

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa
Banca San Paolo IMI s.p.a

contra



Giudice Dott.ssa C. Beelli

data di assunzione dell'incarico: 26 Luglio 2007

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P-ERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Terreno

Localita "Sa Perda Boinargius", Guspini - toglia 17- sez. E - mappale 73v

II CTU
Ing. ManuelaCORRIAS

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Ing. Manuela Corrias, residente a Cagliari (Ca), con studio professionals in Cagliari (Ca) via Paruta n. 3, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Cagliari, riceveva incarico dal Giudice Esecutore Dott.ssa . C. Belelli di esprimere consulenza tecnica onde valutare e stimare il bene esecutato.

In data 22 Luglio 2007 alle ore 9.30 la sottoscritta prestava il giuramento di rito e gli venivano assegnati i 13 quesiti da risolvere.

L'Ill.mo Sig. G.E. fissava nuova udienza al 17 Aprile 2008 concedendo il termine per il deposito in cancelleria e per la trasmissione ai creditori, agli intervenuti e al debitore, della presente relazione da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza e perciò entro la data del 01/03/2008. Successivamente in data 13/03/2008 si è fatta richiesta di istanza di proroga per consegnare in data **30/04/2008**.

Previo esame dei documenti prodotti ed espletati i necessari preliminari accertamenti lo scrivente, ha ritenuto necessario iniziare le operazioni peritali con la visita al Comune di Guspini in data 17 Ottobre 2007 per le opportune verifiche delle concessioni e sanatorie, nello stesso giorno si è recata presso l'abitazione dell'esecutato per verificare se l'indirizzo corrispondesse al vero e appurato ciò, ha fissato di persona, alla presenza dell'esecutato e del collaboratore il geom. G. Milia, il primo accesso per le ore 10 del giorno 02 Novembre 2007, presso via Dettori n. 10 in Guspini.

In data 17 marzo 2007, lo scrivente, alle ore 10.00 alla presenza del collaboratore il geom. G. Milia e dell'esecutato sig. ████████ iniziava le operazioni peritali interne al fabbricato ubicato in Comune di Guspini, provincia di Cagliari, via Dettori n. 10.

Si procedeva quindi ad un'ispezione della proprietà immobiliare rilevandone misure, consistenza e caratteristiche costruttive.

Da una prima analisi ci si rese immediatamente conto che l'immobile o o del pignoramento denominato agli atti come terreno, distinto al catasto al folio 517- articell 73v, di fatto ad oggi era tutti gli effetti un terreno su cui sono costruiti due immobili uniti da un muro in comune, ma con destinazione d'uso diversa. Precisamente un immobile e l'abitazione dell'esecutato, una casa indipendente di tre piani fuori terra di cui è abitato solo il piano terra e gli altri due sono allo stato grezzo ancora da finire di costruire; il secondo immobile è costruito su 3 piani fuori terra ed uno interrato adibito a garage, di cui il piano terra è con destinazione d'uso a locale commerciale ed i restanti piani sono ad uso civile abitazione. Attualmente lo stato delle due costruzioni è al grezzo.

L'indirizzo dell'immobile pignorato è in via Dettori n.10 e fa angolo con la via Dozza al cui n. 11 (ex n. 21) c'è l'abitazione dell'esecutato.

Entrambi gli immobili ricadono quindi sullo stesso lotto. Per questo motivo la procedura in esame R.E. n. 22/06 è stata riunita alla R.E. n. 55/96, in data 22/06/06 con ordinanza n. 3077. Per risolvere le problematiche di questa perizia è stato necessario considerare e controllare anche gli atti presenti nella procedura R.E. n. 55/96 alla quale, in questa relazione, si farà talvolta riferimento.

Successivamente lo scrivente, per proprio conto, procedeva a quegli ulteriori controlli ed indagini indispensabili all'espletamento dell'incarico.

