

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Roberta Spano, iscritta regolarmente col num. 5702 all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari e iscritta regolarmente all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 29 gennaio 2010 veniva nominata C.T.U. dalla ill.ma Dott.ssa Donatella Aru nell'esecuzione immobiliare n°294/09 R.E. promossa da:

- **BHW – BAUSPARKASSE AG – SPA** - Avv. De Angelis Luca, via Einaudi

n. 11, 090127 Cagliari

contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nella stessa data la sottoscritta compariva davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti, e cioè:

QUESITI

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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle 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 Pubblica 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 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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli

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;

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; alleggi, 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 od 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** 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);

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;

Le parti non nominavano propri consulenti tecnici di parte.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

PUNTO (1)

In seguito a ricerche eseguite presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, relativamente all'immobile sito a Furtei in via Umberto I, è stata acquisita la seguente documentazione:

1. Planimetria catastale (**Ail. 1**)
2. Visura catastale (**Ail. 2**)
3. Atto di provenienza ultraventennale (**Ail. 3**)

In merito ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, qui di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) TRASCRIZIONE del 13/03/2002 (Ail. 4).

Registro Particolare 10037 - Registro Generale 12961.

ATTO PER CAUSA DI MORTE

2) TRASCRIZIONE del 11/08/2006 (Ail. 5).

Registro Particolare 29932 - Registro Generale 37711.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/08/2006 (Ail. 6)

Registro Particolare 23266 - Registro Generale 34873.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4) ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2006 (Ail. 7).

Registro Particolare 6143 - Registro Generale 34874.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 (Ail. 8).

Registro Particolare 11104 - Registro Generale 15685.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

PUNTO (2)

Come notificato a mezzo di raccomandata AR, le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 3 maggio 2010 alle ore 10:00 con sopralluogo nel Comune di Furtei, al fine di rilevare le informazioni necessarie occorrenti all'elaborazione della perizia; durante tale sopralluogo è stata accertata la consistenza dell'immobile e il suo stato di manutenzione e conservazione.

Da tale indagine eseguita in loco, dalle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici e dall'esame dei documenti in atti, la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

Ubicazione e dati catastali

L'immobile, sito nel Comune di Furtei, risulta essere così accatastato:

N.C.E.U : Foglio **10**, Particella **1036**, Categoria **A/4**, Classe **2**, Consistenza: **6 vani**.

Indirizzo: Via Umberto I n. 25

Data di costruzione

L'immobile è stato costruito nel 1850.

Provenienza

L'immobile di cui si tratta è pervenuto ai signor xxxxxx con Atto di Compravendita trascritto in data 11/08/2006 contro xxxxx

.

Coerenze

Elencate a partire dalla via comunale e procedendo in senso antiorario: xxxxxxxxxx

.

Caratteristiche costruttive

L'immobile che il creditore istante chiede di sottoporre ad esecuzione forzata è una casa rurale campidanese, costituita da due singole unità, ognuna di due piani, separate da un cortile interno avente un'estensione di circa 57 mq.

La prima unità è composta da un loggiato, tre vani (accatastati come ripostigli) e un balcone. Nel loggiato è presente un lavabo, ha una superficie di circa 11 mq ed un'altezza di interpiano di 2.10 m; Il piano terra è costituito da un unico vano, dove è presente un caminetto, ha una superficie netta di circa 8.5 mq ed un'altezza di interpiano di 2.6 m; gli altri due vani si trovano al piano primo, hanno anch'essi un'altezza di interpiano di 2.60 m e una superficie di 9 mq e 7.5 mq rispettivamente; il balcone, di circa 6 mq, è privo di parapetto. Per accedere al primo piano è presente una scala esterna in parte rivestita in pietra. In questa prima unità gli infissi delle finestre sono in alluminio anodizzato senza avvolgibili, mentre le porte sono in legno e necessitano di un intervento di manutenzione. I pavimenti, sia al piano terra che al primo piano, sono in piastrelle di graniglia. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre esternamente la muratura è in parte rivestita in mattoncini di colore rosso e in parte intonacata in maniera grossolana e non rifinita.

Il cortile che separa le due unità è pavimentato con piastrelle per esterni in gres porcellanato di colore rosa.

La seconda unità è così composta:

- piano terra: due stanze, un disimpegno, una cucina e un bagno. La superficie netta è di circa 40 mq
- piano primo: due stanze di 15.5 mq e 7.5 mq rispettivamente e una terrazza di 18.0 mq. Si accede al primo piano per mezzo di una scala interna in legno.

