

**TRIBUNALE DI ORISTANO
CANCELLERIA ESECUZIONI**

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO



CAUSA n° 59/2014 R. ES.

PROMOSSA DA: ******, in liquidazione

CONTRO:

RELAZIONE

Il giorno 12 gennaio 2015 la sottoscritta Ing. Manuela Melis, residente ad Oristano, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri di Oristano al n° 27 sez. B, presa visione dell'incarico, prestava il giuramento di rito e riceveva mandato dal Giudice Dott. Gaetano Savona di rispondere ai quesiti posti e di seguito riportati:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti 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 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);
- 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 etc.);
- 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 indicato 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 – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;
- 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 alle normativa urbanistica edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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;
- 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 e alla redazione del frazionamento: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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 contratti di locazione c/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 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, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.;

- 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) 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, tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e degli oneri di sanatoria in presenza di abusi edilizi, nonché considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti si assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nel limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà – ad eccezione dell'ipotesi in cui in data anteriore al provvedimento di assegnazione risulti iscritta un'ipoteca in favore del creditore precedente o di un creditore intervenuto nell'esecuzione, fattispecie quest'ultima nella quale l'immobile deve essere stimato e subastato come libero):
- 13) Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.



Tutta la documentazione contenuta nel fascicolo è stata scrupolosamente esaminata prima di condurre le necessarie ricerche documentali presso: l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria RR.II. ed il Comune di Cabras.

Sono stati eseguiti i necessari sopralluoghi per accertare lo stato di fatto e raccogliere tutte le informazioni utili.

L'immobile elencato nell'atto di pignoramento, è il seguente:

- 1) Fabbricato di civile abitazione, distinto al catasto fabbricati nel F. 44 mapp. 7661 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2 classe 4, vani 11,5 con superficie catastale pari a mq 231 e rendita € 772,10.

I sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima sono stati condotti assieme al sig.

, come riportato nell'allegato verbale di sopralluogo del 05 marzo 2015.

- 2) L'immobile in argomento è ubicato nel Comune di Cabras, nella via Arborea al n. 17;

E' confinante a Nord con , a Sud con e , ad Est in parte con ed in parte con la Proprietà “ ”.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo.

- Il piano seminterrato, è formato da un unico ambiente, con una superficie calpestabile di mq 80,93. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati con malta bastarda lisciata al civile e pitturati con tempera semilavabile bianca, la pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres ceramico di buona qualità. Sono stati costruiti due archi in mattoni di laterizio anticati in prossimità delle travi portanti. Esistono l'impianto elettrico e citofonico. Gli infissi esterni, costituiti da finestre a vasistas, sono realizzati in PVC bianco con vetrocamera dello spessore totale di circa mm 20. E' presente la scala di comunicazione con il piano terra, rivestita con piastrelle di gres ceramico.

- Il piano terra, è formato da: ingresso, soggiorno – pranzo, angolo cottura, disimpegno e bagno con box doccia realizzato in muratura, per una superficie totale calpestabile di mq 65.31. Le pareti ed i soffitti sono intonacati con malta bastarda lisciata al civile e pitturati con tempera lavabile colorata e decorata, la pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres ceramico di buona qualità con inserti di greche, sempre in materiale ceramico. Sono stati costruiti archi e pareti divisorie con inserti in mattoni laterizi anticati a decoro dei vari ambienti. Esistono gli impianti elettrico, idrico e fognario, l'impianto di riscaldamento è garantito da un termo-camino ubicato nella sala pranzo. Gli infissi esterni sono finestre e porta-finestre realizzati in PVC bianco con vetrocamera dello spessore totale di circa mm 20. Nel prospetto posteriore esistono le tapparelle in PVC, mentre nella facciata principale, sono stati montati i portelloni a persiana.

Il portoncino di ingresso è in legno del tipo blindato. E' presente la scala di comunicazione con il piano terra, rivestita con piastrelle di gres ceramico.