La successiva indagine è stata effettuata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto di Cagliari, per accertare la situazione catastale della proprietà. La prima visura eseguita in data 18 Ottobre 2007, ha evidenziato solo l'immobile riguardante l'abitazione dell'esecutato distinta al catasto fabbricati al Foglio 17 mappale 755, mentre al catasto terreni risulta il corrispettivo seminativo o terreno su cui il fabbricato insiste, distinto al Foglio 517 mappale 755 (ex 73q) pari a 600mq, quant'è appena scritto e in linea anche con l'atto notarile rogito del notaio Dott. Massimo Clarkson presente in atti.

Dopo aver riscontrato quanto detto sopra si è provveduto a recuperare la pratica catastale denominata modello 3 SPC (vedi All.to n. 1), che si presenta all'ufficio catasto per denunciare una nuova costruzione presente su un terreno prima libero (in termini tecnici si dice costituire il tipo mappale). Nel caso specifico questo documento è stato presentato a suo tempo da un tecnico incaricato per denunciare la costruzione dell'abitazione dell'esecutato.

Dall'esame degli elaborati del tipo mappale si deduce che il tecnico incaricato ha identificato un unico lotto di 865mq ottenuto dalla fusione di due mappali il 73q di 600mq ed il 73v di 265mq i quali attualmente non esistono più ed erroneamente, l'ufficio catasto nella prassi di registrazione dei dati all'impianto meccanografico, ha trascritto solo la particella 73q distinta al catasto al Foglio E/17 con mappale 755 di 600mq anziché registrare l'intero lotto la cui superficie è di 865mq.

L'errore è stato dalla sottoscritta segnalato all'ufficio catasto e successivamente corretto dai tecnici di settore per cui la visura eseguita in data 28/12/2007 relativa al catasto terreni dichiara la presenza di un lotto unico di 865mq (vedi All.to n. 2).

La visura al catasto fabbricati registra l'immobile abitazione dell'esecutato al Foglio 17 sez. E particella 755 (vedi All.to n. 3).

Da questo esame si evince la preesistenza di due distinte particelle derivate da un precedente frazionamento (particella 7 d i 600mq e la 73v di 265mq), la cui fusione ha dato origine all'area urbana Foglio E/17 mappale 755 di 865mq .

Nello stesso elaborato grafico si rileva l'esatta posizione del fabbricato (abitazione dell'esecutato). Risulta chiaro da quanto detto sopra che all'ufficio catasto non è stata fatta nessuna registrazione riguardo all'immobile di tre piani contenente al piano terra il locale commerciale, del quale appunto non risulta né il tipo mappale né l'accatastamento.

Successivamente si è ritenuto necessario fare un controllo incrociato tra i documenti catastali appena citati ed i progetti presentati al Comune di Guspini redatti per ottenere la concessione edilizia per costruire sia l'abitazione dell'esecutato che il fabbricato di tre piani adibito al piano terra a locale commerciale. I documenti ed i progetti presentati per ottenere la concessione sono tutti regolarmente approvati e non ci sono abusi inoltre è stata presentata una richiesta di sanatoria per il sottotetto dell'abitazione dell'esecutato anch'essa regolarmente approvata.

Per un maggior approfondimento delle indagini è stata fatta una ricerca abbastanza lunga e complessa all'archivio cartaceo del catasto per rinvenire il documento dell'antico frazionamento. Questa indagine ha prodotto come risultato il modello 12 un modulo che elenca le partite del frazionamento, l'estratto di mappa in cui è evidente che il lotto di 865mq era frazionato in due particelle quali 73v e 73q e l'elaborato grafico del frazionamento (vedi All.to n. 4). L'esistenza del frazionamento si evince anche dall'atto notarile rogito notaio Dott. Miro Falchi presente in atti, per quanto riguarda la particella 73v di 265mq e dall'atto notarile rogito notaio Dott. Massimo Clarkson per quanto riguarda la particella 73q di 600mq, presente anch'essa in atti.

