

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
ISCRITTO AL N° 453/2010 DEL RUOLO GENERALE,  
PROMOSSA DA UNICREDIT CONSUMER FINANCING  
BANK S.p.A. CONTRO I SIGNOR

I. PREMessa.

Ill.mo Signor Giudice Dott. Stefano Greco del Tribunale Civile di Cagliari, il sottoscritto Geometra Gianfranco Masala nato a Cagliari il 23.04.1978 C.F.:MSLGFR78D23B354J, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n° 2432 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, con Studio Tecnico in Monserrato nella Via Seneca n. 40, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire in udienza il giorno 29/09/2011, prestava giuramento prendendo conoscenza del mandato e dei relativi 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

  
GEOMETRI CAGLIARI  
MASALA  
GIANFRANCO  
2432



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.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

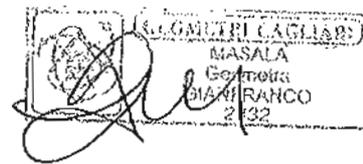


confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramenti non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione 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 e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;**

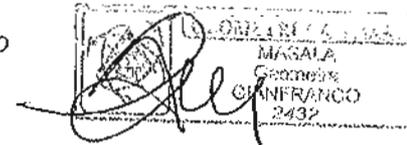
**6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni de agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi 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 de 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 e 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 e 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

  
DIREZIONE  
MAGALA  
Geometra  
GIANFRANCO  
2432

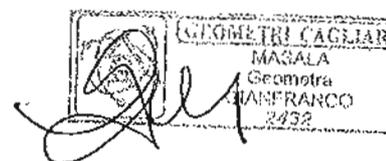


compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**9) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 sugli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);



**12) rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici 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.

-----

-Il C.T.U. dopo aver preso visione degli atti di causa, ha inviato ai debitori esecutati, con lettere raccomandata A.R. n. 14349815108-1 del 11.01.2012 e A.R. n. 14361153949-0 del 11.01.2012, la convocazione per l'esecuzione del sopraluogo di rito; i medesimi non si sono mai resi reperibili.

-Al fine di portare a compimento l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha richiesto il cambio di custode che con ordinanza del 24/04/2013, depositata nella Cancelleria del Tribunale di Cagliari sezione Esecuzioni immobiliari del Signor Giudice Dr. Stefano Greco è avvenuta a nomina del Dottorssa Maria Teresa Zedda con studio in Cagliari nella Via Cugia n. 14.

-Il giorno 10.06.2013 alle ore 16:30, il CTU ha iniziato le operazioni peritali recandosi presso l'immobile sito nel Comune di Furtei (MC), nella Via Emilio Lussu n. 5,



e eseguendo le dovute misurazioni, fotografie ed accertandosi dello stato dei luoghi.

-Presente alle operazioni peritali, la Dr.ssa Maria Teresa Zedda.



-Il sottoscritto C.T.U., prima dello svolgimento del sopralluogo si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Furtei alla Sezione Edilizia Privata, per gli accertamenti della situazione progettuale e urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.

- Inoltre preventivamente al sopralluogo effettuato, ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari ed infine dopo aver svolto le dovute indagini di mercato ai fini estimativi del bene eseguito, ha scritto la presente consulenza.



## **II. ACCERTAMENTI PRELIMINARI.**

### **a)-Esamina Atto di pignoramento immobiliare.**

“...UNIRCREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A., con Sede Sociale e Direzione Generale in Milano (MI) via Calabria n. 31, Capitale Sociale Euro 2.422.884.000,00, interamente versato, numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Milano e codice fiscale n. 05140920017, partita IVA n. 12916650158, Banca iscritta all'Albo delle Banche e appartenente al Gruppo Bancario UniCredit iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 3135.1, Società aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi- e per essa Unicredit



