

SUB 3

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 n. 272/10 Promosso da S.G.A. - S.p.a.  
 contro

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Geom. Andrea Ibba**


 GEOMETRI CAGLIARI  
 IBBA  
 Geometra  
 ANDREA  
 2665

**Studio Tecnico Professionale: Via Giulio Cesare 33 - 09028 Sestu (CA)**  
 Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2685  
 P.IVA 02989440926 - C.F. BBI NDR 69B01B354Z  
 Telefono - Fax: 070 - 261900 - Cell. 329 - 0582900  
 e-mail: [aibba.adst@tiscali.it](mailto:aibba.adst@tiscali.it) - legal mail: [andrea.ibba@geoproc.it](mailto:andrea.ibba@geoproc.it)

RELAZIONE DI CTU  
Tribunale Civile di Cagliari - Esecuzione n. 272/10

S.G.A. s.p.a /

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.272/10 Promosso da S.G.A. - S.p.a.

contro

immobile sito in Cagliari - Via Redipuglia 108

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Geom. Andrea Ibba

Il sottoscritto Geom. *Andrea Ibba*, nato a Cagliari il 01.02.1969 con studio professionale in Sestu (CA) - Via Giulio Cesare 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n.2685 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, nell'udienza del 19/10/2010 veniva nominato, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Donatella Aru* per la procedura esecutiva n. 372/10 promossa dalla S.G.A. S.p.a. contro

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, il sottoscritto prestava giuramento di rito e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i quesiti che seguono:

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*

RELAZIONE DI CTU

Tribunale Civile di Cagliari - Esecuzione n.272/10

S.G.A. s.p.a /

2

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) 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 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 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 febbraio 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

RELAZIONE DI CTU

Tribunale Civile di Cagliari - Esecuzione n.272/10

S.G.A. s.p.a /



- all'art 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso 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 i 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 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.

### **Immobilie pignorate**

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Cagliari, Via Redipuglia civico 108, piano primo, distinta al n.c.e.u. alla Sezione A – foglio 10 mappale. 680 sub.3, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Al fine di rispondere a quelli che sono i quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice, si è presa visione degli atti di pignoramento e dei documenti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, per poter effettuare poi tutti gli accertamenti necessari sugli immobili oggetto del procedimento.

Esaminati i documenti, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ulteriori verifiche consultando le banche dati della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, ricavando l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro in merito all'immobile pignorato.

Dalla banca dati catastale è stata estrapolata la visura aggiornata e la copia della planimetria catastale, utile per una corretta identificazione dell'immobile stesso.

In data 23/02/2011 è stata presentata la domanda all'ufficio del Registro di Cagliari per acquisire l'elenco delle registrazioni di eventuali contratti di locazione dell'immobile immobili; a tutt'oggi, malgrado i ripetuti solleciti, non è pervenuta risposta alcuna (vedi in allegato la richiesta All\_A).

Presso gli uffici della Questura di Cagliari sono state fatte le indagini per verificare se risultano o meno registrate comunicazioni di cessione relative al fabbricato oggetto di pignoramento, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; detta verifica ha avuto esito negativo.

In merito all'accesso all'immobile, a fronte di preventiva richiesta, lo scrivente C.T.U. è stato autorizzato dal G.E. all'ausilio della forza pubblica.

Con la iniziale presenza dei rappresentanti dell'Arma dei Carabinieri, in data 06/05/2011 si è potuto procedere all'accesso, a seguito di due precedenti tentativi on andati a buon fine.

Alla presenza dei Sigg.ri convenuti

[redacted] seguiva tutti i necessari accertamenti e rilievi presso l'immobile oggetto di pignoramento, concludendo nella suddetta data le operazioni peritali (vedi l'allegato verbale All\_B).

È stato quindi possibile eseguire un rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e si è proceduto a effettuare tutti gli altri accertamenti ed i riscontri tendenti ad acquisire gli elementi conoscitivi sul bene.

**RELAZIONE DI CTU**

Tribunale Civile di Cagliari – Esecuzione n.272/10

S.G.A. s.p.a / [redacted]

Tutto ciò premesso

il CTU, salvo elementi o dati ad esso sottaciuti, riscontrati gli atti, i documenti di causa o pignoramento ed effettuati gli accertamenti propedeutici alla formulazione della risposta ai quesiti richiesti, reperita e valutata altresì ogni altra informazione utile, presenta la seguente relazione tecnica quale risposta ai quesiti richiesti:

### **1. Risposta al quesito n.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'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) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

#### Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma c.p.c.

Una volta verificato che l'immobile pignorato fosse ancora di proprietà dell'esecutato, è stata accertata la completezza della documentazione allegata agli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari. A tal riguardo è stata appurata l'esistenza, tra i documenti depositati, dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili oggetto del procedimento ed effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, contenuti nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Luigi Polli in data 01/10/2010.

Lo scrivente perito ha eseguito le necessarie ispezioni presso la banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, acquisendo l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro sull'immobile pignorato e risultante ancora di proprietà degli esecutati (All\_C).

