



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili



Relazione di consulenza tecnica relativa all'esecuzione

immobiliare



n° 721/2011



Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Antonella M. Paola Lorenzoni

Creditore Pignorante:

Antonella
ASTE GIUDIZIARIE



Debitori:



Giudice delle Esecuzioni: Dott. Stefano Greco



Oggetto: - appartamento nel Comune di S. Antioco



ASTE
GIUDIZIARIE®**INDICE**ASTE
GIUDIZIARIE®

0. PREMESSA	pag. 3
1. QUESITO N°1	7
1.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza	7
1.2 Dati catastali	7
1.3 Quadro sinottico della provenienza degli immobili	7
2. QUESITO N°2	9
2.1 Descrizione dell'immobile	10
3. QUESITO N°3	11
4. QUESITO N°4	11
5. QUESITO N°5	11
6. QUESITO N°6	11
7. QUESITO N°7 e N°8	11
8. QUESITO N°9, N°10, N°11 e N°12	11
9. QUESITO N°13	12
9.1 Criterio di stima e valutazione	12
10. CONCLUSIONI	13
11. ELENCO ALLEGATI	14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO da:

CONTRO:

0. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.

Stefano Greco, nell'udienza del 10/05/2013, la sottoscritta Dott. Ing.

Antonella M. Paola Lorenzoni, nata a Sorso il 14/01/1963, residente a Sassari in V.le Umberto I n° 128, regolarmente iscritta all'Ordine degli

Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3812 ed all'Albo dei Consulenti

Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominata Consulente Tecnico

d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitata

a comparire dinanzi alla S.V.I. per ricevere l'ingiunzione. In tale giorno,

infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatele, prestava

giuramento di rito e la S.V.I. provvedeva a rendermi edotta sulla natura

dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

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 ed 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, 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 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. 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; alleghi, 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 congruaggi 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 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** i 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 superfici 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 su prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

1. QUESITO N°1

1.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 02.09.2013 all'U.T.E. di Cagliari dove sono state fatte le opportune visure catastali richiedendo i seguenti documenti: le visure del fabbricato (all.2), la mappa catastale (all.2) e le planimetrie catastali (all.3) , tutto ciò per verificarne la situazione censuaria che è risultata completa per l'identificazione univoca dell'immobile pignorato.

Dall'atto di pignoramento (all.6), l'immobile risulta così descritto:

- 1) *Abitazione in Comune di S. Antioco, Via Matteotti n°6/8, censita nel N.C.E.U. al F.15, Part. 978, sub.6, cat. A/3, vani 5, p. T., mq 107.***

1.2 Dati catastali

Dagli atti depositati in Cancelleria dall'Avv. Giuseppe Macciotta, si è accertato che l'immobile di cui trattasi risulta così censito:

- 1) *Abitazione in Comune di S. Antioco, Via Matteotti n°6/8, censita nel N.C.E.U. al F.15, Part. 978, sub.6, cat. A/3, vani 5, p. T., mq 107.***

come specificato nella Relazione Notarile del Notaio Lamberto Corda depositata dall'Avv. Giuseppe Macciotta

1.3 Quadro sinottico della provenienza degli immobili

Trascrizioni a favore e contro

- 1) *Atto pubblico portante assegnazione a socio di cooperativa edilizia, trascritto in data 29.06.2001 a nn. 23982/17663, rogito il 03.12.1998, Notaio Luigi Polli.***



- Contro:
- A favore:



Immobile: 1) Abitazione in Comune di S. Antioco, Via Matteotti n°6/8, censita nel N.C.E.U. al F.15, Part. 978, sub.6, cat. A/3, vani 5, p. T., mq 107.

La parte acquirente si accolla e si fa propria quota di mutuo di £. 120.000.000, somma occorrente per parte del pagamento.

assegna il diritto di superficie così come prevenutole al sig.



2) *Atto pubblico portante cessione di diritti reali a titolo oneroso*, trascritto in data 15.07.1998 a nn. 17270/11635, rogito il 18.06.1998, Notaio Giovanni Rossetti, rep. 31888.

- Contro:

- A favore:



Cessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni alla

, che accetta per i terreni in località "Monte Crescia"



riportati al N.C.T. al F. 15, mappale 743 (ex 543/b ex 193/a) di mq. 46, mappale 875 (ex 520/b) di mq. 2266, mappale 876 (ex 520/c), mappale 745 (ex 544/a) di mq. 2520, mappale 574 di mq. 26, omessi altri terreni non oggetto della presente relazione.



Formalità Pregiudizievoli



1) Atto di Ipoteca Volontaria rogato dal Notaio Giovanni Rossetti in data 26.10.2000, rep. 36512, iscritto il 27.10.2000 ai nn.31676/5335.



- Contro:

- A favore:



Mutuo di £. 1.680.000.000 da rimborsare in 15 anni, garantito dalla somma ipotecaria di £. 3.360.000.000 sui terreni ed erigendi fabbricati in S. Antioco alla



via Matteotti, in C.T. al F. 15, mappale 743 (ex 543/b ex 193/a) di mq. 46, mappale 875 (ex 520/b) di mq. 2266, mappale 876 (ex 520/c), mappale 745 (ex 544/a) di mq. 2520, mappale 574 di mq. 26.

A margine della presente iscrizione è stato annotato il 04.05.2001 art.2428 casella 16324, atto rogato dal Notaio Giovanni Rossetti in data 19.12.2000, rep. 36813, annotamento di frazionamento di mutuo, con il quale si attribuisce all'immobile in oggetto, una quota mutuo di £. 120.000.000 ed una quota di ipoteca di £. 240.000.000

2) Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Cagliari in data 12.10.2011, rep. 5833/2011, portante atto cautelare, trascritto il 27.01.2012 ai nn.2487/2014.