Credit Management Bank S.p.A. con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, società appartenente al gruppo Bancario Unicredit – Albo dei Gruppi Bancari cod. 3135.1, Capitale Sociale Euro 41.280.000, codice fiscale e numero d'iscrizione al registro delle Imprese di Verona n. 00390840239, partita IVA n. 02659940239, iscritta all'Albo delle Banche al n. 10639.3- quale mandataria, giusta procura per atto in data 27 gennaio 2009, n. 366848 di Rep. e n. 79747 di Racc., Notaio dott. Pietro Sormani di Milano, rappresentata e difesa dall'Avv. Marcello Oronti in virtù di procura generale alle liti, 18/03/2004 Dott. Maurizio Marino Notaio in Verona, Rep. 59378, Racc. 13752, domiciliata presso lo Studio dello stesso avvocato in Sassari Via Roma n. 68, e ai fini del presente atto presso lo studio dell'avv. Laura fagioli in Cagliari via D. Millelire n°1

  
GEOMETRI CAGLIARI  
MASALA  
Camerata  
GIARRANCO  
2122

### PREMESSO CHE

1) che con atto di precetto notificato l'11.03.2010 al sig.

è stato loro intimato di pagare ad UniCredit Consumer Financing Bank S.p.A. entro dieci gironi dalla notifica stessa la somma € **9.801,64** oltre interessi maturati, maturandi e spese successive, sotto pena in difetto di esecuzione forzata ai sensi di legge.

2) che detta intimazione è rimasta priva di effetto.



Tutto ciò premesso, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario della  
Corte d'Appello di Cagliari

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

Il sottodescritto immobile di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Oronti mi ha fornito sottoscrivendo la seguente descrizione;  
in Comune di Furtei via Emilio Lussu n°5 e precisamente:

-casa per civile abitazione ai piani terra e primo composta  
da : tre vani, cucina, bagno e vano scala al piano terra; due  
vani al piano primo; con annesso cortile di pertinenza con  
altro servizio e giardinetto. Confinante con proprietà sig.



[REDACTED]  
[REDACTED]  
Censito al N.C.E.U. al foglio 10 mappale 1574 Vicolo III San  
narciso n° 3 piano - T1, cat. A/4, classe 3 vani 5,5 rendita  
€ 204,52....”

**b)-Accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di  
Cagliari.**

-Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito i dovuti accertamenti  
presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari e di seguito riporta  
i dati acquisiti.





Situazione progettuale.

-L'immobile di cui trattasi, sito in Comune di Furtei (MC) nella Via Emilio Lussu n. 5, è costituito da una civile abitazione monofamiliare edificata su due livelli fuori terra e con area cortilizia pertinenziale.

-L'immobile di cui trattasi, è stato realizzato a seguito degli appresso descritti atti amministrativi:

a) Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 61 rilasciata il 24.11.1988 dal Sindaco del Comune di Furtei al Signor [REDACTED] (pratica edilizia relativa alla ristrutturazione e ampliamento casa per civile abitazione);

b) Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 32 rilasciata il 28.10.1994 dal Sindaco del Comune di Furtei al Signor [REDACTED] (pratica edilizia relativa al completamento casa civile abitazione - Conc. N°61/88);

-Il sottoscritto C.T.U., allega alla presente consulenza copia degli Atti Amministrativi sopra citati.

-Dalle ricerche eseguite non si è trovato nessun Atto Amministrativo relativo al certificato di Agibilità o Abitabilità dell'immobile esecutato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### IV. RISPOSTA AI QUESITI.

*(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'articolo 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;*

COMUNE DI CAGLIARI  
MAGALA  
Geometra  
FRANCO  
132

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



-Il sottoscritto C.T.U. dopo aver preso visione degli atti di causa, dichiara la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

-Di seguito riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli eseguite sull'immobile esecutato.

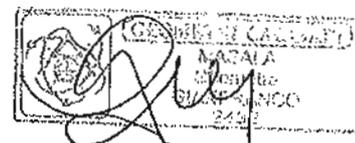
**- ISCRIZIONE -**

1) Ipoteca Volontaria di Euro 75.000,00 iscritta nella conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari il 12.11.2007 ai nn. 44901/8703,

**A FAVORE:**

- BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano; domicilio ipotecario in Milano nella Via Tortona n.33;

**CONTRO:**



ASTE GIUDIZIARIE.it

**- TRASCRIZIONE -**

2) Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Cagliari il 30.07.2010 ai nn. 26218/16577;

**A FAVORE:**

-UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.A.

**CONTRO:**

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



(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.);

-Il bene esecutato è un'abitazione unifamiliare sita in  
Comune di Furtei (MC) nella Via Emilio Lussu n. 5,  
edificata su due livelli fuori terra ed area cortilizia  
pertinenziale.

-L'abitazione esecutata è censita nel Catasto dei Fabbricati  
al foglio 10 mappale 2596, prende accesso dalla Via Emilio  
Lussu, proseguendo in senso orario confina con abitazioni  
di proprietà terzi che si identificano nel Catasto Terreni al  
foglio 10 con i mappali 1373, 1171, 1270 e 1473.

-L'abitazione di cui trattasi, al **piano terra** è organizzata  
con *Ing./Disimpegno 1 di mq 15,65*, il quale da accesso alla  
*Cucina di mq 11.70* nella quale è presente un caminetto a  
legna, ad un *Soggiorno/Pranzo di mq 25.90* ed a una  
*Camera di mq 12.65*; il Disimpegno 1 è collegato ad un  
*Disimpegno 2 di mq 10,20* dal quale si può accedere al  
*Bagno di mq 8,20* e al piano primo inquanto è presente una  
scala in legno di collegamento fra i due piani; al **piano**



**primo** sono presenti un *Disimpegno 3 di mq 12,45 ed Due Camere* (comunicanti fra di loro) rispettivamente di *mq 14.38 e mq 13.95.*

-L'abitazione presenta un'ampia area cortilizia pertinenziale di complessivi *mq 113,25*, detta area cortilizia è suddivisa in tre zone, le quali presentano rispettivamente superfici di *mq 62,30, mq 5,35 e mq 45,60*; dall'area cortilizia di *mq 5,35* si può accedere ad un piccolo *Magazzino di mq 3,15* ed a un *W.C. di mq 6.00.*

-Il sottoscritto allega alla presente consulenza la TAV. n.1, nella quale è stata riportata in scala 1:100, la planimetria dell'immobile eseguita ed sopra descritta;

-CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE-

-Il fabbricato presenta struttura portante verticale costituita da muratura portante in pietrame e laterizi con l'inserimento di pilastri in c.c.a. di rinforzo strutturale, mentre quella orizzontale d'interpiano è costituita in parte da solaio latero-cementizio e in parte con struttura in legno; la struttura a falde inclinate di copertura è costituita da solaio latero-cementizio con sovrastante manto di copertura con tegole laterizie.

-Le pareti esterne sono rifinite con intonacatura del tipo civile e tinteggiate con pittura resistente agli agenti atmosferici, di colore giallo ocre con marcapiani rosso mattone.



-I tramezzi interni dell'unità immobiliare sono realizzati parte in muratura di pietrame e parte con mattoni di laterizio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-CARATTERISTICHE TECNICHE DI RIFINITURA-

-Intonaco:

del tipo civile frattazzato.

-Tinteggiatura:

del tipo lavabile di colore bianco.

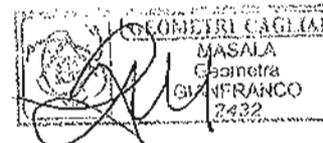
-Pavimenti:

con piastrelle di gres quelli del piano terra e tavolato in legno

con rivestimento plastico quelli del piano primo.

-Battiscopa:

in gres quello presente al piano terra e in legno quello presente al piano primo.



-Soglie e davanzali:

in marmo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-Rivestimenti:

in gres, risultano posizionati nella zona cottura della cucina, nel bagno e nel W.C.

-Infissi interni:

sono realizzati in legno, parte con pannellatura cieca e parte con pannellatura a vetri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-Infissi esterni:

realizzati in legno e vetri con avvolgibili in PVC quelli del piano terra, realizzati in alluminio anodizzato e vetri con

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



avvolgibili in PVC quelli del piano primo; il portoncino d'ingresso ed gli infissi del vano W.C. son in alluminio anodizzato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-Servizi Igienici:

nel bagno e nel WC sono presenti le apparecchiature igienico sanitarie, quali vaso water con cassetta di scarico esterna, vaso bidet e lavabo, tutti in vetrocina, ed vasca in ghisa;

-Impianto elettrico:

realizzato sotto traccia, comprende un adeguato numero di punti luce e prese di corrente, non è dotato di un salvavite, necessita di un dettagliato controllo generale ai fini di un suo adeguamento alle attuali normative vigenti in materia, da considerarsi fuori norma.