Per una corretta identificazione dei beni, sono stati altresì acquisiti l'elaborato planimetrico dell'edificio (All\_D) e la planimetria del n.c.e.u. (All\_E) relativa all'unità immobiliare in oggetto, oltre alle visure storiche catastali della stessa (All\_F).

#### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Sulla base degli atti acquisiti presso la banca dati della Conservatoria dei RR.II e della certificazione notarile del Notaio Luigi Polli in data 01/10/2010, depositati come allegati al procedimento di esecuzione immobiliare, si è potuto predisporre l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai beni, qui di seguito riportato:

#### RELAZIONE DI CTU

Tribunale Civile di Cagliari – Esecuzione n.272/10

S.G.A. s.p.a.



[redacted], gravante sulla seguente unità immobiliare per l'intero: CAGLIARI, VIA REDIPUGLIA N. 108 - n.c.e.u.: SEZ. A foglio 10 particella 680 sub. 3 p.° 1. int. 2 vani 6.5 mq. 138 Cat. A/3.

2) IPOTECA GIUDIZIALE di Lit. 30.000.000 iscritta l'08-04-1994 ai nn.7128/1149 in favore di : « BANCA COMMERCIALE ITALIANA - S.p.a. » per 1/1 con sede in Milano contro :

[redacted] per 1/1 nascente dal decreto ingiuntivo del 19-06-1993 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di Lit. 20.000.000, gravante, tra l'altro, sui seguenti immobili [redacted] per la quota di 1/1 : CAGLIARI : - n.c.e.u. Sez. - foglio 10 particella 680 sub. 3.

3) IPOTECA GIUDIZIALE di Euro. 87.797,67 iscritta il 06-10-2006 ai nn.41238/7098 in favore di : « Società per la Gestione di attività S.G.A.- S.p.a. » per 1/1 con sede in Napoli contro : [redacted] per 1/1 iscritta in estensione dell' ipoteca pubblicata il 05-05-1993 ai nn. 10871/1518, in virtù del decreto ingiuntivo n.1339 del 25-04-1993 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di Euro 43.009,87; gravante, tra l'altro, sulla seguente unità immobiliare di proprietà di [redacted] per la quota di 1/1: CAGLIARI, VIA REDIPUGLIA N. 108 n.c.e.u.: SEZ. A foglio 10 particella 680 sub. 3 p.° 1 vani 6.5 Cat. A/3.

#### 4) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritta il 09-05-2008 ai nn. 16691/11458 in favore di : « MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [redacted] » contro [redacted] gravante, tra l'altro, sui seguenti immobili [redacted] per la quota corrispondente ai 33,333/100: CAGLIARI, VIA REDIPUGLIA N. 108 - n.c.e.u.: Sez. A foglio 10 particella 680 sub. 3 p.° 1 vani 6.5 Cat. A/3.

5) IPOTECA LEGALE ESATTORIALE di Euro 212.937,70 iscritta il 23-06-2009 ai nn. 19404/3374 in favore di: EQUITALIA SARDEGNA - S.p.a. » con sede in Sassari contro:

[redacted] nascente dall'atto esattoriale - ART. 77 DPR 29-09-1973 N. 602 del 22-06-2009 a garanzia del debito capitale di Euro 106.468,85 gravante, tra l'altro, sui seguenti immobili [redacted], per la quota di 1/3: CAGLIARI, VIA REDIPUGLIA N. 108 - n.c.e.u. Sez. A foglio 10 particella 680 sub. 3 Cat. A/3.

6) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 1189/2010 notificato il 17-05-2010, trascritto il 29-06-2010 ai nn.22320/14136 in favore di : « Società per la Gestione di attività S.G.A.- S.p.a. » per 1/1 con sede in Napoli contro [redacted], per 1/3 [redacted]

[redacted] gravante sulla seguente unità immobiliare di proprietà di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno : CAGLIARI, VIA REDIPUGLIA N. 108 - n.c.e.u. Sez. A foglio 10 particella 680 sub. 3 p.° 1 vani 6.5 Cat. A/3.

## 2. Risposta al quesito n.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);*

### Individuazione

L'unità immobiliare è situata nell'edificio urbano del Comune di Cagliari presso la Via Redipuglia al civico 108; confina con proprietà Frongia e proprietà Murru per due lati ed è distinta al n.c.e.u. alla Sezione A - foglio 10 mappale 680 sub.3.

### Origini - caratteristiche strutturali - tipologia costruttiva - componenti edilizie:

L'edificio risale, in prima edificazione, all'anno 1964. Il progetto edificatorio prevedeva la realizzazione di cinque piani fuori terra; nella realtà ne furono realizzati solo due: piano terra e primo.

A tale periodo risale l'edificazione dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione.

Nell'anno 1983 lo stabile fu oggetto di una sopraelevazione con la realizzazione di un'ulteriore piano fuori terra (piano secondo) e di una variante abusiva poi sanata, che ha definito l'ultimo piano realizzato (piano terzo).

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con cemento armato con solai in laterocemento e chiusure verticali in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata al piano primo del maggior fabbricato di tipo a torre ed in linea, di tipo condominiale, nel quale sono presenti:

- due unità immobiliari al piano terra ad uso residenziale ed autorimessa, oltre a due corti retrostanti l'immobile pertinenti alle suddette unità;
- una unità immobiliare al piano primo ad uso residenziale (oggetto della presente relazione peritale);
- una unità immobiliare al piano secondo ad uso residenziale;
- due unità al piano terzo ad uso residenziale.

