

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**



**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**(R.E. 565/2012)**

BANCA DI CREDITO SARDO S.p.A.

CONTRO



e

G.E. Dott. Stefano Greco

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**



C.T.U. : Ing. Pietro Floris



ALLEGATI		
<b>0</b>		Verbale del sopralluogo (19/02/2015)
<b>1</b>		Documentazione catastale e ipocatastale
	1.a	Planimetrie catastali
	1.b	Visure storiche Catasto urbano
	1.c	Estratto di mappa Catasto terreni
	1.d	Visure storiche Catasto terreni
	1.e	Ispezioni ipotecarie
<b>2</b>		Documentazione fotografica
<b>3</b>		Documentazione edilizia/urbanistica
	3.a	Concessione in sanatoria n. 1986/C063 del 02/05/1995
	3.b	Perizia
	3.c	Tavola unica
	3.d	PUC: stralcio delle Norme Tecniche di attuazione e della cartografia di piano
	3.e	Certificato di destinazione urbanistica
<b>4</b>		Rilievi
	4.a	Schema planimetrico dei beni pignorati su base catastale
	4.b	Rilievo dell'immobile

2

INDICE		
Nr.		Pag.
0	Premessa: svolgimento delle operazioni peritali	11
1	Verifica documentazione	12
	1.1	Trascrizioni dal 21/07/1988 al 02/06/1995
	1.2	Trascrizioni, Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dal 02/06/1995 al 30/09/2008
	1.3	Trascrizioni dal 30/09/2008 all'attualità
	1.4	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 30/09/2008 all'attualità
2	Accesso e descrizione dell'immobile pignorato	16
3	Conformità della descrizione al bene	19
4	Aggiornamenti catastali	20
5	Utilizzo urbanistico previsto	20
6	Conformità edilizia	20
7	Formazione lotti	22
8	Comproprietari	22
9	Occupazione immobile	22
10	Provvedimento assegnazione casa coniugale	22
11	Vincoli	22
12	Diritti demaniali	23
13	Valore dell'immobile e criterio di stima	23
	Conclusioni	24



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



*Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio al procedimento di esecuzione immobiliare*

*(R.E. 565/2012):*



Banca di Credito Sardo S.p.A.

rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Cornaglia

(Creditore procedente)

**CONTRO**

(Debitori eseguiti)

premess



che all'Udienza del 21/02/2014 il sottoscritto Ing. Giuseppe Pietro Floris, nato ad Oristano il 28/10/1954, con studio professionale in Cagliari, nella Via Arrigo Solmi n. 31, veniva nominato CTU al procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe;



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
N. 1767  
Dott. Ing. Giuseppe Pietro Floris



- che, dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

- **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 depositate, 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 risultasse dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in m<sup>2</sup>, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- **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;

- **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 o non regolarmente accatastate;

- **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzate o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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 e dell'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;



- **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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, alla formazione dei singoli 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;
- **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;



- *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore* esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- **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);
- **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- **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.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese

dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessario supporto alla vendita;

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori**

**precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza**

fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far intervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- **depositi, quaranta giorni prima dell'udienza fissata** ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

**intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**

- **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



- a. *il sottoscritto CTU ha fissato per il giorno 26/06/2014 alle ore 10,00 sul luogo in cui si trovano i beni pignorati, in località Funtana Noa, a Sanluri, l'inizio delle operazioni peritali, dandone comunicazione alle parti tramite le raccomandate del giorno 3/6/2014, numeri n. 14564613335-9, 14570424402-7 e 14570424401-6 e agli avvocati dei creditori tramite PEC;*
- b. *che in data 26/06/2014 alle ore 10,00 non hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, avendo trovato i luoghi deserti;*
- c. *che in data 03/07/2014, tramite le raccomandate contraddistinte dai numeri 05240116424-1, 05240116425-3, 05240116426-4, 05240116427-5 e 05240116429-7 alle parti, e tramite PEC agli avvocati dei creditori, il sottoscritto inviava una comunicazione di rinnovo dell'inizio di operazioni peritali per la data del 29/07/2014 ore 9,30 sui luoghi;*
- d. *che in data 29/07/2014 alle ore 9,30 presso l'immobile pignorato ha trovato nuovamente i luoghi deserti;*
- e. *che in data 23/09/2014 il sottoscritto depositava presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari una comunicazione al Giudice per l'impossibilità di accesso ai luoghi di causa;*
- f. *che in data 19/01/2015 con ordinanza del Giudice è stata nominata custode dell'immobile l'Avv. Fabiana Corona, disponendo per il consulente una proroga di 150 giorni per il deposito della relazione peritale e fissando l'udienza per la data del 12/11/2015;*
- g. *che in data 19/02/2015 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali avendo potuto visitare gli immobili, alla presenza, oltre al CTU, della collaboratrice Ing.*

