

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili



Relazione di consulenza tecnica relativa all'esecuzione



immobiliare

n° 745/2011

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

Lorenzoni

Creditore Pignorante: Uncredit S.p.A.



Debitori: xxxxxx

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Stefano Greco

Oggetto: - Abitazione in Siurgus Donigala



INDICE

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	10
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	12
7. QUESITO N°7 e N°8	12
8. QUESITO N°9, N°10, N°11 e N°12	12
9. QUESITO N°13	12
9.1 Criterio di stima e valutazione	12
10. CONCLUSIONI	13
11. ELENCO ALLEGATI	14

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO da: Unicredit S.p.A

CONTRO: ***** (Causa n° 745/11)



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, locai 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; 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, 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 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: la visura del fabbricato (all.2), la mappa catastale (all.2) e la planimetria catastale (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.7), l'immobile risulta così descritto:

- 1) ***Abitazione in Siurgus Donigala, Via Roma n°242, censita nel N.C.E.U. al F.19, Part. 1101.***

1.2 Dati catastali

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

- 2) ***Abitazione in Siurgus Donigala, Via Roma n°242, censita nel N.C.E.U. al F.19, Part. 1101.***

Il terzo immobile di cui si fa menzione nell'Atto di Pignoramento risulta un bene comune non censibile, come specificato nella Relazione Notarile del Notaio Giulio Grilli depositata dall'Avv. Luisa Armandi.

1.3 Quadro sinottico della provenienza degli immobili

Trascrizioni a favore e contro

- 1) ***Atto di Compravendita***, trascritto in data 29.03.2007 a nn. 8774/13187, rogito il

09.03.2007, Notaio Aldo Congedo di Cuneo, rep. n°95194/24519

- Contro: *****

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- A favorexxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Immobile: ½ abitazione in **Siurgus Donigala**, Via Roma n°242, censita nel N.C.E.U. al F.19, Part. 1101. Il fabbricato insiste su area censita al N.C.T. al foglio 19, Particella 259, di mq. 690. Si precisa che sull'estratto di mappa del sistema informatizzato del Catasto, l'area al F.19, Particella 259 risulta individuata con il n° 1088. Inoltre la Particella 259 risulta intestata a terzi.

2) *Atto di Compravendita*, trascritto in data 13.01.993 a nn. 669/819, rogito il 29.12.1992, Notaio Alberto Luciano di Senorbì, rep. n°10305

- Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- A favorexxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile: ½ ciascuno, abitazione in **Siurgus Donigala**, Via Roma n°242, censita nel N.C.E.U. al F.19, Part. 1101. Il fabbricato con annesso cortile, è composto al p.T. da 2 camere, cucina, cucinino, ingresso e passo carraio, al p. 1° da due camere, bagno, due disimpegni e terrazza.

Le parti dichiarano che l'immobile suindicato è iscritto al N.C.E.U. alla Partita 891 intestata al sig. xxxxxxxed atri ma per l'intero di piena ed esclusiva proprietà della parte venditrice, previe ammonizioni di rito, per avere posseduto quanto in oggetto, legittimamente ed ininterrottamente da oltre 20 anni

Formalità Pregiudizievoli

1) Verbale di Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Cuneo in data 18.10.2011 rep.1705, trascritto il 28.10.2011 ai nn. 22927/32163



- Controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- A favore: Unicredit S.p.A. - sede Roma

Immobile: abitazione in **Siurgus Donigala**, Via Roma n°242, censita nel N.C.E.U. al F.19, Part. 1101, cat. A/3, vani 7,5, piano T-1.

2) Ipoteca Giudiziale di € 115.000,00 iscritta il 26.08.2009 ai nn.4840/27869. Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cuneo in data 17.08.2009 rep.1287 per un capitale di €99.119,09

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Contro: xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- A favore: Unicredit Corporate Banking S.p.A. - sede Verona

Immobile: abitazione in **Siurgus Donigala**, Via Roma n°242, censita nel N.C.E.U. al F.19, Part. 1101, cat. A/3, vani 7,5, piano T-1.

2) Ipoteca Giudiziale di € 115.000,00 iscritta il 26.08.2009 ai nn.4839/27868. Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cuneo in data 17.08.2009 rep.1286 per un capitale di €99.119,09

- Controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- A favore: Unicredit Corporate Banking S.p.A. - sede Verona

Immobile: abitazione in **Siurgus Donigala**, Via Roma n°242, censita nel N.C.E.U. al F.19, Part. 1101, cat. A/3, vani 7,5, piano T-1.