Dall'acquisizione di tutta la documentazione citata il caso è stato risolto soprattutto con la collaborazione dei tecnici di settore del catasto e con i loro rispettivi tempi d'ufficio.

Inizialmente si è provveduto a registrare all'impianto meccanografico (procedimento di aggiornamento del catasto) un unico lotto di 865mq in questo modo si è corretto l'errore di trascrizione, poi si è registrata anche la voltura del notaio Miro Falchi perché l'esecutato non risultava proprietario della parte di terreno con particella 73v. Successivamente con i permessi concessi dal giudice si è provveduto a creare un tipo mappale per registrare l'immobile di quattro piani contenente al piano terra un locale commerciale e successivamente lo si è accatastato con la dicitura in corso di costruzione ed infine si è provveduto alla stima di tutti gli immobili sia dell'abitazione che del fabbricato con al piano terra il locale commerciale.

Ad oggi i dati sono tutti aggiornati e prodotti in allegato della seguente relazione di perizia tecnica, per risolvere tutti i 13 quesiti assegnatimi in udienza.

La scrivente CTU è così in grado di procedere all'esplicitamento dell'incarico riferendo quanto in appresso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N. 1

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della provincia di Cagliari, figura che la documentazione in atti è completa. Di seguito l'elenco, in ordine temporale crescente, delle iscrizioni e trascrizioni presenti nella documentazione in atti ed effettuate nei ventenni anteriori alla data di pignoramento:

TRASCRIZIONI

Trascrizione di trasferimento immobili trascritto in data 17 Aprile 1975 art. 4486 in favore di "XXXXXX" contro "xxxxxxxxx in virtù dell'atto notarile di compravendita, rogito notaio Massimo Clarkson di Cagliari del 28 Marzo 1975, riguardante:

- 1) Terreno distinto al Catasto al Foglio 17, sez. E, mappale 73q di 600mq; piena proprietà

Trascrizione di trasferimento immobili trascritto in data 09 Novembre 1982 art. 19328 in favore di "XXXXXX di Guspini" contro "XXXXXXXX" in virtù dell'atto notarile di compravendita, rogito notaio Miro Falchi di Cagliari del 22 Ottobre 1982, riguardante:

- 1) Terreno distinto al Catasto al Foglio 17, sez. E, mappale 73v di 265mq; piena proprietà

Trascrizione in data 19 Luglio 1996 relativo a Pignoramento Immobiliare, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Cagliari datato 16 Gennaio 1996 e rep. 95, Registro Generale n. 16869 e Registro Particolare n. 12139 a favore di ██████████ con sede Sanluri(CA), contro "XXXXXX di Guspini", sui seguenti immobili in Comune di Guspini:

- 1) Fabbricato distinto al Catasto al Foglio 21, mappale 515 di 2,5 vani - in via Eleonora n.1-2/15 della piena proprietà;
- 2) Terreno distinto al catasto al Foglio 517 mappale 755 di 600mq - Località Sa Perda Boinargius- piena proprietà.

- Trascrizione in data 01/02/2006 per atto Giudiziario relativo a Verbale di pignoramento immobili (atto esecutivo o cautelare), in forza di atto giudiziario del Tribunale di Cagliari datato 05 Gennaio 2006, Repertorio n. 1531/2006 a favore di "SAN PAOLO IMI Spa (gruppo bancario che ha inglobato il Banco di Napoli spa)" codice fiscale 06210280019, contro "XXXXXX di Guspini", per l'importo di Euro 48.696,39 oltre accessori sul seguente immobile sito in Comune di Guspini:

- 1) Terreno distinto al Catasto al Foglio 517, mappale 73v di 265mq - Località Sa Perda Boinargius - piena proprietà. }

ISCRIZIONI

In data 09 Aprile 1996 veniva eseguita la nota di Iscrizione di Ipoteca Giudiziale di € 60.000.000 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Cagliari derivante da decreto ingiuntivo datato 13/12/1995 a favore del "BANCO DI NAPOLI spa" (oggi inglobato nel gruppo bancario SAN PAOLO IMI spa) contro "XXXXXX di Guspini", registrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 09 Aprile 1996, numero di Registro Generale 7526 e numero di Registro Particolare n. 845.

