

Dott. Ing. Alessandra Murroni  
Via Lemmi n. 40, loc. "Su Planu"  
09047 Selargius (CA)  
Tel. 3472931053

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER IL PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
ISCRITTO AL N. 534/08 DEL RUOLO GENERALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

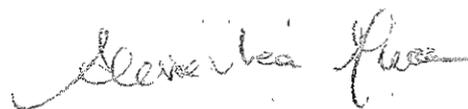
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Donatella Anu

Creditore Procedente: Banca Italease S.p.A.

CTU Dott. Ing. ALESSANDRA MURRONI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



INDICE



- Premessa	pag. 2
<u>1. QUESITO n. 1</u>	
1.1- Immobili pignorati	pag. 3
1.2- Prospetto riassuntivo delle trascrizioni e iscrizioni	pag. 4
<u>2. QUESITI n. 2-3-4</u>	
2.1- Descrizione dei beni	pag. 5
2.2- Conformità con i dati del pignoramento	pag. 7
2.3- Aggiornamento del catasto	pag. 7
<u>3. QUESITI n. 5-6</u>	
3.1- Dati urbanistici e identificativi catastali dei beni	pag. 7
3.2- Verifica e sanatoria di eventuali abusi edilizi	pag. 11
<u>4. QUESITI n. 7-8</u>	
4.1- Frazionamento dei beni pignorati pro quota o in più lotti	pag. 12
<u>5. QUESITI n. 9-10-11-12</u>	
5.1- Attuale occupazione degli immobili	pag. 12
5.2- Esistenza di vincoli o diritti demaniali sui beni	pag. 12
<u>6. QUESITO n. 13</u>	
6.1- Stima dei beni	pag. 13
- Conclusioni	pag. 14
<u>- ALLEGATI</u>	pag. 15



*Alessandra Murroni*

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cagliari,

nell'udienza del 6/11/2009 la S.V. nominava la sottoscritta Dott. Ing.

Alessandra Murroni, con studio professionale in Via Loni n. 40, in località "Su planu", Selargius (CA), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3035 ed iscritta all'Albo dei Periti di questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa iscritta al n° 534/08 del ruolo generale delle esecuzioni civili, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] pertanto, con il giuramento di rito, la sottoscritta accettava l'incarico e s'impegnava a rispondere ai quesiti posti, riassunti come segue:

- 1) *Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.; predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; acquisire, se mancanti, le mappe censuarie, i certificati di destinazione urbanistica per i terreni e l'atto di provenienza ultraventennale;*
- 2) *Descrivere dettagliatamente il bene, previo accesso;*
- 3) *Verificare la conformità del bene con i dati contenuti nel pignoramento;*
- 4) *Proceda ad un eventuale aggiornamento del catasto;*
- 5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *Indicare la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative, e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere gli abusi edilizi specificando se l'abuso sia sanato o sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e 40*

*Alessandra Murroni*



1.2 - Prospetto riassuntivo delle trascrizioni e iscrizioni

La sottoscritta C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione allegata agli atti, riguardo ai passaggi di proprietà dei beni oggetto di pignoramento, e pertanto si è predisposto il seguente schema riassuntivo delle provenienze dei beni e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

CAGLIARI: MAGAZZINO F. 7 sez. A mappale 440 sub 36

Provenienza ultravventennale dei beni:

a) Trascrizione Cas. n. 14209 Art. n. 12048, data 13.09.1966

Atto. Compravendita del 7/09/1966, registrata ad Cagliari il 10.09.1966, rogito notaio Dott. Cesare Cherchi rep. 25901 vol. 9340.

Soggetti a favore: [redacted] ½ piena proprietà;

[redacted] ½ piena proprietà.

Soggetti contro: [redacted] piena proprietà

Oggetto Comune di Cagliari tratto di area edificabile in regione Santu Mialu, distinta al NCT al Foglio 7 mappale 46 di are 21.90

b) Trascrizione Cas. n. 24947 Art. n. 18283, data 22.12.1986

Atto: Sentenza Dichiarativa di Fallimento, Tribunale di Cagliari data 01.12.1986, registrata a Cagliari il 5/12/1986 al n. 462.

