

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CAUSA CIVILE R.E. 541/09

PROMOSSA DA

ITALFONDIARIO SPA

CONTRO

████████████████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. Stefano Greco

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu

Via della Pineta, 167
09126 CAGLIARI
Tel. 0703481524

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

541/09

Causa civile iscritta al n. 541/09 del R.E. promossa da ITALFONDIARIO SpA con sede in Roma, del Tritone n. 181, P.I. 00880671003 in persona del Suo AD e Legale Rappresentante, Dott. Paolo Vagnone, quale procuratore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede sociale in Cagliari, Viale Bonaria, C.F. 00232340927, elettivamente domiciliato in Cagliari, via Paoli n. 7, presso lo studio degli Avv.ti Vincenzo Caredda e Maria Laura Rachele che lo rappresentano e difendono in virtù di procura alle liti 20.12.2005, rogito Notaio Roberto Vacca in Cagliari,

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 15 luglio 2010, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. *Stefano Greco* nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3584 e con studio professionale in Cagliari, nella via *della Pineta* n° 167, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti 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 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 830, 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 dai documenti 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 relativa difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano 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. 28.2.1985 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.L.vo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione 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 stimativa 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** 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."

Lo stesso giorno il sottoscritto prestava giuramento, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 agosto 2010, alle ore 10:30 presso il proprio studio; quindi rinviava le operazioni peritali per il giorno 16 novembre 2010, presso l'abitazione di via Garibaldi, 80, in Gonnese, previo ritiro presso gli uffici tecnici del Comune della documentazione necessaria a determinare la regolarità edilizia dell'immobile.

PREMESSA

Sopralluogo

Quindi il sottoscritto si recava nella data fissata presso l'appartamento suindicato, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Alle operazioni peritali sono intervenuti:

██████████ eseguita.

Una volta rilevato l'immobile di Via Garibaldi e dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 2) il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali.

Consistenza dei beni

L'appartamento in oggetto è sito in Gonnese, Via Garibaldi n. 80, si sviluppa su un unico livello, piano terra con annesso

cortile posto al di sotto del piano stradale.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma c.p.c. e si segnala che il bene suddetto è di proprietà del Sig.ra [REDACTED] per l'intero, come indicato nell'atto di pignoramento. Come da quesito, si è predisposto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che si è allegato alla presente relazione (vedi allegato n. 1).

Quesito n. 2

UBICAZIONE

La proprietà, oggetto dell'esecuzione, si trova in *Gonnesa*, comune a circa 60 km da Cagliari, Via *Garibaldi, 80*, al piano terra. Si noti che il retro della casa, pur senza accesso si affaccia lungo la via *F.lli Rosselli*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'appartamento è costituito da un piano fuori terra (vedi foto n. 1) con relativo giardino antistante la casa, posto al di sotto del piano stradale. Trattasi di una costruzione confinante sul fronte principale con Via *Garibaldi* (vedi rappresentazione grafica, allegato n. 8), e proseguendo in senso orario con la proprietà [REDACTED], con la via *F.lli Rosselli* (vedi foto n. 2) e con la proprietà [REDACTED]. Lo stabile insiste su un lotto di superficie pari a circa 275,00 mq. Le pareti esterne del

fabbricato evidenziano la mancanza della tinteggiatura (vedi foto n. 3), in corrispondenza delle due parti oggetto della domanda di condono. Dalla Via *Garibaldi*, si accede superato un cancello in ferro, tramite un passaggio pedonale direttamente al piano terra (vedi foto n. 4); infine, superata una porta in legno e vetro con relativa persiana, si accede all'ingresso, dove si distribuiscono i diversi ambienti. Si procederà ad un'analisi dettagliata degli ambienti interni:

PIANO TERRA

- *Ingresso - sala da pranzo (n. 1)*: i pavimenti sono in monocottura, dimensioni 44x44 cm con battiscopa. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro semplice, con soglia in marmo ed avvolgibili in pvc.
- *Angolo cottura (n. 2)*: Per le caratteristiche del pavimento, vedi quanto scritto al n. 1. Le pareti sono rivestite sino ad una quota pari ad 1,84 m con mattonelle di dimensioni 10x10 cm, oltre il quale è stato realizzato un intonaco civile bianco. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice, con soglia in marmo ed avvolgibili in pvc.
- *Soggiorno (n. 3)*: Per le caratteristiche del pavimento, vedi quanto scritto al n. 1. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. Per le altre caratteristiche vedi quanto scritto al n. 1. Si noti che al suo interno è stato realizzato

un camino.