L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di un androne e vano scala condominiale; per maggior chiarezza vedasi l'allegato elaborato planimetrico catastale (All\_D).

L'unità oggetto di pignoramento si sviluppa su un solo livello per complessivi **mq 152.40** di superficie coperta (escluse le superfetazioni di cui si menzionerà in seguito) ed è composta da cinque vani, oltre un servizio igienico, un andito e due locali ripostiglio. Vi è un balcone in aggetto prospiciente l'affaccio sulla via Redipuglia ed un ulteriore balcone retrostante il fabbricato, prospiciente le corti al pianterreno, chiuso volumetricamente con una vetrata costituente una superfetazione dell'immobile originario.

All'interno del volume della chiusura vetrata, è stato realizzato un secondo servizio igienico.

Detta superfetazione prosegue, sempre chiusa con vetrata, su un lastrico solare pertinente un volume in ampliamento dell'unità immobiliare sottostante, residuandone una porzione adibita a terrazzino ad uso della citata superfetazione.

Le superfici sono così ripartite:

### RELAZIONE DI CTU

Tribunale Civile di Cagliari - Esecuzione n.272/10

S.G.A. s.p.a

9

SCHEDA SUPERFICI (al netto delle murature)

Superfici vani				mq
destinazione d'uso		dimensioni		
cucina	K	4,13	4,30	17,76
camera letto	C1	2,94	4,17	12,26
camera letto	C2	4,17	4,66	19,43
camera letto	C3	3,87	4,15	16,06
soggiorno	S	3,38	4,15	14,03
bagno	B	4,13	1,74	7,19
disimpegno	D	2,17	8,24	17,88
ripostiglio	R1	1,76	2,17	3,82
ripostiglio	R2	1,84	2,17	3,99
<b>Totale</b>				<b>112,42</b>
Superfici pertinenze				mq
destinazione d'uso		dimensioni		
balcone	Balc_1	11,10	1,10	12,21
Balcone + terrazza (sanati)	Balc_2	7,96	1,25	9,95
		2,94	4,16	12,23
				Tot.22,18
<b>Totale</b>				<b>34,39</b>

SUPERFETAZIONI ABUSIVE

bagno	B2	1,18	1,76	2,08
balcone e terrazza coperta	T_1	6,20	1,25	7,75
		2,94	4,16	12,21
terrazza scoperta	T_2	2,65	2,90	7,69

Le pavimentazioni dei vani sono costituite da marmettoni lucidati, probabilmente risalenti alla prima edificazione, ad esclusione del bagno e della cucina, i cui pavimenti sono stati oggetto di rifacimento, che sono realizzati con piastrelle in monocottura o gres porcellanato.

Il pavimento della balconata posta sulla facciata esterna è in graniglia, quello della balconata posta sulla facciata interna e del secondo bagno in monocottura.

Il soffitto dei vani è intonacato e tinteggiato, le pareti delle camere e dell'andito sono rivestite con della carta da parati, le restanti intonacate e tinteggiate; il soffitto della superfetazione chiusa con vetrata è

RELAZIONE DI CTU

Tribunale Civile di Cagliari - Esecuzione n.272/10

S.G.A. s.p.a.

10

costituito da pannelli coibentati in lamiera autoportante; i bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle bicottura.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparella avvolgibile in pvc, probabilmente risalenti alla prima edificazione e non dotati di vetrocamera, provvisti di doppio infisso in alluminio e vetro quelli prospicienti la pubblica via. Gli infissi interni sono in legno tamburato, talvolta dotati di vetro; gli infissi che costituiscono la vetrata sul prospetto interno sono in alluminio e vetro non dotato di vetrocamera. Le soglie ed i davanzali sono in marmo.

La dotazione impiantistica è nella norma: vi sono perfettamente funzionanti l'impianto elettrico, l'impianto telefonico, l'impianto idrico sanitario ed impianto tv; non vi è un impianto di riscaldamento o climatizzazione.

La dotazione dei servizi igienici è la seguente: bagno primario (wc – bidet – lavabo – vasca), bagno secondario (abusivo) (lavabo – wc – doccia a pavimento).

L'atrio ed il vano scala sono rivestiti in marmo, sia i pavimenti che la scala; le pareti parzialmente rivestite, intonacate e tinteggiate.

#### Stato di degrado:

In generale, esternamente l'edificio è mantenuto in maniera appena sufficiente, la facciata necessita di urgenti interventi di manutenzione. Vi sono frequenti esposizioni ed ossidazioni dei ferri di armatura delle pensiline e dei balconi, distacchi di intonaci e tinteggiature, infiltrazioni di acqua piovana nei pavimenti dei balconi e necessità di intervento in merito alle impermeabilizzazioni degli stessi.

Per contro, il vano scala e l'atrio si presentano in buon stato manutentivo.