L'ipoteca veniva iscritta sui seguenti immobili in Comune di Guspini:

- 1) Terreno censito al catasto al Foglio 17, mappale 73q di 600mq - Località Sa Perda Boinargius - piena proprietà;
- 2) Terreno censito al catasto al Foglio 17, mappale 73v di 265mq - Località Sa Perda Boinargius - piena proprietà;
- 3) Fabbricato censito al catasto al Foglio 21, mappale 580 di n. 4 vani - via Eleonora n. 1; 2/15 della piena proprietà;
- 4) Fabbricato censito al catasto al Foglio 21; mappale 515 di 2,5 vani - via Eleonora n.1 - 2/15 della piena proprietà.

L'indagine relativa all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale (vedi All.to n.5) effettuato ad opera della ditta ██████████ ha reso noto che l'esecutato, il sig.re xxxx, è l'unico proprietario del bene, non sono quindi in atto altri passaggi di proprietà, contratti di locazione o altri atti opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO N. 2

Gli immobili oggetto del pignoramento sono situati nel Comune di Guspini, localita' "Sa Perda Boinargius", precisamente l'abitazione dell'esecutato € in via Dozza n. 11 mentre il fabbricato di tre piani con al piano terra il locale commerciale € in via Dozza, angolo via Dettori con ingresso ai numeri n. 10 e n. 12. Il fabbricato abitazione € costituito da tre piani fuori terra mentre il fabbricato con il locale commerciale al piano terra € costituito da: scantinato - garage, PT (locale commerciale), P1° e mansarda (i piani primo e mansarda sono adibiti ad abitazione).

Quanto descritto € difforme da quanto dichiarato in atti in quanto l'immobile € descritto con terreno e in quanto la porzione di terreno descritta, ed oggetto del pignoramento (foglio 17 sez. E m app. 73V), non esiste più perché il lotto € stato unificato e le due porzioni di terreno frazionate sono state fuse in un unico lotto.

I dati catastali attuali dell'immobile abitazione sono:

N.C.E.U GUSPINI - Foglio 17 sez. E mappale 755; categoria N7 ; classe 2; vani 5; rendita € 555,19.

I dati catastali dell'immobile con al P.T il locale commerciale:

L'immobile non risultava accatastrato, quindi € stato necessario accatastrare l'immobile. La pratica di accatastramento, approvata in data 13/06/2008, € allegata alla seguente relazione (vedi all. n. 6) € stata allegata anche la visura aggiornata in data 17/06/2008 (vedi All.to n. 7). Di seguito sono trascritti i dati catastali attuali:

N.C.E.U GUSPINI - Foglio 17 mappale 2877; in corso di costruzione

Di seguito si riporta la superficie commerciale dell'immobile con al P.T. il locale commerciale sito in via Dettori n. 10 e n. 11.

Superficie commerciale (al lordo del sedime muri e superficie virtuale balconi)

Superficie virtuale dei balconi (coeff. riduzione = 0.35)	(0,35x 40,20)	14,07	
Superficie al lordo sedime muri Pt+p1°+sottotetto =			
= (129,82 + 228.50 + 228.50 + (0.50x11 4.50) =		<u>644,07</u>	
Totale superficie commerciale		658,14	mq

Superficie Calpestabile Utile al netto dei muri e dei tramezzi =	633,30 mq
Superficie calpestabile Balconi = 40,20 * 0.35	<u>14,07 mq</u>
Totale Superficie Calpestabile	647,37 mq

Di seguito si riporta la superficie commerciale dell'immobile abitazione dell'esecutato sito in via Dozza n. 11.