-Impianto termico:

l'appartamento non è munito di un impianto termico, si rileva la presenza di un caminetto a legna nel vano cucina .

**-Il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'abitazione sopra descritta versa in un insufficiente stato di conservazione e mantenimento, essa necessita di interventi di manutenzione ordinaria ed straordinaria, opere di risanamento statico ed adeguamento igienico-sanitario, al fine di adeguare l'unità immobiliare sopra descritta all'esigenti caratteristiche di vita odierna.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



-Il sottoscritto C.T.U., per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dinanzi descritto ha effettuato delle fotografie, che allega alla presente consulenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**(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 evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramenti 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;**

GEOMETRI CAGLIARI  
MASALA  
Scorcheri  
G. N. RAMCO  
1132

-Il sottoscritto C.T.U., dopo aver eseguito le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, il Comune di Furtei, dopo aver svolto i sopralluoghi in sito e dopo aver esaminato l'atto di pignoramento, dichiara che i dati catastali dell'immobile esecutato, indicati in quest'ultimo, ovvero foglio 10 mappale 1574 non corrispondono a quelli attuali (fg 10 mappale 2596) ma hanno identificato l'immobile di cui trattasi fino alla data del 26.01.2001, giorno in cui fu



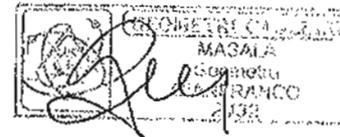
caricata agli atti la Variazione Catastale n° 4.1/1979 del 17.04.1979 (classamento e variazione riferimenti di mappa).

-Vedasi **Visura storica per immobile** allegata alla presente consulenza.



***(quesito n. 4) - proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;***

Dal sopralluogo effettuato in sito si evince che la rappresentazione grafica indicata nella planimetria catastale (vedi allegato) presenta una lieve differenza rispetto allo stato dei luoghi, nello specifico si rileva che il vano "W.C." è stato indicato come "MAGAZZENO".



-Il sottoscritto C.T.U. sottolinea che tale incongruenza non influisce sulla consistenza attuale dell'immobile e tanto meno sulla attribuzione di rendita catastale.

**-A tal fine si rimette alla decisione dell'Ill.mo Signor Giudice, circa la necessita di un conferimento d'incarico per la redazione della variazione catastale occorrente per la correzione di quanto sopra indicato.**



*(quesito n. 5) - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

-L'immobile esecutato ricade all'interno della zona "B", del P.U.C. del Comune di Furtei, zona di "completamento".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-----

*(quesito n. 6) - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;*

-L'immobile di cui trattasi, è un'abitazione unifamiliare sita in Comune di Furtei (MC) nella Via Emilio Lussu n. 5,

GEOMETRI CAGLIARI  
MASALA  
Geometra  
SUAFRANCO  
1432

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



edificata su due livelli fuori terra ed area cortilizia pertinenziale.

-L'immobile esecutato è stato realizzato a seguito degli appresso descritti atti amministrativi:

a)- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 61 rilasciata il 24.11.1988 dal Sindaco del Comune di Furtei al Signor [REDACTED] (pratica edilizia relativa alla ristrutturazione e ampliamento casa per civile abitazione);

b)- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 32 rilasciata il 28.10.1994 dal Sindaco del Comune di Furtei al Signor [REDACTED] (pratica edilizia relativa al completamento casa civile abitazione - Conc. N°61/88);



-Il sottoscritto C.T.U., in sede di sopralluogo ha riscontrato che l'immobile esecutato, rispetto a quanto indicato nelle tavole progettuali allegare agli atti amministrativi sopra citati, presenta delle difformità.