Verbale di pignoramento immobili:

- A favore:

- Contro:

Immobile: 1) Abitazione in Comune di S. Antioco, Via Matteotti n°6/8, censita nel N.C.E.U. al F.15, Part. 978, sub.6, cat. A/3, vani 5, p. T.

OSSERVAZIONI

Atto pubblico, trascritto in data 29.06.2001 a nn. 23983/17664, rogito il 21.06.2001, Notaio Luigi Polli Rossetti, rep. 21481.

- Contro:

- A favore:

Mutuo concesso ai sensi della Legge Regionale n.32 del 1985.

2. QUESITO N°2

Le ricerche sono proseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Antioco con richiesta della documentazione inerente l'immobile. In particolare sono stati richiesti i seguenti documenti: copia fotostatica delle mappe catastali, delle norme

di attuazione, di uno stralcio del P.U.C. di eventuali progetti e concessioni edilizie (all.5.), di eventuali domande e concessioni di sanatoria e del certificato di abitabilità. Detta richiesta è stata inoltrata a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di S. Antioco che ha rilasciato la documentazione in data 11.12.2013.

2.1 Descrizione dell'immobile

1) Abitazione in Comune di S. Antioco, Via Matteotti n°6/8, censita nel N.C.E.U. al F.15, Part. 978, sub.6, cat. A/3, vani 5, p. T., mq 107.

L'immobile sito in S. Antioco, con accesso dalla via Matteotti n. 6/8, si presenta completamente rifinito (foto 1,2) con accesso tramite un cancello (foto 1) in acciaio che immette nel cortile anteriore (foto 1,2), si accede all'ingresso (foto 4,5) tramite un portoncino in legno (foto 2) da cui si accede a tutti gli altri vani: garage (foto 3), cucina (foto 6) con camino, zona notte tramite un disimpegno che immette nelle camere (foto 11,12) e nel bagno (foto 13). Nella cucina (foto 6) vi è un ripostiglio ed un camino che ha la sua parte esterna nel cortile posteriore nel quale si accede dalla cucina (foto 7,8,9,10).

L'immobile si presenta in ottime condizioni di funzionalità e conservazione con finiture di buon livello. Gli infissi risultano essere in legno sia quelli interni che esterni. La cucina ed il bagno sono rivestiti di gres porcellanato di ottima qualità e dotati di tutti gli accessori che ne consentono un buon funzionamento ottimale dal punto di vista igienico sanitario.

Per quanto concerne la superficie utile la si può ricavare (vedi planimetria redatta dalla scrivente (all.5):

Superficie utile (100%)	mq. 89,66
<u>Cortile</u>	<u>mq. 105,00</u>

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie utile (25%) mq. 26,25

Locale di sgombero mq. 19,00

Superficie utile (60%) mq. 11,40

Totale Superficie Convenzionale = 127,31 mq. circa.

3. QUESITO N°3

L'immobile è conforme sia alla descrizione urbanistica attuale sia per quanto riguarda i dati catastali che lo identificano senza lasciare adito ad errori di individuazione. Per quanto riguarda il numero civico viene confermato il n. 6/8.

4. QUESITO N°4

L'appartamento 1) in oggetto risulta regolarmente accatastato (all.3) come da progetto approvato da autorizzazione paesaggistica (all. 4).

5. QUESITO N°5

Secondo le norme di attuazione, l'immobile si trova in zona sottoposta a tutela de paesaggio.

6. QUESITO N°6

L'immobile 1) risulta non conforme al progetto della D.I.A – Piano Casa (all.4) per quanto riguarda la distribuzione interna degli spazi nella cucina, in cui compare un ripostiglio non riportato nel progetto.

7. QUESITO N°7 e N°8

Il bene pignorato è possibile venderlo così com'è, specificando nell'atto di vendita che occorre ripristinare i piccoli abusi interni. Poiché non vi sono aumenti di volumetria è possibile presentare un progetto di accertamento di conformità.

8. QUESITO N°9, N°10, N°11 e N°12

In seguito al sopralluogo ed ai rilievi fotografici effettuati, si è potuta predisporre la planimetria del fabbricato (all.5), redatta dalla scrivente, come

ulteriore conferma della sostanziale non conformità per quanto concerne l'appartamento che risulta difforme per la distribuzione degli spazi interni. Non vi sono vincoli di nessun genere, né diritti demaniali di nessun tipo.

Dai sopralluoghi effettuati è risultato che:

- L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] e famiglia.

9. QUESITO N°13

9.1 Criterio di stima e valutazione

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono nel libero mercato, la scrivente ritiene di adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq.). Nel caso in esame il confronto con immobili simili di valore noto, viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato oltre che delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, strutture tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Tenuto conto, delle indagini effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici del settore operanti nel Comune di S. Antioco è stata accertata una valutazione oscillante intorno a 1.500,00 Euro/mq.

Superficie convenzionale

La superficie convenzionale coincide con la superficie totale già precedentemente calcolata:

$$127,31\text{mq.} \times \text{Euro/mq. } 1.500,00 = \text{Euro } 190.965,00$$

La valutazione dell'immobile è pari ad un valore complessivo pari a circa:

ASTE 
GIUDIZIARIE® Euro 190.965,00

ASTE 
GIUDIZIARIE®

10. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidato dall'III.mo Giudice Delegato, si rassegna la presente relazione redatta in 14 pagine comprensiva della documentazione allegata (qui appresso elencata) e della specifica degli onorari e delle spese.

Cagliari, 05 Agosto 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Antonella Maria Paola Lorenzoni

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Antonella M. Paola Lorenzoni


ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®