Quadro D - Si precisa che l' ipoteca si estende a tutti i diritti, ragioni, accessori e pertinenze degli immobili sovradescritti. Il tasso d'interesse viene indicato nella misura legale ai soli fini della presente iscrizione, enza rinuncia alcuna al aggior credito portato dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo nr. 882/09 del 17/08/2009. Si precisa infine che la presente iscrizione viene effettuata in estensione all'ipoteca giudiziale iscritta presso la CC.RR.II. di Cuneo in data 21/08/2009 ai nn.8299 reg. gen. 1008 reg. part. e che viene pertanto versata la tassa in misura fissa pari ad € 262,00.

A margine della nota non si rilevano annotazioni.

2. QUESITO N°2

Le ricerche sono proseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siurgus Donigala con richiesta della documentazione inerente l'immobile. In particolare sono stati richiesti i seguenti documenti: copia fotostatica delle mappe catastali, delle norme di attuazione (all.4), di uno stralcio del P.U.C. (all.4) 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 Siurgus Donigala che ha rilasciato la documentazione in data 13.12.2013.

1.2 Descrizione dell'immobile

Immobile: abitazione in Siurgus Donigala, Via Roma n°242, censita nel N.C.E.U. al F.19, Part. 1101. Il fabbricato con annesso cortile, è composto; al p.T. da 2 camere (foto 9), cucina (foto 4), cucinino (foto 5) , ingresso e passo carraio (foto 1), al p. 1° da due camere (foto 12,13), bagno (foto 14), due disimpegni e terrazza (foto 16) , al piano sottotetto da 3 ripostigli (foto 21,22,24), un locale di sgombero (foto 23,24) , un disimpegno ed un bagno (foto 20) il tutto assimilabile ad un unico locale di sgombero come da progetto approvato.

L'immobile sito in Comune di Siurgus Donigala, con accesso dalla via Roma n.242, si presenta completamente rifinito con accesso tramite un cancello (foto 1) carrabile ed un portoncino come entrata dalla via Roma.

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. Nel cortile si ha la presenza di una tettoia in legno e copertura in cemento amianto ed un locale di sgombero rifinito a regola d'arte,

con copertura isolante. Queste due volumetrie sono abusive perché non presenti nel progetto approvato

Per quanto concerne la superficie utile la si può ricavare (vedi planimetria redatta dalla scrivente (all.6):

Superficie Convenzionale (100%)mq. 176,00

Terrazza mq. 23,60

Cortile mq.239,00

Superficie calpestabile (25%) mq. 65,65

Locali di sgombero mq. 89,00

Tettoia mq. 15,00

Superficie non residenziale (60%) mq. 62,40

Totale Superficie Convenzionale = 304,00 mq. circa.

3. QUESITO N°3

L'immobile non è conforme sia alla descrizione urbanistica attuale sia per quanto riguarda i dati catastali che lo identificano, senza lasciare adito ad errori di individuazione ma manca l'accatastamento del piano sottotetto. Per quanto riguarda il numero civico viene confermato il n. 242.

4. QUESITO N°4

L'immobile in oggetto non risulta regolarmente accatastato come da progetto approvato. Manca il piano Sottotetto.

5. QUESITO N°5

Secondo le norme di attuazione (all.4) allegate al Regolamento Edilizio l'immobile si trova in zona B .

6. QUESITO N°6

L'immobile risulta non conforme al progetto (all.5) per quanto riguarda la

distribuzione interna degli spazi nel locale di sgombero al piano sottotetto e al locale di sgombero e la tettoia nel cortile.

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, che sono consentiti dalla normativa vigente, con un 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.6), redatta dalla scrivente, come ulteriore conferma della sostanziale non conformità. Non vi sono vincoli di nessun genere, né diritti demaniali di nessun tipo.

Dai sopralluoghi effettuati è risultato che:

- L'immobile è occupato dalla sorella della sig.ra xxxxxxxn comodato d'uso gratuito.

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 Siurgus Donigala è stata accertata una valutazione oscillante intorno a 700,00 Euro/mq.

Superficie convenzionale

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

$$304,00\text{mq.} \times \text{Euro/mq. } 700,00 = \text{Euro } 212.800,00$$

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

Euro 212.800,00

10. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.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

11. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 2 - Visura catastale

ALLEGATO 3 - Planimetria catastale

ALLEGATO 4 - Stralcio P.U.C. e Norme di attuazione

ALLEGATO 5 - Progetto approvato, il 19.04.1978, Concessione Edilizia n.35/95

ALLEGATO 6 - Progetto approvato, il 21.06.1995 e relazione tecnica

ALLEGATO 7 - Planimetria dello stato attuale redatta dal C.T.U. in scala 1:200

ALLEGATO 7 - Atto di pignoramento

Cagliari, 05 Agosto 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Antonella Maria Paola Lorenzoni