L'unità immobiliare si mostra in discreto stato manutentivo. Pur presentando diversi componenti di finitura risalenti alla prima edificazione (pavimenti, infissi .. ) ad oggi essi si presentano perfettamente mantenuti e ben curati.

Vi è la presenza di una infiltrazione dal piano superiore nel solaio sovrastante il secondo servizio igienico e nella copertura in pannelli coibentati nel volume chiuso; è necessario effettuare un intervento di ripristino strutturale, anche sul lato interno, nel parapetto dei balconi fronte strada.

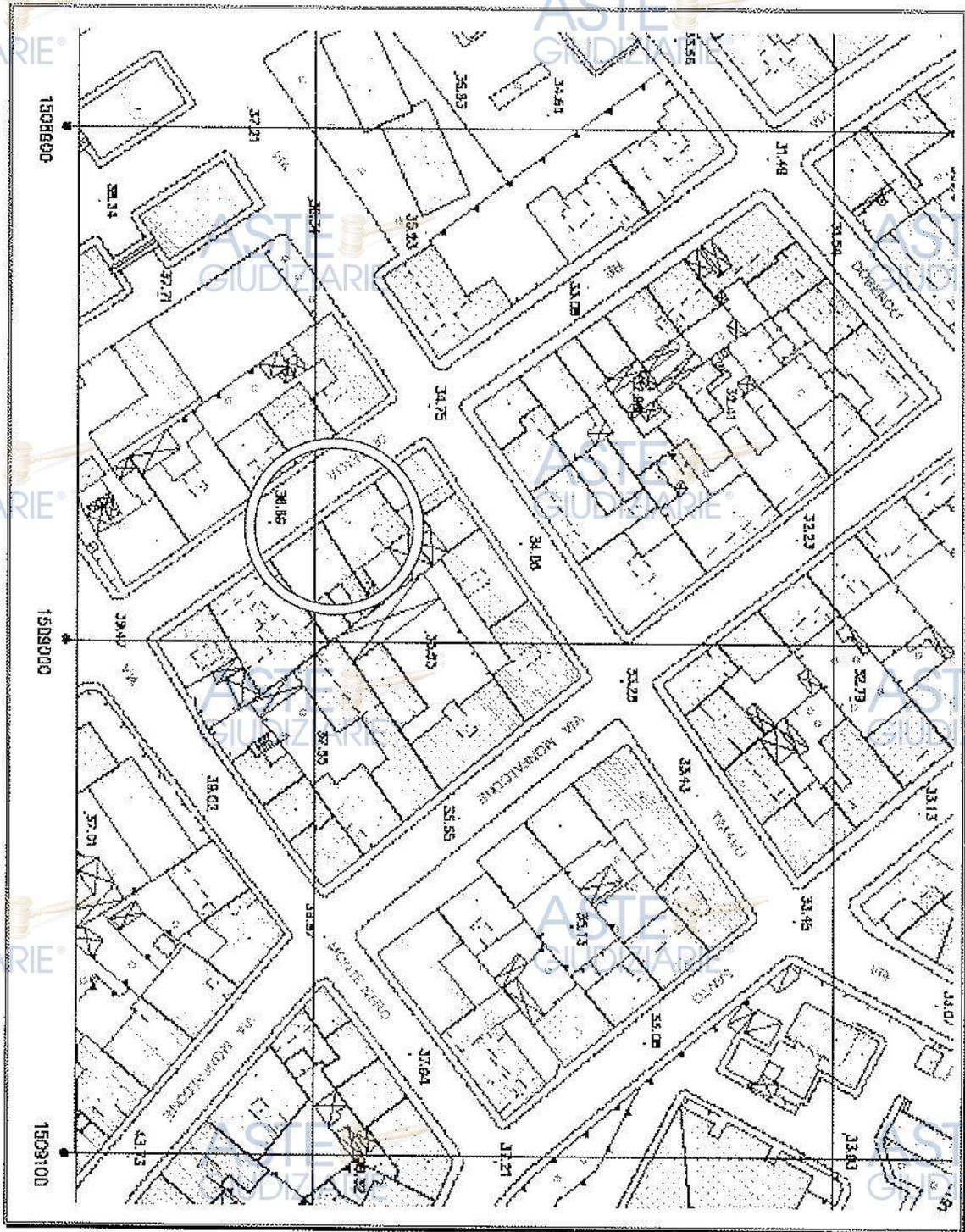
#### Caratteristiche della zona:

L'ubicazione dell'immobile è individuabile in una zona interposta tra i quartieri Sant'Avendrace – Is Mirrionis – San Michele, periferie cittadine a prevalente vocazione residenziale e con attività commerciali di quartiere o vicinato.