Superficie commerciale (al lordo del sedime muri e superficie virtuale balconi)

Superficie virtuale dei balconi (coeff. riduzione = 0.25)	(0,25x 79.75)	19,94	
Superficie al lordo sedime muri pt + p1° + s ottotetto =			
= (144.50 + 14 4.50 + (0.50 x 144.50) =		<u>361,25</u>	
(coeff. riduzione sottotetto = 0.50)			
Totale superficie commerciale		381,20	mq

Superficie Calpestabile Utile (pt+ p1°+ sottotetto) al netto dei muri =	371,18 mq
Superficie calpestabile Balconi (p1°+ terra zzino sottotetto) = 79,75 * 0.25 =	<u>19,94 mq</u>
Totale Superficie Calpestabile	391,12 mq

Caratteristiche esterne

Immobile di tre piani con al P.T. il locale commerciale

Questo fabbricato si articola su tre livelli il seminterrato, il piano terra, il primo piano e il sottotetto e venne edificato tra il 1990 e il 1991. Esso è adiacente all'abitazione dell'esecutato tramite un muro perimetrale in comune.

La struttura portante della costruzione è in cemento armato costituita da solai e pilastri, i solai sono tutti in latero cemento del tipo pignate e travetti, le tamponature perimetrali sono in mattoni forati alveolati, il tetto a più falde è rivestito da tegole tipo coppi di colore rosso.

Il fabbricato è totalmente allo stato grezzo, non ci sono tramezzi interni, le pareti non sono intonacate, gli infissi non sono installati e neppure i pavimenti posati. Al piano terra nel locale commerciale la zona bagni è suddivisa, in bagno ed antibagno con dei tramezzi, le misure soddisfano gli standard dimensionali per i bagni pubblici e la legge contro le barriere architettoniche per il passaggio della carrozzina degli handicappati. Gli infissi, sempre al piano terra sono costituiti da sei serrande metalliche di cui tre si affacciano sulla via Dozza e due si affacciano sulla via Dettori; solo una serranda è posta nell'incrocio tra la via Dettori e la via Dozza. L'ingresso del locale commerciale è posto sulla via Dettori per il momento non ci sono cancelli ma delle chiusure posticce in legno e rete metallica, questi ingressi sono due uno pedonale ed uno carrabile. Superati i cancelli si accede alla proprietà da un piccolo giardino in comunicazione con l'abitazione del sssssss, da qui tramite una rampa, si accede al seminterrato il quale è chiuso da una porta scorrevole in lamiera zincata con guide metalliche.

Al piano terra si accede con una scala esterna costituita da una rampa e da otto gradini anch'essa non rifinita.

Al piano primo si accede dall'esterno con una scala posta di fianco all'ingresso pedonale, essa è a due rampe con 25 gradini.

L'unica parte dell'immobile in cui non è presente la tamponatura laterale e la parete adiacente alla scala esterna a due rampe, però sul posto sono presenti i mattoni per realizzarle.

Le altezze interne dei piani sono tutte regolamentari: l'altezza del seminterrato è di 2,70m; l'altezza del piano terra è di 3,67m; l'altezza del piano primo è di 2,82m e l'altezza del piano mansarda sono 2,60m nel punto più alto e 1,00m nel punto più basso.

Non sono presenti millesimi di parti comuni. L'intero immobile è privo di abusi.

Quanto descritto è visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia (vedi All. ton. 8)

Immobile abitazione dell'esecutato

L'immobile adibito ad abitazione dell'esecutato è di tre piani fuori terra costituito da piano terra, piano primo e sottotetto. Il piano terra è l'unico piano abitato, da sempre, dall'esecutato e dalla sua famiglia; gli altri due piani sono ancora allo stato grezzo senza rifiniture e quindi non è possibile viverci.

La struttura portante di questo immobile è la stessa dall'immobile ad essa adiacente descritto precedentemente.