- Il piano primo, è formato da: disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, per una superficie totale calpestabile di mq 69.12. Le pareti sono intonacate con malta bastarda lisciata al civile e pitturate con tempera semilavabile bianca, mentre il soffitto è un solaio in legno con travatura portante in castagno, travi secondarie e tavolato in abete con sovrapposta coibentazione in pannelli di sughero, ondulina sottocoppo e manto di copertura in tegole tipo "coppo sardo". La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres ceramico di buona qualità. Esistono gli impianti elettrico, idrico e fognario, l'impianto di riscaldamento è garantito da tre pompe di calore Caldo-Freddo, ubicate nelle tre camere da letto. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre realizzate in PVC bianco con vetrocamera dello spessore totale di circa mm 20. Nel prospetto posteriore esistono le tapparelle in PVC, mentre sulla facciata principale sono stati montati i portelloni a persiana.

Nella facciata anteriore, in prossimità dell'ingresso al fabbricato, esiste una veranda della superficie di mq 6.41, con scala di accesso, pavimentati in piastrelle di gres ceramico;

Nella facciata posteriore, in prossimità dell'uscita al cortile, esiste una veranda della superficie di mq 6.21 servita da una scala. I pavimenti sono costituiti da piastrelle di gres ceramico;

I prospetti frontale e laterale e laterali, confinanti con proprietà altrui, sono intonacati con malta bastarda lisciata al civile e pitturati con tempera per esterni al quarzo.

Sul cortile anteriore esiste una tettoia aperta destinata a posto auto, ottenuta dalla ristrutturazione del vecchio fabbricato, con una superficie netta di mq 22.05. Le pareti sono intonacate con malta bastarda lisciata al civile e pitturate con tempera per esterni al quarzo, i pavimenti sono stati realizzati in piastrelle di gres ceramico per esterni, il tetto è costruito in legno con travatura portante in castagno, tavolato in abete e manto di copertura in tegole "coppo sardo".

Il portone di accesso, è stato realizzato con struttura portante perimetrale in acciaio verniciato e perline in legno.

Al cortile anteriore si accede da una apertura pedonale, chiusa da cancello in ferro battuto.

Nel cortile posteriore è stata realizzata una piccola tettoia della superficie netta di mq 8.34, posizionata lungo la muratura di recinzione posteriore e laterale, con copertura in struttura di legno di abete e manto in tegole "coppo sardo".

Esiste un barbecue in muratura avente dimensioni di ml 2.00 x 80;

- 3) E' stato accertato che l'identificazione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) corrisponde perfettamente a quanto descritto nell'atto di pignoramento.