-Le difformità rilevate, che il sottoscritto C.T.U., valuta integralmente del tipo sanabili, vengono appresso descritte:

1. lievi modifiche di partizioni interne sia al piano terra che al piano primo;



2. piccolo aumento volumetrico nella realizzazione del vano bagno al piano terra, mediante modifica di realizzazione delle tamponature esterne;

3. Realizzazione di gradino fra il vano ingr./disimpegno 1 e i vani disimpegno 2 e bagno, al piano terra

4. realizzazione del vano magazzino, mediante posizionamento di copertura con lastre di eternit, in affiancamento al vano W.C.;

-Le porzioni realizzate in difformità è ritenute **SANABILI**, sono oggetto di **Condono Edilizio, in base all'art.36 del D.P.R. 06/06/2001 n°380.**

**-La richiesta di Condono Edilizio, dovrà essere presentata dall'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento del bene, così come previsto dall'art. 46 del D.Lvo 378/01 e successivo DPR n. 380 del 6 giugno 2001 all'art. 46.**

-I costi di sanatoria inerenti gli abusi sopra descritti sono i seguenti:

A) SANZIONE AMMINISTRATIVA DI **€ 516,46** (diconsi cinquecentosedici/46 euro) in base all'art 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

B) ONORARIO PROFESSIONALE PER REDAZIONE PRATICA DI CONDONO **€ 2.500,00** (diconsi duemilacinquecento/00 euro);

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



C) DIRITTI DI SEGRETERIA DI € 56,00 (diconsi cinquantasei/00 euro);

D) MARCHE DA BOLLO PER COMPLESSIVI € 32,00 (diconsi trentadue/00 euro);

-La spesa complessiva per il Condono Edilizio delle opere difformi ma **SANABILI**, è pari a € **3.104,46** (diconsi tremilacentoquattro/46 euro); tale somma verrà decurtata dalla stima del valore venale dell'immobile esecutato, appresso descritta.

**-Di seguito si riportano gli stralci degli articoli di legge sopra indicati:**

- Art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 -

Accertamento di conformità'-.

Comma 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.



Comma 2. Il rilascio del permesso in sanatoria e' subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuita a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Comma 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

- Art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985.

Comma 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.



- art. 40 Legge 47/85 - Mancata presentazione dell'istanza.

Comma 6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

-Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Furtei (MC), non si è trovato nessun Atto Amministrativo relativo al certificato di Agibilità o Abitabilità dell'immobile esecutato.



**(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 (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

-Il bene pignorato è un'abitazione unifamiliare pertanto esso può essere venduto solamente come unico lotto.



-----

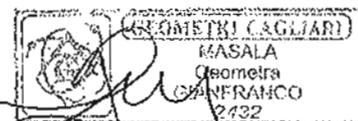
*(quesito n. 8) – accerti se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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;*

-L'immobile è pignorato per la quota dell'intero riferita all'attuale proprietà, ovvero:



-----

(quesito n. 9) - accerti **se l'immobile è libero o occupato**; acquisisca **il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;**



-L'immobile esecutato attualmente **non è abitato**, le chiavi per l'accesso all'abitazione sono custodite dalla Dr.ssa Maria Teresa Zedda presso lo Studio sito in Via Cugia n° 14 del Comune di Cagliari, la quale è stata nominato Custode Giudiziario.

-L'immobile pignorato è di proprietà del signor

- Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni co

Signora



regime di comunione dei beni con [REDACTED] il  
titolo legittimante la proprietà sopra indicata è il **rogito di  
Compravendita stipulato in data 05.11.2007 dal Notaio  
Dott. Maurizio Anni, Repertorio n. 119605 – Raccolta n.  
36128.**

**(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;**

-Non sussiste tale casistica sul bene esecutato.

**(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  
sugli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero  
saranno cancellati o risulteranno non opponibili al  
medesimo);**

-Sull'immobile esecutato non è presente nessun tipo di  
vincolo sopra indicato.

**(quesito n. 12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di  
superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando  
gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**



-Sull'immobile esecutato non è presente nessun tipo di diritto demaniale, usi civici o riscatto.