Il piano primo e secondo sono ancora oggi allo stato grezzo. Esternamente tutti i piani non sono ne intonacati e ne tinteggiati e si presentano con i mattoni rossi a vista. La copertura del tetto è esistente ed è costituita da una impermeabilizzazione e dal rivestimento in coppi.

Il piano terra è l'unico piano rifinito ed è costituito da ingresso con corridoio, tre camere da letto, soggiorno, una cucina abitabile ed un bagno. L'appartamento è rifinito con pavimenti in mattonelle rettangolari 15x20 cm uguali in tutte le stanze. In cucina il rivestimento a parete è in mattonelle a quadratini di dimensione 20x20 per un'altezza di 2.00m, inoltre è presente un cammino grande e una porta finestra che apre l'accesso al giardino. Il bagno è dotato di bidet, wc, doccia, vasca e lavabo ed ha il placcaggio in mattonelle di ceramiche 15x20 cm sino a 2.40m di altezza. Nella stanza sulla destra rispetto all'ingresso dalla parte di chi entra vi era un garage in comunicazione con il fabbricato ad uso locale commerciale, adesso il collegamento è murato perché i due stabili sono separati e la stanza è usata come locale di sgombero. Tutte le stanze rispettano i normali standard minimi di costruzione. Gli infissi interni dell'appartamento sono in legno pino di svezia tutti in buone condizioni, quelli esterni sono in legno e dotati di awolabile e cassone. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico rispetta le vigenti norme della L.ge 46/90, mentre l'impianto di condizionamento è assente e invece presente il citofono. La scala interna che dà l'accesso ai piani primo e secondo è a 2 rampe con i gradini rivestiti in marmo e senza il corrimano. La casa ha intorno a sé un giardino delimitato da un muretto alto 60cm dalla parte della facciata principale e sul retro è recintato da muri in blocchetti di cemento e da una rete metallica. Nel giardino sono presenti alberi di ulivo, di agrumi e piante varie.

L'intero immobile è privo di abusi.

Quanto descritto è visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia. (vedi All. to n. 8)

QUESITO 3

Il bene pignorato descritto nella presente perizia non è più un terreno e tanto meno una parte del frazionamento di un lotto di terreno. Il frazionamento di cui è oggetto il pignorato (foglio 17 sez. E mapp. 73V), non esiste più perché è stato fuso in un unico lotto. Ad oggi all'interno del lotto sono stati costruiti due fabbricati adiacenti.

Alla luce di quanto detto i dati presenti nella cartella d'ufficio rappresentano la storia catastale dell'immobile, ad oggi i due fabbricati costruiti sono un immobile di tre piani costituito dall'abitazione dell'esecutato ed un edificio di tre piani fuori terra costituito da locale commerciale al Piano terra e due appartamenti per civile abitazione rispettivamente al piano primo e secondo ed un solo piano interrato adibito a cantina e garage.

QUESITO 4

Sul lotto di terreno distinto al catasto al Foglio 517 particella 755 di 865mq insistono due fabbricati adiacenti, di questi due fabbricati non risulta accatastata solo la costruzione adibita a locale commerciale e civile abitazione. Poiché quest'ultimo è allo stato grezzo, è stato accatastato con la dicitura "in corso di costruzione" ed è identificato al catasto fabbricati al Foglio 17, sez. E, mappale 2877 (vedi visura aggiornata All.to n. 7), ciò significa che quando l'immobile sarà finito di costruire, il futuro proprietario provvederà ad aggiornare le planimetrie e presentarle con la distribuzione dei tramezzi e delle destinazioni d'uso degli ambienti regolarmente concessi dal Comune di Guspini.

Per denunciare al catasto la costruzione adibita a locale commerciale ed abitazione è stato necessario rilevare tutto l'immobile e redare le planimetrie di tutti i piani al computer perché il sistema di elaborazione dati del catasto è digitalizzato ed accetta solo file e non cartaceo.