- 4) Si certifica che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è già censita al N.C.E.U. Occorrerà tuttavia eseguire un aggiornamento, si determina pertanto un costo per l'esecuzione della variazione catastale, stimato nell'importo comprensivo di onorari, diritti catastali, C.N.I.A. e iva pari a € 1.850,00.
- 5) Il fabbricato oggetto di pignoramento, risulta essere inserito nell'attuale strumento urbanistico "P.U.C. Adottato" in zona "A centro storico", privo di piano particolareggiato, per cui privo di indici che consentano ampliamenti in termini di volume o superficie coperta.
- 6) A seguito del rilievo eseguito in loco, sono state riscontrate delle difformità tra quanto autorizzato con concessione edilizia n. 1554 del 07/07/1998 e quanto effettivamente realizzato. Inoltre non è stata depositata presso il Comune di Cabras la dichiarazione di agibilità.
Le difformità riscontrate consistono in:
- al piano seminterrato è stato realizzato un ampliamento in prossimità delle verande del piano terra ed è stata modificata la scala interna di accesso al piano terra;
 - al piano terra sono state eseguite insignificanti modifiche nella tramezzatura interna, oltre alla modifica della scala di accesso al piano primo;
 - al piano primo, sono state eseguite delle insignificanti modifiche nella ripartizione interna;
 - nel cortile posteriore è stata realizzata una tettoia avente superficie coperta pari a mq 9.98;
 - nel cortile anteriore è stata riscontrata una piccola differenza tra la superficie coperta della tettoia calcolata in progetto (mq 24.30) e quella rilevata in loco (mq 27.06);
 - è stata aumentata l'altezza esterna del fabbricato che da 6.20 m prevista in progetto, è stata portata a 6.55 m, con conseguente incremento del volume totale del fabbricato.
- Non risulta essere stata presentata sanatoria al fine di regolarizzare le variazioni realizzate. Si evidenzia che la tettoia edificata nel cortile posteriore (realizzata in assenza di titolo abilitativo) non può essere sanata e dovrà pertanto essere demolita.
- Detta tettoia non è stata pertanto considerata nella determinazione della superficie commerciale dell'immobile, mentre è stato determinato e computato l'importo necessario alla sua demolizione nella valutazione finale del fabbricato.
- E' invece possibile sanare le altre difformità riscontrate nell'immobile, mediante predisposizione di apposita istanza di accertamento di conformità in applicazione dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed in base al 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.
- 7) A giudizio della scrivente, non è conveniente vendere l'immobile in più lotti, appare infatti indivisibile a meno di radicali trasformazioni che renderebbero l'intervento antieconomico.

- 8) Come chiaramente si evince dalla certificazione rilasciata dalla conservatoria dei registri immobiliari di Oristano, l'immobile risulta pignorato per intero, si ribadisce che esso non può essere diviso in lotti a meno di radicali trasformazioni.
- 9) L'immobile risulta occupato dai proprietari sig.ri
- 10) L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato.
- 11) Sulla base delle indagini condotte, si può certificare che sull'immobile oggetto di pignoramento, **non esistono** vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche o usi civici).
- 12) DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI



E' fondamentale, per la disciplina estimativa, specificare che un bene può considerarsi economico, se per esso, in un libero mercato, esiste una domanda ed un offerta. Ancora occorre evidenziare che caratteristica fondamentale per un bene è quella di essere idoneo a soddisfare un bisogno e che sia disponibile in quantità limitata.

Per valore di mercato viene inteso il prezzo con il quale il bene immobiliare può essere venduto nel momento in cui avviene la valutazione dell'immobile. La vendita deve essere realizzata in condizioni ordinarie e normali, cioè quando le parti siano libere da eventuali vincoli, siano informate e abbiano un congruo periodo di tempo durante il quale possano riflettere e trattare il prezzo e le condizioni della vendita stessa. La metodologia utilizzata è quella comparativa; nella stima si confronta l'immobile oggetto di valutazione con altri aventi le sue stesse caratteristiche.

Requisito fondamentale, per ciò che attiene ogni giudizio di stima, è riferirsi sempre ai principi di ordinarietà e oggettività che escludono, conseguentemente, situazioni particolari e soggettive.

Per determinare il più probabile valore dell'immobile è stata eseguita un'ampia e accurata indagine di mercato tramite contatti con operatori immobiliari per individuare un prezzo equo. Detto prezzo è scaturito dal confronto con compravendite di immobili simili o quantomeno paragonabili a quello oggetto della valutazione, situati nella stessa zona. Dopo tale indagine, avendo riscontrato la presenza (anche se minima) di domanda ed offerta di beni paragonabili a quello in oggetto, la metodologia estimativa prescelta è stata quella basata sul cosiddetto **valore di mercato**, considerata la più adatta per la valutazione del bene in oggetto.

Alla superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione necessari per correggere quelle caratteristiche che si discostano da quelle tipiche scaturite dalla media.