➤ *Bagno (n. 4)*: i pavimenti sono in monocottura di dimensioni 20x20 cm. Le pareti sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di dimensioni 20x30 cm; sul soffitto è stato realizzato un intonaco civile bianco. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro semplice, con soglia in marmo ed avvolgibili in pvc. Al suo interno trovano posto un wc, una vasca, un bidè, un lavabo ed una doccia.

➤ *Ripostiglio (n. 5)*: i pavimenti sono in monocottura di dimensioni 20x20 cm con battiscopa realizzato con le stesse mattonelle della pavimentazione. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati in bianco. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro semplice, con soglia in marmo ed avvolgibili in pvc.

➤ *Camera da letto (n. 6)*: vedi quanto scritto al n. 1.

➤ *Camera matrimoniale (n. 7)*: vedi quanto scritto al n. 1.

➤ *Camera da letto (n. 8)*: i pavimenti sono in monocottura di dimensioni 44x44 cm. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con relative decorazioni; sul soffitto è stato realizzato un intonaco civile bianco. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro semplice, con soglia in marmo ed avvolgibili in pvc.

L'interpiano è pari a 3,00 m; esiste l'impianto elettrico ed è a norma; l'abitazione in questione è priva di riscaldamento, se si

fa eccezione per un camino in legno ubicato nel soggiorno.

Quesito n. 3

Si è accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quesito n. 4

L'immobile in questione è distinto al N.C.E.U. al foglio 7, particella 657, sub 7, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani (vedi allegato n. 6).

Quesito n. 5

L'immobile secondo lo strumento urbanistico ricade in zona "B *Completamento residenziale*". Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20% di quella complessiva, riferita agli indici dello strumento urbanistico vigente. Per tutti gli interventi che comportino modifiche alla destinazione d'uso, non può essere superato l'indice massimo di utilizzazione fondiaria previsto nella misura di 5,00 mc/mq.

Quesito n. 6

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente la documentazione riguardante la regolarità edilizia dell'immobile sopra indicato ed in particolare gli sono state consegnate:

- ✓ Copia del *Nulla Osta dei Lavori Edili* n. 317 (vedi allegato

n. 3);

- ✓ Copia degli elaborati grafici allegati al *Nulla Osta n. 317* (vedi allegato n. 4);
- ✓ Domanda di condono in sanatoria di cui alla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 (vedi allegato n. 5).

In primo luogo si evidenzia che alla domanda di condono in sanatoria, regolarmente presentata in Comune, non ha fatto seguito la relativa concessione in sanatoria. Da quanto dichiarato dal tecnico dell'ufficio tecnico, Ing. *Alessandra Farigu*, non è dato sapere il motivo, pur ritenendo, sulla base della propria esperienza, che non vi siano motivi ostativi particolari. Si è constatato che, anche rispetto alla domanda di condono presentata, esistono alcune difformità che non comportano un aumento di volumetria e come tale si possono regolarizzare con un accertamento in conformità. In particolare non si sono realizzati i tramezzi per la suddivisione tra sala da pranzo e soggiorno, si è proceduto ad una diversa suddivisione tra l'ambiente del bagno e l'adiacente ripostiglio. Si noti che nessuna di tali opere costituisce aumento di volumetria e come tali potranno essere regolarizzate con un accertamento in conformità. In seguito si procederà al computo delle spese tecniche necessarie per la regolarizzazione delle variazioni apportate.

Quesito n. 7

Vista la tipologia, la metratura e la disposizione degli immobili

in questione, non è possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti; come tale l'immobile dovrà essere venduto singolarmente.

Quesito n. 8

Si dichiara che l'immobile in questione è pignorato per intero. Inoltre, come indicato al quesito precedente, si conferma che il bene in questione non è divisibile.