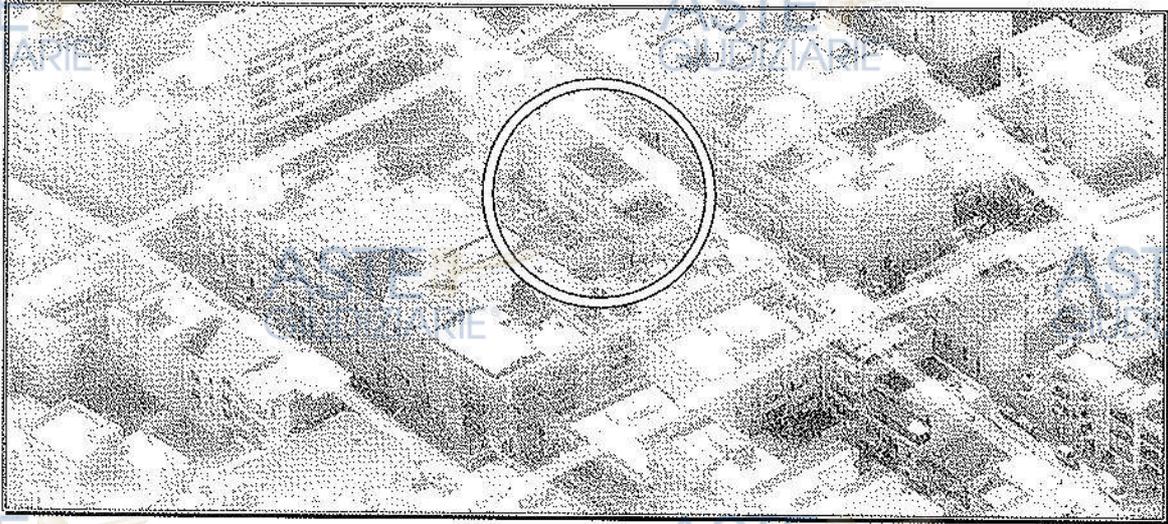
La destinazione urbanistica (Zona omogenea B3) ed il contesto preminente è costituito da edifici sviluppati da tre a cinque piani fuori terra con prevalente destinazione residenziale, di composizione architettonica ordinaria o semplice e stato manutentivo medio-basso.

Le urbanizzazioni sono complete, il traffico non è intenso, i parcheggi sono distribuiti lungo le vie pubbliche e non presentanti grande penuria.

I servizi di interesse pubblico ed i collegamenti sono numerosi in quanto l'immobile è a breve distanza dalla piazza San Michele e Via Is Mirrionis, egregiamente collegate con il centro città.



*Inquadramento aerofotogrammetrico - fuori scala*



Inquadramento aereo

### 3. Risposta al quesito n.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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Esaminando l'atto di pignoramento immobiliare, si è potuto constatare che l'identificativo catastale non è variato rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale reperita dallo scrivente perito ed identifica esattamente l'immobile.

Vi è un'imprecisione in merito alla descrizione dell'immobile, che non contempla la presenza di un secondo ripostiglio e di un secondo servizio igienico, ma comunque rileva la presenza di una veranda chiusa, per quanto non rilevabile dagli elaborati agli atti.

In riferimento alla superficie dell'immobile, la superficie di mq 161 menzionata nell'atto di pignoramento non trova riscontro: l'immobile ha una superficie coperta assentita complessiva di mq 152.40, oltre a mq 22.40 di superficie coperta non assentita, mq 12.21 di balcone assentito e mq 7.69 di terrazza non assentita.

### 4. Risposta al quesito n.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;

RELAZIONE DI CTU

Tribunale Civile di Cagliari – Esecuzione n.272/10

S.G.A. s.p.a /

13

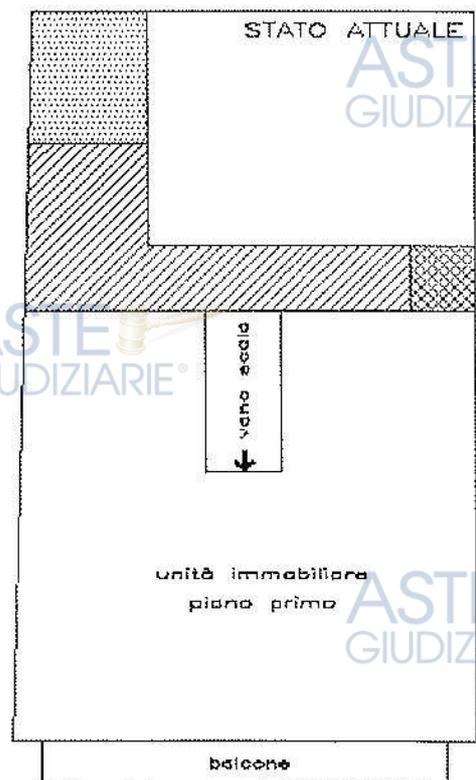
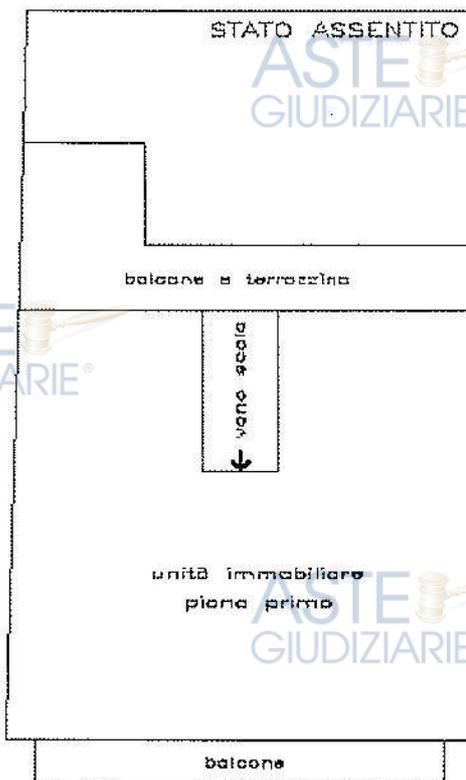
Durante il sopralluogo di accesso è stata riscontrata la presenza di un ampliamento rispetto a quanto assentito e presente presso la banca dati catastale.

Detto ampliamento, come già evidenziato, è costituito dalla chiusura di una balconata posta sul retro dello stabile, con ulteriore chiusura volumetrica di un lastrico solare sottostante (vedasi l'elaborato descrittivo di seguito rappresentato).

La planimetria catastale non è stata aggiornata dal sottoscritto, in quanto si è ritenuto detto ampliamento insanabile dal punto di vista urbanistico, ai sensi del 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 e.s.m., come meglio di definirà in seguito.

RAPPRESENTAZIONE SUPERFETAZIONI ABUSIVE

-  terrazze su lastrico sottostante
-  volume chiuso con vetrata
-  servizio igienico



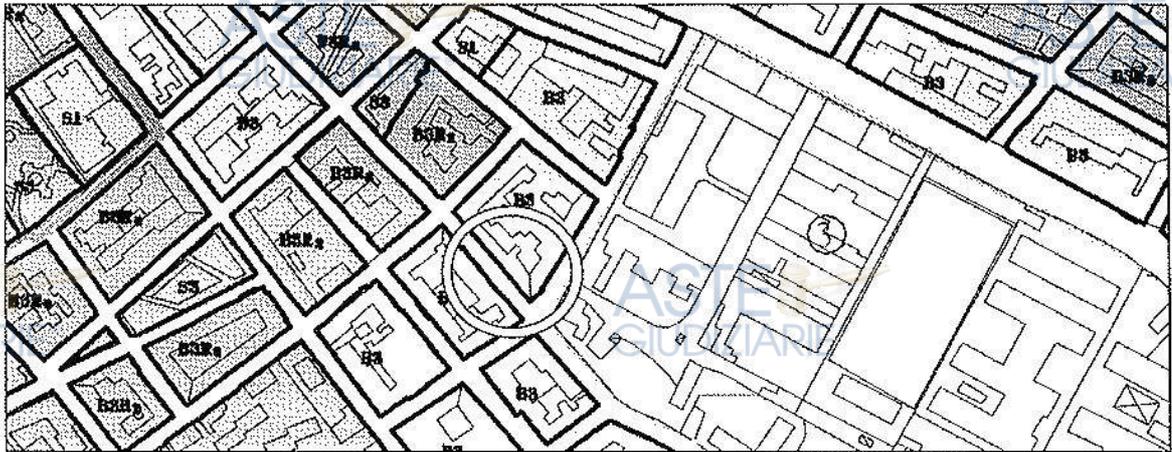
← Via Redipuglia →

← Via Redipuglia →

**Risposta al quesito n.5**

- *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'immobile ricade nella zona urbanista omogenea B - sottozona B3 prevista dal vigente PUC. Al riguardo si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente PUC di Cagliari.



Stralcio PUC - Zona omogenea B - sottozona B3

*It. = 5 mc/mq*

**5. Risposta al quesito n.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 febbraio 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.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

I titoli abilitativi urbanistici ed edilizi riferentesi all'immobile oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1° edificazione: (All_G)	Licenza di Costruzione rilasciata al Sig. Murru Giuseppe in data 21/07/1964 n.902, riferentesi alla costruzione dei piani terra e primo
Sopraelevazione: (All_H)	Concessione Edilizia rilasciata al Sig. Murru Giuseppe in data 03/05/1983 prot. n.5511, riferentesi alla sopraelevazione del piano secondo (non riguardante l'immobile oggetto di pignoramento)
Sanatoria: (All_I)	Concessione in Sanatoria rilasciata al Sig. Murru Giuseppe in data 21/09/1999 prot n.3709, inerente l'ampliamento dei balconi prospicienti la corte interna

ISTITA  
Geometra  
ANDREA  
2685

Agli atti presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale non risultano ulteriori titoli abilitativi o certificati di agibilità - abitabilità; vi è una licenza d'uso della costruzione ai fini delle norme di esecuzione di opere in cemento armato, rilasciata dalla Prefettura della provincia di Cagliari in data 27/02/1976 (All\_L).

Durante il sopralluogo di accesso è stata riscontrata la presenza di alcune difformità rispetto a quanto assentito:

L'ultimo titolo (concessione in sanatoria All\_I) assentiva la realizzazione di un semplice ampliamento di superficie del terrazzino retrostante lo stabile; alla data del sopralluogo, detto terrazzino si presenta quasi totalmente chiuso volumetricamente con una vetrata, costituente una superfetazione dell'immobile originario (vedi All\_M - stralcio progetto approvato di cui alla concessione in sanatoria).

All'interno del volume della chiusura vetrata, è stato realizzato un secondo servizio igienico, completamente abusivo. Tale superfetazione prosegue, sempre chiusa con vetrata, su un lastrico solare sovrastante un volume in ampliamento dell'unità immobiliare sottostante, residuandone una porzione adibita a terrazzino ad uso dell'unità immobiliare in oggetto.

Ad un'analisi degli elaborati progettuali assentiti, delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e del relativo Regolamento Edilizio comunale, non si rileva un volumetria residua disponibile in capo al lotto urbanistico tale da soddisfare al fabbisogno del caso (previa verifica della quota parte millesimale procapite o della titolarità della cubatura residua), inoltre l'ampliamento è stato realizzato ad una distanza dal confine (4 metri) inferiore alla minima consentita (5 metri). Considerato quanto suddetto, ai sensi del 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 e.s.m., si ritiene detto ampliamento insanabile e soggetto ad eventuale demolizione con rimessa in pristino.

Per tali opere si stima una spesa complessiva (costituita dalle opere edili e dagli oneri tecnici) pari ad Euro 5000 iva compresa.

#### **6. Risposta al quesito n.7**

- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo 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;*

In relazione alla natura dell'immobile e data la sua ordinaria vocazione, appare opportuna la formazione di un unico lotto per la vendita, identificato con l'intera unità immobiliare.

#### **7. Risposta al quesito n.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 i 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*

RELAZIONE DI CTU

Tribunale Civile di Cagliari -- Esecuzione n.272/10

S.G.A. s.p. [ ]

16

Da quanto si è potuto accertare dalla documentazione in atti di causa, l'immobile risulta essere pignorato nel suo intero, in quota pro-indivisa per la sig.ra [ ] in quota pro-indivisa per il [ ] (pari ad 1/3), in quota pro-indivisa per il sig. [ ] (pari ad 1/3), tutti in qualità di eredi del [ ] (terzo datore di ipoteca).  
L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile in natura.

### 8. Risposta al quesito n.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;

Alla data dei sopralluoghi l'immobile era occupato dai proprietari esecutati.

Come già accennato in premessa, in data 23/02/2011 è stata presentata la domanda all'ufficio del Registro di Cagliari per acquisire l'elenco delle registrazioni di eventuali contratti di locazione dell'immobile immobili; a tutt'oggi, malgrado i ripetuti solleciti, non è pervenuta risposta alcuna.

Presso gli uffici della Questura di Cagliari sono state fatte le indagini per verificare se risultano o meno registrate comunicazioni di cessione relative al fabbricato oggetto di pignoramento, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; detta verifica ha avuto esito negativo.

### 9. Risposta al quesito n.10

- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Per l'immobile oggetto di pignoramento non sussiste tale casistica.

### 10. Risposta al quesito n.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);

In base alle ricerche effettuate sembrerebbe che sugli immobili oggetto di pignoramento non insistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

#### RELAZIONE DI CTU

Tribunale Civile di Cagliari - Esecuzione n.272/10

S.G.A. s.p.a [ ]

17

Non risultano oneri vincoli o oneri di natura condominiale, se non quelli derivanti dalla comune proprietà del sub.4 (atrio e vano scala), il quale è un bene comune non censibile ai sub.1-3-5-6-7 (il sub.3 è l'identificativo dell'immobile in oggetto), come da elaborato planimetrico catastale AII...D.

### **11. Risposta al quesito n.12**

- *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dalle risultanze di quanto accertato sembrerebbe che sugli immobili oggetto di pignoramento non sussistano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

### **12. Risposta al quesito n.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.*

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili, appartenenti ad un mercato omogeneo, ossia una porzione di territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, sulla base dei prezzi riscontrabili in traslazioni in corso oppure recentemente avvenute degli stessi beni.

Si assume come parametro di riferimento la superficie commerciale lorda, intesa come misura virtuale e rappresentativa della consistenza dell'immobile, costituita dalla superficie coperta dell'immobile calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e fino alla mezzeria delle pareti eventualmente confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm), cui sono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a idonei coefficienti di ragguaglio.

Viste le caratteristiche dell'immobile descritte nella risposta al quesito n.2, si è proceduto a effettuare alcune indagini di mercato nella zona in cui ricade l'immobile, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili aventi simili caratteristiche.

Il mercato a cui si è fatto riferimento è un mercato omogeneo, dove gli immobili considerati sono sempre unità abitative residenziali nello stesso quartiere cittadino e aventi simili caratteristiche.

Pertanto, in seguito ad accurate indagini effettuate direttamente sul posto e successivamente la presa di contatto con operatori del settore e proprietari di altri immobili, è stato possibile attribuire all'unità immobiliare di tale zona un valore economico che varia attualmente, a seconda delle caratteristiche, da € 1500 a € 1850 per unità di superficie commerciale (mq).