Per la redazione del documento di accatastamento dell'immobile pignorato è stata fatta da me richiesta di nomina di un coadiutore, quale il geom. G. Milamio collaboratore. La nomina è stata approvata dal giudice dell'esecuzione, la Dott.ssa C. Beelli in data 10/11/2007, (vedi All.to n. 9).

QUESITO 5

Lo strumento urbanistico utilizzato dal Comune di Guspini e il piano urbanistico comunale, dalla zonizzazione in esso contenuta si individua che la via Dozza angolo via Dettori ricade in zona B "Completamento", la quale zona è suddivisa in sottozona la sottozona appartenente all'immobile pignorato e la B3.

Si allega lo stralcio del piano urbanistico comunale di Guspini relative alle sottozone B3. (All. to n. 10).

QUESITO 6

Il fabbricato adibito ad abitazione dell'esecutato è stato realizzato con la seguente concessione edilizia:

- Concessione edilizia n. 107 del 28/08/1975, protocollo n. 280/1975 (All. ton. 11); del progetto di "Nuova costruzione casa civile abitazione". (vedi planimetrie di progetto, piano terra, piano primo e piano secondo - All. ton. 12);
- Sanatoria edilizia n. 073/345 approvata in data 18/10/1989, per la *modifica di sagoma e realizzazione sottotetto in difformità*.

Non è stata rilasciata nessuna autorizzazione all'abitabilità perché l'immobile risulta una costruzione non finita ed ancora per la metà allo stato grezzo.

Il fabbricato adibito a locale commerciale e civile abitazione è stato costruito negli anni 1990/1992 in due parti con due concessioni edilizie diverse.

Di seguito l'elenco in ordine temporale:

- La prima Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Guspini in data 19/04/1990 pratica n. 161, riguardante la realizzazione di un locale commerciale al piano terra ed al piano primo un appartamento per civile abitazione; (vedi All. ton. 13)
- La seconda concessione edilizia venne rilasciata per poter sopraelevare lo stesso fabbricato e costruire un altro appartamento per civile abitazione al secondo piano.
Approvata in data 20/03/1992, pratica n. 29 (Vedi & II to ri 14)

Non € stata rilasciata nessuna autorizzazione all'abitabilita per l'im m obile in questione in quanto € una struttura totalmente allo stato grezzo .

Dall' esame della documentazione municipale di cui ai punti sopra elencati e dello stato di fatto dei fabbricati in oggetto, si € constatato che sono privi di abusi.

Per attestare la conformita tra quanto assentito dalle concessioni edilizie e quanto realizzato la sottoscritta CTU ha ritenuto necessario rilevare interamente gli immobili e dal confronto tra il rilievo eseguito ed il progetto concesso risulta che ci sono difformita riguardanti il posizionamento degli infissi esterni e la loro larghezza, nonche l'aggiunta di un paio di finestre non previste in progetto e di alcune previste in progetto ma non realizzate ed infine il dimensionamento della scala esterna a due ram pe.

Tutte queste difformita sono state messe in evidenza nelle planimetrie allegate (vedi planimetrie All. to n. 1 £\$).

QUESITO 7

I beni immobili ricadenti all'interno del lotto pignorato sono stati suddivisi in 2 unita distinte, questa suddivisione e ottenuta all'interno del documento di accatastamento in ultima pagina come elenco dei subalterni assegnati e sono cosi elencati:

Foglio 17 mappale 2876 - abitazione su tre piani dell'esecutato;

Foglio 17 mappale 2877 - immobile con al piano terra il locale commerciale ed al primo e secondo piano due abitazioni, piu un piano interrato.

Si allega il documento di accatastamento approvato in originale e la visura aggiornata in data 17 giugno 2008 , (vedi All. to n. 6).

Si fa presente che per l'accatastamento e stato necessario predisporre il nuovo tipo mappale per la definizione di due distinte particelle.