Quesito n. 9

L'appartamento in questione è in pieno possesso del Sig.ra *Cauli*, che vi risiede con la famiglia.

Quesito n. 10

Come risposto nel precedente quesito, gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 11

Si è accertata la non esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità, né l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito n. 12

Si è accertata la non esistenza sui beni pignorati di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), né d'usi civici.

Quesito n. 13

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna rilevare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili, ma in ogni modo certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò, il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari, ossia di



quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

VALUTAZIONE DELL'ABITAZIONE

STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Si ritiene opportuno procedere alla stima dell'immobile attuale, che evidenzia una non particolare appetibilità di mercato (distanza dal capoluogo), se si esclude per i soli residenti del comune di *Gonnesa*. Dalle indagini svolte risulta che per abitazioni singole ad uso residenziale, di dimensioni simili, ubicate in *Gonnesa*, nuove e con rifiniture signorili, il prezzo di mercato oscilla fra gli 1.000,00 €/mq ed i 1.200,00 €/mq. Nel nostro caso, tenendo presenti la particolare posizione dell'immobile, l'ipotesi che sia nuovo, si ritiene congruo un valore di €/mq 1.200,00. Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene utilizzato per raffronto all'immobile in



oggetto, s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, caratteristiche peculiari, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti k_i che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi.

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9 \times k_{10} \times k_{11} \times k_{12} \times k_{13}$$

A tale scopo si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale:

Coeff.	Tipologia	Valore
k_1	Coefficiente di piano (senza ascensore)	1,000
k_2	Finestratura con vetri ordinari	0,980
k_3	Coefficiente di finitura	0,960
k_4	Coefficiente di veduta	0,960
k_5	Tapparelle in plastica	0,980
k_6	Coefficiente di superficie (centro)	1,000
k_7	Trasporto pubblico - reti principali	0,980
k_8	Comoda divisibilità	0,960
k_9	Posto auto esclusivo	0,980
k_{10}	Privo di riscaldamento	0,960
k_{11}	Vetustà impianti	0,970
k_{12}	Età - facciate in buono stato	0,960

k ₁₃	Senza citofono	0,980
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,715

Pertanto, considerando una superficie commerciale calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 160,14 mq (vedi "Consulente Immobiliare" - Francesco Tamborrino e allegato n. 8), si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K$$

$$V = 160,14 \times 1.200,00 \times 0,715 = 137.383,29 \text{ €.}$$

Infine, si procederà ad un conteggio dei costi necessari per la regolarizzazione delle variazioni riscontrate rispetto alla situazione assentita. Si procederà al computo delle spese tecniche (progettazione) per la presentazione in comune di un accertamento in conformità allo scopo di regolarizzare le piccole difformità evidenziate, che non costituiscono aumento di volumetria. In tale importo si considerano inclusi gli onorari necessari per la variazione della planimetria catastale, perché non corrispondente allo stato dei luoghi (vedi allegato n. 7). A tale scopo si ritiene, sulla base della propria esperienza professionale, che l'ammontare delle spese tecniche per i lavori in questione sia pari a 2.000,00 €. Ricapitolando, si procederà alla stima dell'abitazione oggetto della causa, al netto delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle varianti ed in particolare:

$$V = 137.383,29 - 2.000,00 = 135.383,29 \text{ €.}$$

**pertanto il valore della proprietà indicata si stima, a corpo,
in cifra tonda pari a € 135.000,00.**

Si tenga presente che la Sig.ra [REDACTED] è proprietaria dell'intero immobile.

Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni;
2. Documentazione fotografica rappresentante lo stato dell'immobile in questione;
3. Copia del *Nulla Osta per Lavori Edili* n. 317;
4. Copia degli elaborati grafici allegati al Nulla Osta;
5. Domanda di condono in sanatoria di cui alla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985;
6. Visura catastale;
7. Planimetria catastale;
8. Rappresentazione grafica dello stato attuale dell'immobile sito in *Gonnesa, Via Garibaldi n. 80*, come rilevato dal sottoscritto CTU.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 17 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, li 18 novembre 2010.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu

