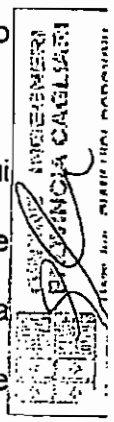
TRIBUNALE DI CAGLIARI

Procedura Esecutiva N.R.G.E.I. 83/95

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Gianluigi Corongiu

I. PREMESSA

Nell'udienza del 8 giugno 2006, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Claudia Belelli designava C.T.U., nel procedimento indicato in epigrafe, il sottoscritto Dott. Ing. Gianluigi Corongiu, nato a Cagliari il 08.03.1971, con studio in Selargius, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3798. Dopo aver prestato il giuramento di rito, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione affidava al sottoscritto l'incarico che qui di seguito si riporta:



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 e 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 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;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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 in 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

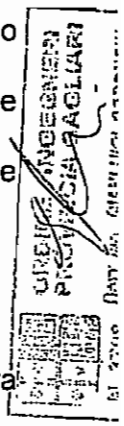
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione 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 tendo 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. **indichi** l'esistenza su beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
11. **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 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 sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.



II. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte in data 30 maggio 2007 in presenza della Sig.ra [redacted] debitore pignorato.

Il sottoscritto ha potuto quindi effettuare l'accesso presso le unità immobiliari ubicate in Quartu Sant'Elena (Ca), Via De Muro 14 e 16, costituite da tre distinte unità immobiliari. Durante l'accesso, il sottoscritto CTU, con l'ausilio delle planimetrie catastali e degli elaborati progettuali, procedeva all'esame dello stato dei luoghi e delle caratteristiche degli immobili, alla verifica della loro consistenza, all'effettuazione delle necessarie misure dello stato di fatto e all'effettuazione della documentazione fotografica.

III. RISPOSTA AI QUESITI

**Risposta al quesito 1.** il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la presenza degli estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ed all'acquisizione delle visure e planimetrie catastali non presenti in atti.

Si riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli:

1. Atto di vendita a rogito Notaio Fausto Puxeddu in data 12.05.1973, Repertorio n. 8100, Raccolta n. 2046; a favore di [redacted] contro [redacted] trascrizione del 09.06.1973 Numero generale 11791 Numero particolare 10079; area distinta al Catasto Terreni al foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena mappale 74.
2. Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 11.04.1989; a favore di [redacted] e contro [redacted] trascrizione del 17.04.1989 Numero generale 10200 Numero particolare 8008; area distinta al Catasto Terreni al foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena mappale 259 (ex 74/e).
3. Ipoteca giudiziale di £ 880.000.000 derivante da decreto ingiunzionale del Presidente del Tribunale di Cagliari del 17/03/1989; a favore di Banco di Napoli e contro [redacted] iscrizione del 22.03.1989 Numero generale 7696 Numero particolare 678; area distinta al Catasto Terreni al foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena mappale 259 (ex 74/e).
4. Ipoteca giudiziale di £ 320.000.000 derivante da decreto ingiunzionale del Presidente del Tribunale di Cagliari del 17/03/1989; a favore di Banco di Napoli e contro [redacted] iscrizione del 22.03.1989 Numero generale 7697 Numero particolare 679; area distinta al Catasto Terreni al foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena mappale 259 (ex 74/e).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Ipoteca giudiziale di £ 760.000.000 derivante da decreto ingiunzionale del Presidente del Tribunale di Cagliari del 17/03/1989; a favore di Banco di Napoli e contro [redacted] iscrizione del 22.03.1989 Numero generale 7698 Numero particolare 680; area distinta al Catasto Terreni al foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena mappale 259 (ex 74/e).
6. Atto di vendita con scrittura privata autenticata Notaio Fausto Puxeddu in data 17.04.1992, Repertorio n. 73674; a favore di [redacted]; trascrizione del 14.05.1992 Numero generale 11665 Numero particolare 8250; area distinta al Catasto Terreni al foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena mappali 344 (ex 259/b) e 754 (ex 258/d).
7. Ipoteca giudiziale volontaria di £ 42.968.000 derivante da decreto ingiunzionale del Presidente del Tribunale di Cagliari del 02/03/1993, Repertorio n. 5041; a favore di Banco di Sardegna S.p.A. e contro [redacted] iscrizione del 02.08.1993 Numero generale 18391 Numero particolare 2679; area distinta al Catasto Terreni al foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena mappali 344 (ex 259/b) e 754 (ex 258/d).
8. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 24.01.1995, Repertorio n. 169; a favore di Banco di Sardegna S.p.A. e contro [redacted] trascrizione del 04.03.1995 Numero generale 5680 Numero particolare 3610; area distinta al Catasto Terreni al foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena mappali 344 (ex 259/b) e 754 (ex 258/d).

**Risposta al quesito 2.** I beni pignorati, ubicati in Quartu Sant'Elena in Località "Separassiu", sono costituiti da un terreno con sovrastante fabbricato a due piani ad uso residenziale, ubicato nella Via De Muro n° 16, costituito da due unità immobiliari, di cui quella posta al piano terra comprensiva di locale garage non comunicante, mentre quella posta al piano primo risulta ancora in corso di costruzione, il tutto distinto in



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto Fabbricati al Foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena, mappale 1038, subalterni 1 (unità immobiliare ubicata al piano terra) e 2 (unità immobiliare ubicata al piano primo), nonché da un terreno con sovrastante fabbricato a due piani ad uso residenziale, ubicato nella Via De Muro n° 14, costituito da una unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 14 del Comune di Quartu Sant'Elena, mappale 1038, subalterno 3.

Per quanto riguarda il mappale 1038 subalterno 1, esso risulta così costituito: appartamento ad uso residenziale posto al piano terra, composto da due loggiati, ingresso, cucina, due ripostigli, soggiorno, bagno, tre camere, locale garage. E' circondato da giardino su tutti i lati. L'appartamento presenta struttura portante in muratura, copertura in latero-cemento, tamponature e tramezzi in muratura intonacati al civile e tinteggiati, infissi in legno, pavimenti in ceramica, placcature con piastrelle ceramiche dei bagni e di parte della cucina, apparecchi igienico-sanitari, dotato di impianti idrico-fognario ed elettrico. Il locale garage è realizzato al grezzo, presenta struttura portante in muratura e copertura in eternit. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è discreto. La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq. 140,00, il loggiato ha superficie pari a circa mq. 50,00. La superficie lorda del locale garage è pari a circa mq. 26,00.

Per quanto riguarda il mappale 1038 subalterno 2, esso risulta così costituito: appartamento in corso di costruzione ad uso residenziale posto al piano primo, composto da soggiorno-pranzo, bagno, due camere. L'accesso è consentito tramite scala esterna da giardino al piano terra. L'appartamento presenta struttura portante in muratura, copertura in legno, tamponature e tramezzi in muratura. L'unità immobiliare è ancora in fase di realizzazione e risulta realizzata la sola struttura al "grezzo". La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq. 85,00.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda il mappale 1038 subalterno 3, esso risulta così costituito: fabbricato ad uso residenziale costituito da due piani fuori terra: al piano terra abbiamo cucina, soggiorno, bagno; al piano primo abbiamo due camere ed un balcone. Il fabbricato è circondato da cortile su tre lati ed in aderenza al confine del lotto sul quarto lato. L'appartamento presenta struttura portante in muratura, copertura in latero-cemento, tamponature e tramezzi in muratura intonacati al civile e tinteggiati internamente (non tinteggiati esternamente), infissi in legno, pavimenti in ceramica, placcature con piastrelle ceramiche dei bagni e di parte della cucina, apparecchi igienico-sanitari, dotato di impianti idrico-fognario ed elettrico. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è discreto. La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq. 100,00, il balcone ha superficie pari a circa mq. 5,00.

Per una migliore identificazione degli immobili descritti si allegano planimetrie catastali e di progetto.

**Risposta al quesito 3.** Il sottoscritto CTU ha accertato che la descrizione attuale del bene differisce da quella contenuta nel pignoramento in quanto si tratta di terreni con più di un fabbricato sovrastante (si tratta di tre fabbricati), come descritto in risposta al quesito n° 2.

**Risposta al quesito 4.** Il sottoscritto CTU, avendo riscontrato la sostanziale conformità della situazione attuale a quella catastale, non ha dovuto procedere ad alcuna variazione per l'aggiornamento catastale.

**Risposta al quesito 5.** Il sottoscritto CTU ha accertato che l'immobile oggetto del pignoramento ricade, secondo lo strumento urbanistico del comune di Quartu Sant'Elena, in zona E (agricola).

**Risposta al quesito 6.** Il sottoscritto CTU ha constatato, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena, che, per quanto riguarda l'unità



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare distinta al mappale 1038 subalterno 1, risulta rilasciata concessione in sanatoria in data 27.09.2004 (con esclusione del locale garage che risulta totalmente abusivo e non sanabile). Per quanto riguarda le unità immobiliari distinte al mappale 1038 subalterno 2 e subalterno 3, risulterebbero presentate domande di condono edilizio in data –9.12.2004 (rispettivamente prot. 51519 e 51518). Si ritiene potersi trattare, per queste due unità immobiliari, d'abusi ricadenti nell'ambito delle disposizioni sul condono edilizio (L. 326/2003 e s.m.i.) e pertanto sanabili. I costi della sanatoria, comprensivi delle spese tecniche, si quantificano in € 18.000,00.

