall'ufficio del catasto e con gli atti di provenienza.

Provenienza

Atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] del 9 dicembre 1991 Repertorio Generale n.23999 raccolta 6554 trascritto in data 13 dicembre 1991 ai nn. 19820 di particolare e 28703 di generale, Con il presente atto la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il 6 gennaio 1910, vende a [REDACTED] nato a Iglesias il 10/01/1948 e [REDACTED] nata a [REDACTED] che accettano e acquistano la piena proprietà dell'immobile in Iglesias alla via Ferrara 11, distinto in catasto fabbricati al F2 mappale 395 sub 7 (annotazioni di correzione all'atto, nota 1) e 2).

Documentazione Catastale

Alla data del 08/05/2017, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in catasto come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias foglio 2 mappale 395 sub 7, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 185 mq, rendita €760,48, via Ferrara 11 piano 2-4. Dati derivati da variazione del 09/11/2015, inserimento dei dati di superficie; intestato a [REDACTED] per proprietà 1000/1000.

Non sono stati riscontrate incongruenze catastali nella storia ultraventennale del bene presente nella relazione notarile.



attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Il sopralluogo è stato eseguito in data 12 maggio 2017 alle ore 10,30, di seguito si riporta quanto constatato in loco.

Localizzazione

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al secondo piano del fabbricato condominiale al civico 13 della via Ferrara (11 nell'atto di pignoramento e nella visura catastale), in Comune di Iglesias, con ingressi particolari al piano (due ingressi, alla sinistra e in fronte per chi giunge al piano), con locale sottotetto pertinenziale al piano quarto sottotetto, con porta di ingresso alla destra per chi giunge al pianerottolo condominiale. Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra con locali commerciali e artigianali al piano terra.

Caratteristiche interne ed esterne

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame è stato ultimato e reso agibile nel dicembre del 1969 (è disponibile il certificato di abitabilità e il progetto grafico con riferimento al "fabbricato per uso abitazione" – via Venezia, Iglesias). La planimetria catastale è datata 18/9/1969, disponibile agli atti dal 27/10/1969. Il fabbricato conserva le tipiche caratteristiche architettoniche e costruttive dell'epoca; è costituito da quattro livelli in elevazione; costruttivamente è realizzato con struttura intelaiata in c.a. Il tetto è a falde. Le facciate sono finite con intonaco e tinteggiate di colore beige chiaro con marcapiano più scuri. Il basamento è rivestito in travertino chiaro, i balconi aggettanti sono parzialmente "mascherati" con grigliati metallici. L'edificio si trova in uno stato di conservazione buono con eccezione per alcune porzioni del torrino scale e cavedi retrostanti (vi sono problemi di infiltrazioni d'acqua piovana).

L'appartamento oggetto della presente esecuzione si trova al piano secondo ed è raggiungibile, come detto, dalla rampa condominiale. Lo stabile è privo di ascensore.

L'appartamento è accessibile da due portoncini di ingresso, il primo, posto frontalmente rispetto allo sbarco dalle scale, conduce a un disimpegno ricavato dalla suddivisione dell'originario corridoio mediante tramezzature con ampie porte. La nuova sistemazione interna (si dirà poi delle modifiche apportate all'impianto originario) può essere così schematizzata.

Dal primo portoncino si entra nel vano **disimpegno** (superficie 8 mq) e, subito alla destra (spalle all'ingresso) si entra in una **stanza-studio** di forma regolare (10 mq) con finestra sul retro del fabbricato. Proseguendo nel disimpegno una porta vetrata a due ante conduce a un **secondo disimpegno** (4,50 mq) dal quale una porta a destra (lasciandosi alle spalle la doppia porta) conduce a una ampia **stanza** (19,10 mq), l'originaria cucina di forma rettangolare, ampia superficie e finestra sul retro. Da questa camera si accede a un **piccolo lavatoio** ricavato dall'originario **ripostiglio**, del quale rimane una piccola porzione (mq 4,20 complessivamente). Una porta posta frontalmente a quella della stanza descritta conduce al **vano di dimensioni**



maggiori (36,80 mq) di forma rettangolare con finestra verso la via Ferrara e portafinestra che conduce al grande **balcone** sempre verso la via Ferrara (5 mq).

Immaginando di entrare nell'appartamento dal **secondo ingresso** (quello a sinistra del pianerottolo) si giunge in una **stanza** di forma rettangolare (10,10 mq) con finestra verso l'interno. Da questa al **terzo disimpegno** (7,10 mq) separato dall'ingresso da una porta doppia vetrata. Uscendo dalla stanza in fronte si trova l'ingresso di un'altra **stanza rettangolare** (18,10 mq) con portafinestra sul **balcone** (5 mq) della via Ferrara. A sinistra una grande **stanza rettangolare** (18,70 mq) con portafinestra che conduce a un **balcone** (4 mq) sul prospetto della via Venezia. Frontalmente a questa stanza un **ambiente rettangolare** (11,30 mq) con ampia finestra verso via Ferrara. Tra le due stanze si trovano, tra loro adiacenti i **due bagni**. Il primo, un piccolo servizio ha vaso e lavandino (2,45 mq). Il secondo (6,10 mq) lavabo, vasca, vaso e bidet.