L'impianto elettrico è del tipo esterno a parete entro cavidotti a sezione rettangolare. Come si vede dalle foto scattate, in questa seconda unità sono stati fatti lavori di ristrutturazione che hanno riguardato:

1. rifacimento della facciata esterna che è stata rivestita in pietra;
2. rifacimento della pavimentazione interna con piastrelle in gres

monocottura di colore rosa;

3. le pareti interne sono in parte rivestite in pietra e in parte lasciate con intonaco al grezzo tinteggiato di bianco;
4. le pareti della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle in gres porcellanato;



Nel complesso l'immobile in esame ha una superficie netta di circa 90 mq.



In seguito a tale sopralluogo, la sottoscritta è in grado di affermare che internamente l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. La struttura portante si trova in buone condizioni, non essendo state rilevate fessurazioni di nessun tipo. Nel bagno si sono riscontrate tracce di umidità ubicate nella parte alta delle pareti in corrispondenza del solaio di copertura. Tale umidità è probabilmente dovuta ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura la quale, probabilmente, in corrispondenza di tali zone, non è ben coibenta.



PUNTO (3)

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento non è risultata del tutto conforme con quella attuale in quanto è diverso il numero civico che attualmente è risultato essere il n°25, e non il 17 come risulta nell'atto stesso.

Nonostante tale piccola differenza la sottoscritta può affermare che la descrizione contenuta nel pignoramento identifica in modo univoco l'immobile pignorato.



PUNTO (4)

L'unità immobiliare è risultata regolarmente accatastata



PUNTO (5)

Alla data della presente c.t.u. è in vigore il PIANO URBANISTICO COMUNALE secondo il quale l'immobile in questione ricade in zona A: Centro Storico. Si veda in merito : **AII. 9**

PUNTO (6)

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Furttei è emerso che, relativamente all'immobile in questione, non risultano agli atti dell'Amministrazione competente Autorizzazioni, Concessioni Edilizie e/o Certificati di Agibilità (**AII. 10**)

PUNTI (7).

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile nonché della sua consistenza piuttosto contenuta, non sembra giustificabile allo scrivente perito la vendita in più lotti.

PUNTI (8).

L'immobile è pignorato per intero.

PUNTI (9) e (10).

L'immobile è occupato dal sig. xxxxxxx

PUNTO (11).

L'immobile non è di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 360 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle

arti) e 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico).



PUNTO (12).

Sull'immobile in questione non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

PUNTO (13).



Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile, al fine di risalire alla definizione del prezzo base d'asta, è il cosiddetto *METODO SINTETICO*, basato su dati storici, nel quale il parametro di riferimenti è il più probabile *VALORE DI MERCATO*.

Tale metodo si basa su un criterio di stima comparativo nel quale, una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili della stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici).

Una volta noto il valore di mercato a mq lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile in questione ottenendo in questo modo il più probabile valore attuale del bene stesso.



1) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Da indagini eseguite rivolgendosi ad alcune agenzie immobiliari è stato possibile accertare che i prezzi pagati ultimamente per la compravendita di abitazioni appartenenti al Comune di Furtei variano dai 500 €/mq a 800 €/mq.

Tenuto conto sia della posizione centrale dell'immobile oggetto di stima e anche del suo stato di conservazione interno, la sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare all'immobile un valore di mercato di 650 €/mq.



2) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo i seguenti

criteri:



- A) 100% superficie calpestabile
- B) 100% superficie di pareti interne non portanti
- C) 50% superficie di pareti portanti interne e perimetrali
- D) 35% cortile-balconi-terrazze



Punti (A) e (B) : 110 mq

Punto (C) : 10 mq

Punto (D) : $(57+6+18)\text{mq} \times 0.35 = 28 \text{mq}$



Si è così ottenuta una superficie commerciale di circa 148 mq.

VALORE DELL'IMMOBILE: 650 €/mq. X 148 mq = 96.200,00 €

Per quanto sopra esposto, sulla base delle considerazioni fatte e dei raffronti, si conclude che il valore di stima richiesto, in riferimento alla data corrente, può ritenersi congruo in € **96.000,00**.



Elenco allegati:

Allegato 1: Planimetria catastale

Allegato 2: Visura Catastale

Allegato 3: Atto di provenienza ultraventennale

Allegati 4-8: Iscrizioni/Trascrizioni

Allegato 9: Disposizioni previste dal PUC.

Allegato 10: Richiesta copia atti amministrativi

Allegato 11: Documentazione fotografica.



Cagliari 7 giugno 2010



Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Roberta Spano