Si ritiene congruo assumere quale valore di riferimento la media tra i summenzionati:

$$(\text{€ } 1500 + \text{€ } 1850) / 2 = \text{€ } 1675 / \text{mq commerciale}$$

TABELLA DI VALUTAZIONE

Coefficients correttivi appartamento:	PIANO	0,95
	STATO	
	CONSERVATIVO	1,00
	AFFACCIO	0,98
	ESPOSIZIONE	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI	1,00
Coefficients correttivi stabile:	VISTA	1,00
	TIPOLOGIA	1,00
	STATO	
	CONSERVATIVO	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI	1,00
	APPART. PORTIERE	1,00
<b>Prodotto dei coefficienti:</b>		<b>0,93</b>

Calcolo Superficie commerciale:

	superficie	Incidenza considerata	Sup. raggugliata
Superficie coperta assentita	mq 152.40	100%	mq 152.40
Superficie pertinenze assentite	mq 34.39	33%	mq 11.35
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>mq 163.75</b>

Superficie commerciale raggugliata con l'uso del coefficiente correttivo:

$$\text{mq } 163.75 \times 0.93 = \text{mq } 152.29$$

Calcolo valore unità immobiliare:

$$\text{mq } 152.29 \times \text{€ } 1675 / \text{mq commerciale} = \text{€ } 255\,085,75$$

*Determinazione in merito al quesito richiesto*

Considerato quanto suesposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia pari ad € 255 000, ai quali vanno decurtati € 5 000 per la demolizione delle superfetazioni abusive e la rimessa in pristino, per un valore restante pari ad € 250 000.

RELAZIONE DI CTU

Tribunale Civile di Cagliari – Esecuzione n.272/10

S.G.A. s.p.a.

ASTE GIUDIZIARIE®  
 IBBA  
 Geometra  
 ANDREA  
 [Signature]

Con la presente perizia, redatta in n.20 pagine (vol. 1) insieme ai relativi allegati (vol.2), il consulente tecnico d'ufficio ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

Cagliari, li 20/07/2009

F.to il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Andrea Ibba

Allegati



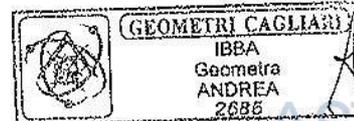
- All\_A Richiesta del 21/02/2011 - Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Cagliari
- All\_B Verbale di accesso - sopralluogo
- All\_C Visure Conservatoria dei RR.II
- All\_D Elaborato planimetrico n.c.e.u.
- All\_E Planimetria catastale n.c.e.u
- All\_F Visura storica n.c.e.u
- All\_G Licenza Edilizia n.902 del 21/07/1964
- All\_H Concessione Edilizia n.5511 del 03/05/1983
- All\_I Concessione in Sanatoria n.3709 del 21/09/1999
- All\_L Licenza d'Uso della costruzione del 27/02/1976
- All\_M Stralcio progetto approvato di cui alla concessione in sanatoria '99
- All\_N Elaborato fotografico



Facciata Via Redipuglia - p\_terra e p\_primo



Facciata Via Redipuglia - p\_primo - p\_secondo - p\_terzo



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



05/14/2011

vano scala condominiale

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Cucina



GEOMETRI CAGLIARI  
IBBA  
Geometra  
ANDREA



Andito



Camera da letto


**GEOMETRI CAGLIARI**  
 IBBA  
 Geometra  
 ANDREA  
 2685



Servizio igienico



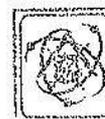
Balcone chiuso con vetrata



Terrazzina chiusa con vetrata



Terrazzina chiusa con vetrata e terrazzina su lastrico solare sottostante



GEOMETRI CAGLIARI  
IBBA  
Geometra  
ANDREA  
2685



Servizio igienico abusivo



Degrado parapetto balcone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Degrado parapetto e balcone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

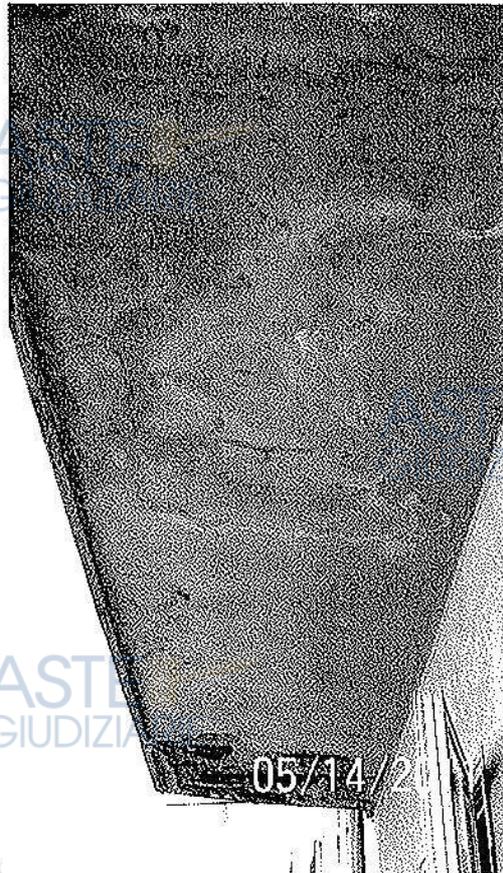
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Degrado intradosso balcone

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Infiltrazione copertura terrazzina



Perdita idrica impianto sovrastante

GEOMETRI CAGLIARI  
IBBA  
Geometra  
ANDREA  
2665