Dall'indagine eseguita la quotazione media individuata, riferita al metro quadrato, per fabbricati ad uso residenziale, nuovi o ristrutturati, si attesta attorno a € 1.250,00 /mq;



Calcolo della superficie commerciale

tipologia ambiente	Superficie effettiva	Coef. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (commerciale)
Vani principali (piano terra e primo)	172,08	1.00	Mq 172,08
Cantina	96,11	0.60	Mq 57.60
Verande	12,63	0.33	Mq 4,16
Corte e spazi a verde (Posteriore)	50.79	0.10	Mq 5.08
Tettoia (posto auto)	27.06	0.50	Mq 13,53
Corte e spazi a verde (Anteriore)	87.73	0.10	Mq 8,77
Totale sup. commerciale			mq 261,22

Si procede così al calcolo del valore di mercato dell'immobile in argomento, moltiplicando la superficie commerciale dell'intera unità immobiliare per il valore unitario stabilito e decurtando una percentuale pari al 16% del valore per vetustà, data l'età del fabbricato pari a 17 anni.

Il valore complessivo del bene in esame, in regime di libero mercato, risulta essere pari a;

$$\text{mq } 261,22 \times € 1.250,00 = € 326.525,00$$

$$\text{Detrazioni per vetustà } 16\% \quad 326.525,00 \times 0.16 = -€ 52.244,00$$

$$\text{Valore di mercato} = € 274.281,00$$

$$\text{Detrazione per progetto di accertamento di conformità} = -€ 3.500,00$$

$$\text{Detrazione per variazione catastale} = -€ 1.850,00$$

$$\text{Detrazione per demolizione tettoia cortile posteriore} = -€ 1.500,00$$

$$\text{Detrazione per oneri concessori e sanzioni di sanatoria, circa} = -€ 6.000,00$$

$$\text{Valore di mercato} = € 261.431,00$$

Il congruo valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quindi pari a € 261.431,00 (duecentosessantunomilaquattrocentotrentuno/00).

- 13) Il fabbricato pignorato, ricade per intero all'interno dei mappali pignorati.

La scrivente, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto e non avendo nulla d'aggiungere o togliere a quanto sopra esposto, pone termine alla presente.



Si attendono ulteriori istruzioni del Giudice

Redatto in data 25 marzo 2015

IL C.T.U.



ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Copia della concessione edilizia n. 1554 del 07/07/1998
- 3) Copia progetto allegato alla concessione edilizia n. 1554 del 07/07/1998
- 4) Visura storica del C.T. mappale 7661 del Fg 44
- 5) Visura storica del N.C.E.U. mappale 7661 del Fg 44
- 6) Estratto di mappa catastale
- 7) Scheda planimetrica immobile
- 8) Ispezione ipotecaria trascrizioni a favore e contro
- 9) Planimetrie immobile – situazione reale
- 10) Verbale di sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia



VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Oggi 05 marzo 2015 alle ore 9:30 in Cabras, in conformità a quanto stabilito dal G.E. Dott. Andrea
SAYONA
MEREU all'udienza del 18/12/2014 sono iniziate le operazioni peritali alla causa: N. 59/2014
12/01/2015
R.Es.

CONTRO [REDACTED]

Sono presenti oltre al CTU Ing. Manuela Melis le parti in persona

Geo.m....Fabiano....Mastino....Salvatore....Angelo - collaboratore CTU
[REDACTED]parte...resistente

Viene data lettura del quesito dal CTU

In data odierna si è proceduto a:

RILIEVO....Foto.GRAFICO.....

RILIEVO....MIURE.....

DELL'IMMOBILE....PERTINENZE ESTERNE E AREE.....

CORTILLIZIE.....





Essendo ormai le ore13.00..... / il CTU si riserva di depositare la propria relazione scritta senza dovere eseguire ulteriori indagini, essendo ormai in possesso di tutti gli elementi ritenuti necessari ~~La prosecuzione delle operazioni peritali viene rinviata al giorno alle ore in località~~

Previa lettura alle parti presenti viene sottoscritto:

.....

[REDACTED]

[REDACTED]