-----

**(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 sottoscritto C.T.U. prima di procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile esecutato, di seguito riporta il calcolo della sua superficie commerciale.

Calcolo superficie commerciale:

Superficie lorda residenziale (piano terra e piano primo) = mq 166,17

Sup. lorda non res. (W.C. e Magazzino) mq 12,90 x 35% = mq 4,52

Sup. lorda area cortilizia = mq 122,39 x 10% = mq 12,24

**Superficie Commerciale = mq 182,93**

**Cenni illustrativi della zona in cui ricade l'immobile.**

-La zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, ha posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Furtei (MC); detta zona risulta completamente edificata con tipologie edilizie prevalentemente monofamiliari.

-La Via Emilio Lussu si innesta alla Via San Narcisio, prolungamento di Corso Vittorio Emanuele III arteria



principale del centro abitato di Furtei (OR), detta Corso è servito da mezzi di trasporto pubblico quali le linee dell'ARST ed risulta caratterizzata da una dotazione congrua di servizi urbani e di supporto alla residenza come esercizi commerciali per la piccola distribuzione.

### **CRITERIO ESTIMATIVO**

-Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto dell'ubicazione, la vetustà, la destinazione e lo stato di conservazione e mantenimento dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla valutazione con il metodo diretto a "VALORE DI MERCATO".

-Questo metodo di stima fonda la sua attendibilità su elementi di valutazione la cui concretezza scaturisce dall'andamento del mercato.

-Dopo i rilievi in sito, informazioni assunte da tecnici e impresari che operano nel mercato di zona, dopo aver preso visione delle Quotazioni Immobiliari OMI della Provincia di Cagliari, si ritiene di poter attribuire il Valore unitario € 600,00 al mq;

### **-STIMA DELL' IMMOBILE ESECUTATO:**

-Superficie commerciale	=	mq 182,93
-Valore unitario	=	€ 600,00 al mq
- da cui mq 182,93 x € 600,00 al mq	=	€ 109.758,00
- a defalco costi di Sanatoria	=	€ 3.104,46



- stima finale € 109.758,00 - € 3.104,46 = € 106.653,54

- **in cifra tonda** = € **105.000,00**

**L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:**

----- = € **105.000,00**

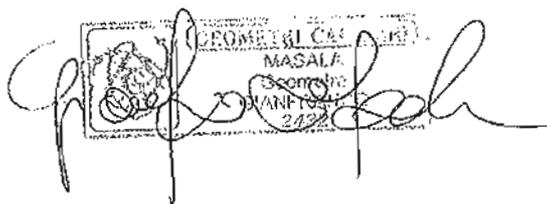
*(DICONSI EURO centocinquemila/00).*

## **V. CONCLUSIONI.**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 31 pagine, degli allegati indicati in calce, delle allegate fotografie, ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice e allega alla presente la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Monserrato 17 luglio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

The image shows a handwritten signature in black ink over a rectangular official stamp. The stamp contains the text: 'PROMETAL CAS', 'MASALA', 'Espresso', and 'MANFROTTO 242'.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Cron. \_\_\_\_\_

**Verbale di deposito di consulenza tecnica d'ufficio**

-Procedimento esecutivo iscritto al N° 453/2010 del R.E. promosso da

**UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.A. contro i signori**

\_\_\_\_\_

-----  
-Il giorno 26/07/2013, nell'intestata Cancelleria è personalmente comparso il C.T.U. Geometra Gianfranco Masala, nato a Cagliari il 23.04.1978, con studio tecnico in Monserrato nella Via Seneca n°40, il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 29.09.2011 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari,

deposita

l'originale della relazione che precede scritta su n. 31 facciate, comprendente gli allegati indicati in calce + CD, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidategli.

Allega la richiesta di liquidazione degli onorari.

Dichiara di aver trasmesso copia della stessa:

1. al debitore procedente a mezzo e-mail certificata in data

25.07.2013;

2. al ~~debitore~~ *creditore* procedente a mezzo e-mail certificata in data

25.07.2013;

Il C.T.U.


Il Cancelliere


ASTE  
GIUDIZIARIE.it