Soggetti a favore: [redacted] c/o

Curatore fallimentare Dott. Silvio Pruner, via Abba 43, Cagliari

Soggetti contro: [redacted]

Oggetto: Tutti i beni immobili intestati allo stesso [redacted]

c) Trascrizione Cas. n. 3002 Art. n. 2520, data 29/01/1992

Atto. Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Cagliari del

*Edizione fac*

08.01 1992

Soggetti a favore [redacted] 1/2 piena proprietà;

Soggetti contro: [redacted] 1/2 piena proprietà

Oggetto: Comune di Cagliari, quota indivisa pari a 1/2 del fabbricato alla via Baronia, posto al piano terra con accesso dal cortile del fabbricato stesso, di mq 170 circa, distinto al NCEU al Foglio 7, sezione A, mappale 440 sub 36.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

a) Trascrizione Cas n. 41026 Art. n 27938, data 5 12.2008

Atto: verbale di pignoramento immobili del 27.10.2008, repertorio 1649/2008, Ufficiale Giudiziario, Ufficio delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, credito di euro 19.783,24.

Soggetti a favore: [redacted]

Soggetti contro: [redacted] 1/2 piena proprietà.

Oggetto: Comune di Cagliari, magazzino sito nella via Baronia 19, distinto al NCEU alla Sezione A, Foglio 7, mappale 440 sub 36, mq 160, cat C/2, P.T

2 - QUESITI N° 2-3-4

2.1 - Descrizione del bene

In data 04 02.2010, la sottoscritta C.T.U. ha eseguito il sopralluogo per verificare l'effettiva consistenza e stato d'uso dell'immobile in oggetto e per accertare la conformità del bene con i dati contenuti nel pignoramento. Al sopralluogo era presente, oltre la sottoscritta C.T.U., la debitrice, la sig.ra [redacted]

*Alessandra Murrioni*

a) CARATTERISTICHE DI ZONA.

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Cagliari, nella Via Baronia al n. 19 (all. 1 foto 1), al piano terreno di uno stabile di cinque piani fuori terra

b) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEL BENE:

Si tratta di un locale di sgombero posto al piano terreno (che risulta però al di sotto della quota stradale) di un fabbricato per civile abitazione disposto su cinque livelli complessivi, con accesso carrabile dalla Via Baronia n. 19 e dotato di cortile interno. Al magazzino si accede da un ingresso pedonale direttamente dal cortile condominiale (all. 1 foto 2-3).

Il locale è articolato in un unico grande ambiente più un vano servizi (all. 1 foto 4-11). Nell'ambiente principale sono stati ricavati alcuni vani mediante l'inserimento di pareti in cartongesso e polistirolo espanso provvisorie e rimovibili.

c) PARTICOLARI COSTRUTTIVI:

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e la copertura è a terrazza praticabile, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

All'interno del locale le tamponature sono in parte in muratura e in parte in cartongesso e polistirolo espanso.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio e vetro. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di materiale ceramico e le pareti sono rivestite in legno perlinato.

Gli impianti presenti sono l'impianto idrico, elettrico (in parte fuori traccia) e fognario. Non è presente un impianto di riscaldamento. Il bagno è dotato di

*Alessandra Murrioni*

lavabo e wc

d) STATO DEL BENE

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto e le strutture che

suddividono lo spazio interno sono precarie e facilmente rimovibili.

e) SUPERFICI

Le superfici sono le seguenti

Sup. lorda<sup>1</sup>: 160 mq

2.2- Conformità con i dati del pignoramento

Dal sopralluogo effettuato, il bene corrisponde per consistenza a quello indicato nell'atto di pignoramento

2.3- Aggiornamento del catasto

La situazione catastale rispecchia lo stato dei luoghi

3 - QUESITI N° 5-6

3.1- Dati urbanistici e identificativi catastali dei beni

Per una completa individuazione del bene in oggetto, è stato necessario eseguire delle verifiche presso gli uffici del Catasto e compiere le opportune indagini presso gli uffici del Comune di Cagliari, nel quale si trova ubicato l'immobile pignorato

a) Dati urbanistici

In seguito alla richiesta effettuata a mezzo p.e.c. (Posta Elettronica Certificata) e protocollata in data 26.01.2010, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari ha consegnato alla sottoscritta C.T.U. copia dei seguenti documenti:

La superficie "lorda" riportata e tutte quelle citate nella presente relazione sono comprensive del 100% dei muri perimetrali di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, del 100% dei tramezzi e del 50% del muro perimetrale di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

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



*Anna lei fide*

- Stralcio P U C e relative norme (all 2)
- Licenza di Costruzione n 1499 del 16.09 1966 e relativi elaborati grafici (all 3)
- Certificato di ultimazione lavori n. 218 del 11 10.1967 (all 4)
- Autorizzazione di abitabilità n 3206 del 20.10 1967 (all. 5)

Dall'esame dei documenti risulta che il fabbricato ricade in zona B del vigente P.U.C. ridefinita come sottozona B3R3 del Piano di Risanamento Urbanistico "Is Cornalias" (all. 2)

Il Piano di Risanamento Urbanistico vigente prevede i seguenti parametri urbanistici per la zona "B3R3":

*"1.1 - La densità fondiaria massima per le nuove costruzioni da edificare su lotti liberi o resi tali per demolizione delle preesistenze, non potrà superare i 2 mc/mq; per gli interventi di risanamento e per le altre trasformazioni conservative su edifici esistenti aventi volumetria inferiore a quella calcolabile sulla base di 2 mc/mq, al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie degli edifici e delle singole unità immobiliari, si potrà realizzare il completamento della volumetria sino al conseguimento dell'indice di 2 mc/mq ed inoltre usufruire, se necessario, di un incremento del 20% del valore della sola volumetria preesistente. La stessa maggiorazione del 20%, a parità di condizioni, sarà applicabile sull'esistente avente densità fondiaria compresa tra i 2 e i 2,5 mc/mq, mentre non ne potranno godere edifici o unità immobiliari aventi indice superiore a 2,5 mc/mq. Tale maggiorazione sarà consentita una sola volta.*

*Elena...*

1.2 - Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano definito nella cartografia di piano.

1.3 - Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento o su altri allineamenti esistenti o che il Comune intende imporre; nei casi di arretramento lungo la strada la distanza minima è di m. 3.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo la strada.

1.4 - Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 5 m.; nel caso di soluzione in aderenza, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio del lotto.

Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica della situazione di fatto ed in progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta; le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di m. 10,00.

Nelle zone modificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore ai 20 m. nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica

*Deiana*

*inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.*

*L'altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.*

*1.5 - L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare il valore di m. 7,50 calcolato come da art. 5, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3,60.*

*1.6 - Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni mc.10."*

Dall'esame degli elaborati grafici del progetto allegato alla Licenza di Costruzione n. 1499 del 16/09/1966 (all. 3), il magazzino non era previsto dal progetto approvato ed è stato ricavato in maniera abusiva dalla chiusura parziale del piano pilotis del fabbricato; l'abuso è stato compiuto presumibilmente dopo il 20/10/1967, data riportata nel certificato di abitabilità, in base al quale esisteva ancora il piano pilotis.

**b) Dati catastali:**

Dalle verifiche effettuate presso l'UTE (all. 6-7), si ha

Comune censuario: Cagliari

Intestazione: [redacted] propr. per 1/2

- Foglio. 7      Sez. A      Mappale 440      Sub 36

Z.C. 1      Categoria. C/2      Classe. 3      Consistenza: 160 mq

Rendita: € 1346,92

Presso l'archivio del Catasto Urbano è stata recuperata la planimetria

catastale che corrisponde alla situazione attuale, come verificato dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, e può essere considerata come planimetria di riferimento

Dall'esame della planimetria catastale (all 7), il bene è composto come segue:

- locale di sgombero, bagno con antibagno

### 3.2 - Verifica e sanatoria di eventuali abusi edilizi

Per quanto riguarda i fabbricati oggetto di pignoramento, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione reperita presso gli uffici del Comune si sono riscontrati degli abusi edilizi.

#### a) DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

Le difformità rilevate rispetto al progetto approvato sono le seguenti:

a) chiusura parziale del piano pilotis e creazione di un locale di sgombero, con conseguente aumento di volumetria e superficie utile non residenziale.