L'appartamento è stato ristrutturato con il rifacimento dei pavimenti e delle tinteggiature e, solo parzialmente, degli impianti.

I pavimenti, di tipo economico, sono in ceramica con stampa finto marmo, i rivestimenti in ceramica colorata. Tre ambienti sono dotati di condizionatore a pompa di calore.

La stanza dotata di piccolo lavatoio è in cattive condizioni di manutenzione con importanti segni di infiltrazioni d'acqua e muffe.

Gli infissi sono in legno con semplici vetri e avvolgibili in plastica.

Il sottotetto pertinenziale ha copertura spiovente (altezza min.1,40, max 2,30), superficie calpestabile pari a 18,50 mq e commerciale pari a circa 20 mq

Superficie calpestabile

La superficie totale calpestabile dell'appartamento (balconi e sottotetto esclusi) è pari a **156,45 mq**

La superficie commerciale, avendo conteggiato i balconi al 30% e il sottotetto al 60 %, è pari a **196 mq**

Confini

L'unità immobiliare confina con via Venezia, Via Ferrara, proprietà [REDACTED] (come da atto e impianto catastale).

Dati catastali

L'immobile in questione, attualmente, risulta registrato al N.C.E.U. del comune di Iglesias al foglio 2 mappale 395 sub 7, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani rendita €760,48, via Ferrara 11, piano 2-4. Dati variati in data 09/11/2015.

Allegato 6: Documentazione catastale



Pertinenze e accessori. Millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, ecc.)

Nell'atto di compravendita viene citato (compreso nella vendita) un posto auto oggi non più esistente e non oggetto del pignoramento posto alla base della presente relazione.

Si è detto della "soffitta", compresa in atto.

Vengono citate genericamente le parti condominiali comuni.

Quesito 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa 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.

I dati forniti dall'atto di pignoramento per quanto riguarda indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini sono conformi alla descrizione attuale del bene con le precisazioni di cui si è detto riguardo il civico.

Quesito 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.

Per quanto riguarda la planimetria castale si riscontrano alcune poco significative difformità dovute alla creazione dei tre disimpegni dall'originario corridoio.

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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 sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 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; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla quale l'istanza sia stata



presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero all'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

L'immobile pignorato è interno all'abitato del comune di Iglesias. Lo strumento urbanistico è in fase di adeguamento.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 30 ottobre 1970, il nulla osta alla costruzione fa riferimento al parere favorevole del 1968 (Allegato 7)

Il progetto approvato (Allegato 8) rappresenta (limitatamente all'appartamento in questione) una partizione interna sostanzialmente conforme a quanto rilevato sul posto con la sola eccezione della diversa partizione interna del corridoio di ingresso (oggi suddiviso in tre distinti disimpegni). Per il ripristino della situazione originaria si prevedono opere di demolizione e ripristino per euro 2000.

Quesito 6

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.

Il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto.

Quesito 7

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



Per quanto esaminato la risposta è negativa.

Quesito 12

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criterio di stima utilizzato

Dalle indagini effettuate il più probabile valore di mercato corrisponde a 1.100 €/mq: il valore commerciale dell'immobile è pertanto di:

$$196 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 196.000,00$$

Da questo valore bisogna dedurre i costi di demolizione e ripristino indicati

valore commerciale: 196.000,00 €

demolizioni: - 2.000,00 €

Totale: 194.000,00 €

Il valore commerciale dell'immobile in perizia è pertanto pari a: 194.000 €
(leggasi euro centonovantaquattromila)

I valori desumibili dalla Banca dati dell'Osservatorio sono compresi tra gli 850 e 1.150 €/mq per abitazioni di tipo civile nel centro storico: considerando lo stato di conservazione dell'immobile e le sue finiture interne ed esterne si ritiene congruo il valore di 1.000 €/mq.

Quesito 13

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito

non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sentita la signora [REDACTED] amministratrice del condominio, si riporta la quota mensile spettante al sign. [REDACTED] 100. Inoltre per spese straordinarie di rifacimento infissi scale e impianto fognario comune esiste un debito pari a circa 1600 euro che sommati agli arretrati condominiali quantificano circa 3000 euro di debiti pregressi.

Quesito 14

Predisponga, quale allegato autonomo, l'APE dei fabbricati pignorati.

Allegato 9.

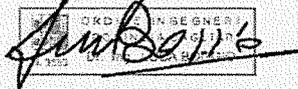
Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione composta da n. 11 pagine dattiloscritte e n.9 allegati e viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cagliari.

In fede Cagliari, 5 giugno 2017

C.T.U. ing. Luca Boggio



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3. Indice degli Allegati

1. Documentazione fotografica

2. Incarico CTU

3. Ispezioni ipotecarie

4. Planimetria schematica

5. Atto di provenienza

6. Documentazione catastale

7. Documentazione tecnica

8. Elaborati di progetto

9. A.P.E.