**Risposta al quesito 7.** Il sottoscritto CTU, considerato il pignoramento di tre distinte unità immobiliari, è del parere che sia attuabile la vendita dell'immobile pignorato in tre lotti corrispondenti alle tre distinte unità immobiliari.

**Risposta al quesito 8.** L'immobile è pignorato per intero.

**Risposta al quesito 9.** L'immobile è risultato nel possesso del debitore pignorato, nella persona della [redacted]

**Risposta al quesito 10.** Il sottoscritto CTU non ha riscontrato sull'immobile pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**Risposta al quesito 11.** Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale.

**Risposta al quesito 12.** Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali. Per quanto riguarda l'esistenza d'usi civici, a seguito d'indagine presso l'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale della Regione Autonoma della Sardegna – Servizio Affari Legali, Controllo Enti ed Usi Civici, non ha rilevato l'esistenza di usi civici (Decreto Commissario Regionale per gli usi civici n° 234 del 28/03/1939).

**Risposta al quesito 13.** Il procedimento estimativo consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima.

Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare alla data attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo quello sintetico comparativo, basato sul confronto diretto dei valori unitari di beni analoghi o assimilabili, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili similari a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche tecnologiche e posizionali, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà (nello specifico si è tenuto conto dell'isolamento della zona in esame, dell' estrema carenza di urbanizzazioni primarie (strade e reti tecnologiche) e della totale assenza di urbanizzazioni secondarie),si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.000,00 per quanto riguarda le unità immobiliari completate e oscillante tra €/mq 450,00 ed €/mq 550,00 per quanto riguarda le unità immobiliari in corso di costruzione.

Il valore unitario è stato assunto pari ad € 900,00/mq per quanto riguarda le unità immobiliari completate e pari ad € 500,00/mq per quanto riguarda le unità immobiliari in corso di costruzione.

*Computo estimativo*

Si sono riscontrate le seguenti superfici utili:

<u>Mappale 1038 subalterno 1</u>

Abitazione mq. 140,00;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Loggiato mq. 50,00;

Mappale 1038 subalterno 2

Abitazione mq. 85,00.

Mappale 1038 subalterno 3

Abitazione mq. 100,00;

Balcone mq. 5,00.

Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate, distinte per ciascuna unità immobiliare:

Mappale 1038 subalterno 1

Abitazione 140,00 mq. x 1,00 = 140,00 mq.;

Loggiato 50,00 mq. x 0,40 = 20,00 mq;

Mappale 1038 subalterno 2

Abitazione 85,00 mq. X 1,00 = 85,00 mq.

Mappale 1038 subalterno 3

Abitazione 100,00 mq. X 1,00 = 100,00 mq;

Balcone 5,00 mq. X 0,30 = 1,50 mq.

La superficie ragguagliata totale per ogni immobile è quindi pari a:

Mappale 1038 subalterno 1 mq. 160,00;

Mappale 1038 subalterno 2 mq. 85,00;

Mappale 1038 subalterno 3 mq. 101,50.

Il valore degli immobili in esame risulta quindi pari a:

Mappale 1038 subalterno 1

€/mq 900,00 x mq. 160,00 = € 144.000,00;

Mappale 1038 subalterno 2 (in corso di costruzione)

€/mq 500,00 x mq. 85,00 = € 42.500,00;

Mappale 1038 subalterno 3



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€/mq 900,00 x mq. 101,50 = € 91.350,00.

IV. CONCLUSIONI

La presente relazione di consulenza tecnica è composta di n. 12 pagine dattiloscritte, n. 4 fotografie e n. 7 allegati. Gli allegati sono impaginati nel seguente ordine:

1- n. 1 estratto di mappa catastale dell'area interessata (scala 1:2000);

2- n. 3 visure catastali delle tre unità immobiliari;

3- n. 2 planimetrie catastali delle unità immobiliari distinte al sub. 1 e sub. 3 (scala 1:200);

4- concessione edilizia in sanatoria n. 105/79 del 23.03.1989;

5- copia verbale operazioni peritali del 04.01.2007;

6- n. 1 planimetria di progetto dell'unità immobiliare distinta al sub. 1 (scala 1:100);

7- n. 1 planimetria rilievo dell'unità immobiliare in corso di costruzione distinta al sub. 2 (scala 1:100).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il C.T.U. resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Selargius, lì 12/06/2007

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Gianluigi Corongiu

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI
N. 3798 DOTT. ING. GIANLUIGI CORONGIU



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009