#### b) SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Gli abusi riscontrati rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n° 47 del 1985, come modificato dall'art. 39 della Legge 724/94 e dall'art. 32 comma 25 della Legge 24 novembre 2003 n. 326.

Le opere descritte al punto a) sono da considerarsi opere realizzate in assenza di concessione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, e quindi ricadenti nella 1° tipologia d'abuso della tabella allegata al Decreto Legge n. 269 del 30.09.2003, coordinato con la legge di conversione n. 326 del 24.11.2003.

I costi da sostenere per richiedere la sanatoria delle opere abusivamente

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

realizzate sono le seguenti:

a) Tipologia d'abuso n. 1 (immobili residenziali):

Oblazione a mq: € 100,00/mq

Oneri concessori: € 71,00/mq

La superficie utile è pari a circa 140 mq e deve essere moltiplicata per 0,60

trattandosi di superficie non residenziale, perciò si ha:

Sup. = 140 mq      Sup. totale = 0,60x 140 mq = 84,00 mq

Oblazione = € 100,00/mq x 84,00 mq = € 8.400,00

Oneri concessori: € 71,00/mq x 84,00 mq = € 5.964,40

Costi complessivi di sanatoria = € 14.364,00

#### 4 - QUESITI N° 7-8

##### 4.1- Frazionamento dei beni pignorati pro quota o in più lotti

Il bene in oggetto è pignorato per la quota di  $\frac{1}{2}$ , essendo tale quota, inizialmente di proprietà di [REDACTED] pervenuta alla debitrice in virtù del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cagliari n. 70 del 1992; la restante quota dell'immobile era infatti di proprietà di [REDACTED] (come già esposto nel paragrafo 1.2). Il bene può essere frazionato in due lotti, ma sarebbe necessaria una totale ristrutturazione, previa sanatoria degli abusi presenti.

#### 5 - QUESITI N° 9-10-11-12

##### 5.1 - Attuale occupazione degli immobili

Attualmente, in base al sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. e dai colloqui avuti con il debitore, il bene è libero.

##### 5.2 - Esistenza di vincoli o diritti demaniali sui beni

Dalle ricerche effettuate, attualmente non esistono vincoli di alcun tipo sui beni pignorati.

## 6 - QUESITO N° 13

### 6.1 - Stima dei beni

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si può procedere con il metodo estimativo per comparazione diretta, che consente di determinare il valore commerciale più probabile mediante il confronto degli immobili in oggetto con altri di cui si conosca il prezzo di mercato relativo ad operazioni effettivamente concluse e aventi caratteristiche simili per ubicazione, vetustà, grado di finitura, soggezione o meno a vincoli di varia natura, ecc. A tal fine si è effettuata una verifica presso il sito dell'Agenzia del Territorio, presso alcune agenzie immobiliari e imprese di costruzioni operanti nel territorio interessato, e con le opportune correzioni del caso si è dedotto che il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è con buona approssimazione pari a:

- Magazzino:  $V_m = 1.400,00 \text{ €/mq}$

La superficie del magazzino s'intende espressa in mq commerciali.

La superficie commerciale corrisponde in questo caso alla superficie lorda:

Sup. comm. = 160 mq

Pertanto, avendo fissato il prezzo unitario in € 1.200,00, il valore commerciale indicativo dell'immobile in oggetto, senza tenere conto delle obbligazioni dovute, si può calcolare come segue:

$$V = 224.000,00$$

Se si tiene conto della diminuzione di valore dovuta ai costi da sostenere per la sanatoria edilizia il valore è:

$$V_1 = € 224.000,00 - € 14.364,40 = € 209.635,00 \approx € 209.000,00$$

Del valore calcolato deve essere considerata solo la porzione pari ad  $\frac{1}{2}$  di

proprietà del debitore, come indicato nell'atto di pignoramento:

$$V_2 = \frac{1}{2} \times € 209.000,00 = € 104.500,00$$

- Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatole dall'ill.mo Sig. GIUDICE Delegato, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva della documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione dell'immobile.

La sottoscritta C.T.U. resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Alessandra Murroni