QUESITO N. 8

Non attinente al caso in esame

QUESITO N. 9

La nota di trascrizione a rogito notaio Dort.Miro Falchi, presente in atti, stipulata in data 22 Ottobre 1992 a Cagliari, l'esecutato acquistava la piena proprieta del bene oggetto di pignoramento. Si evidenzia dal decreto ingiuntivo n. 1531/2006, datato 05/01/2006 che il pignoramento del bene € posteriore alla data di acquisto del bene pignorato.

Si precisa che il bene oggetto del pignoramento e ad oggi inesistente perche e stato inglobato in un unico lotto.

Si evidenzia inoltre che dei due fabbricati pignorati € libero solo la costruzione adibita a locale commerciale e civile abitazione in quanto e una costruzione allo stato grezzo che non puo essere abitata. La costruzione adibita ad abitazione dell'esecutato e abitata solo al piano terra dal sixxxxxx e dalla sua famiglia, gli altri piani sono allo stato grezzo e pertanto non € possibile viverci.

QUESITO N. 10

Non attinente al caso in esame

QUESITO N. 11

Non attinente al caso in esame

QUESITO N. 13

La sottoscritta CTU, per la stima dei due immobili, ha fatto riferimento ad indagini di mercato recenti per compravendite di immobili simili nel Comune di Guspini. I valori riportati sono in €/mq.

Di seguito si stima la costruzione ad uso locale commerciale e civile abitazione:

valore piano seminterrato (garage)	= 325 €/mq;
valore piano terra (locale commerciale)	= 1.155 €/mq;
valore piano primo (appartamento per civile abitazione)	= 985 €/mq;
valore piano secondo (appartamento mansarda per civile abitazione)	= 800 €/mq

Si precisa che **C** stata realizzata solo la struttura portante e la tamponatura esterna per un valore pari al 55% dell'opera finita.

Si stima di seguito il valore dell'opera distinta per piano e destinazione d'uso considerando la superficie dei piani:

stima Piano Seminterrato (garage)	325€/mq x 129,82 =	€ 42.191,50;
stima Piano Terra (locale commerciale)	1.155€/mq x 228,49 =	€ 263.905,95;
stima Piano Primo (appartamento)	985€/mq x 228,49 =	€ 225.072,50;
stima Piano Secondo (appartamento mansarda)	800€/mq x 228,49 =	€ 182.792,00
TOTALE		€ 713.961,95

Prezzo dell'unita immobiliare suddetta = **€ 713.961,95**

Di seguito si stima la costruzione ad uso abitazione dell'esecutato:

Si precisa che il piano terra **C** internamente totalmente rifinito mentre dei piani primo e secondo **C** stata realizzata solo la struttura portante e la tamponatura esterna per un valore pari al 55% dell'opera finita.

valore piano terra (abitazione esecutato)	1.500 €/mq;
valore piano primo (appartamento per civile abitazione)	985 €/mq;
valore piano secondo (appartamento mansarda per civile abitazione) =	800 €/mq

stima Piano Terra (abitazione esecutato)	1.500 €/mq x 144,50 =	€ 216.750,00;
stima Piano Primo (appartamento)	985 €/mq x 144,50 =	€ 142.332,50;
stima Piano Secondo (appartamento mansarda)	800 €/mq x 72,25 =	€ 57.800,00
TOTALE		€ 416.882,50

Prezzo dell'unita immobiliare suddetta = **€ 416.882,50**

CONCLUSIONI

In conclusione si puo considerare che l'ammontare del precetto, comprensivo degli interessi maturati negli anni e maturandi, puo essere risarcito dalla vendita anche di una delle unita abitative costituenti il complesso immobiliare come distinte al quesito 7.

Cagliari li 17/06/2008

Il CTU

Ing. Manuela Corrias

ASTE
GIUDIZIARIE.it

g ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. MANUELA CORRIAS
N.3113