*Marianne Castelli, dell'Avv. Fabiana Corona, dei signori*

*che quindi, secondo quanto disposto nell'ordinanza del 19/01/2015, è stato concesso al CTU il termine per l'invio della relazione peritale del 20/06/2015 (almeno 150 giorni prima della data di notifica dell'ordinanza citata ricevuta tramite PEC il giorno 21/01/2015).*

  
Cìò premesso,

*il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.*

10











**0) PREMESSA: SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI**

Preliminarmente allo svolgimento degli accessi, il sottoscritto ha provveduto a svolgere le seguenti necessarie operazioni preliminari: il giorno 16/05/2014 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari ha proceduto all'acquisizione delle visure catastali storiche. (All. 1.b - visure storiche catasto urbano)

Le indagini sono poi proseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri, ove, sulla base della richiesta di accesso agli atti relativi all'immobile in oggetto (inviata il 09/05/2014 tramite PEC), si è provveduto alla richiesta di estrazione di copia della pratica edilizia.

Il Tecnico Comunale incaricato, in data 26/06/2014, ha predisposto e fornito copia fotostatica della seguente documentazione (pratica edilizia n. 1986/C063):

- Documenti intestati alla Signora proprietaria dell'immobile:

Concessione edilizia in sanatoria del 02/05/1995 n. 97/95 per "le opere abusive realizzate in assenza di concessione"; (All. 3.a)

Perizia sulle dimensioni e sullo stato dell'edificio adibito a civile abitazione sito nel comune di Sanluri in località "Funtana Noa" (Fg 17 part. 233); (All. 3.b)

Elaborato grafico in tavola unica recante il progetto di massima. (All. 3.c)

- Stralcio delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e della relativa cartografia: l'immobile in oggetto è ricompreso nella sottozona E5<sub>R</sub> agricola di rispetto. (art. 2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione). (All. 3.d - PUC)

All'interno della pratica edilizia non è presente alcuna dichiarazione di agibilità.

Il 20/06/2014, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, sono state effettuate le visure ipocatastali relative all'immobile oggetto del presente procedimento.

Nella data 19/02/2015 si è realizzato l'accesso ai beni pignorati, con sopralluogo e visita dell'interno dell'immobile: il sottoscritto procedeva ad effettuare un esame dello stato dei luoghi e le misurazioni necessarie per verificare la reale consistenza delle opere. (All. 0 - Verbale del sopralluogo)



È stata contestualmente realizzata la documentazione fotografica. (All. 2).

Sulla base della richiesta di rilascio dell'attestazione urbanistica presentata al Comune di Sanluri in data 24/03/2015, in data 22/04/2015 è stata ritirata la certificazione urbanistica relativa al mappale oggetto del presente procedimento. (All.3.e)

#### 1) **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Sulla base della relazione notarile del 01/03/2013 a rogito del Notaio Dr. Gianluigi Cornaglia, contenuta negli atti del fascicolo della procedura esecutiva N.R.G.E.I. 565/2012, il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Di seguito si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni in ordine cronologico. (All. 1.e - ispezioni ipotecarie)

#### **1.1 - TRASCRIZIONI DAL 21/07/1988 AL 02/06/1995**

**TRASCRIZIONE** del 21/07/1988 Rg. 17949 Rp. 12278

Titolo: atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tardiola in data 23/06/1988,

A favore: .....

Contro: .....

Descrizione: immobile in Comune di Sanluri, nella località Funtana Noa, censito nel catasto urbano del Comune di Sanluri con il mappale 233 del foglio 17: fabbricato composto da ingresso, due camere, cucina, salone e wc. L'alienante dichiara che il fabbricato oggetto dell'atto è stato edificato in assenza di concessione edilizia, per cui è stata presentata la domanda in sanatoria al Comune di Sanluri. (All. 3.a, 3.b e 3.c)

#### **1.2 - TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DAL 02/06/1995 AL 30/09/2008**

**TRASCRIZIONE** del 02/06/1995 Rg. 14466 Rp. 9625

Titolo: atto di compravendita a rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 24/05/1995, repertorio 40948,



A favore:

Contro:

nata a

Descrizione: fabbricato per civile abitazione al piano terra composto da ingresso, due vani, cucina, salone e servizio con circostante giardino; in Comune di Sanluri, nella località Funtana Noa, censito nel catasto urbano del Comune di Sanluri al foglio 17 mappale 233 categoria A/4 classe 1, vani catastali 3,5.

**ASTE GIUDIZIARIE.it** \*

**ISCRIZIONE** del 14/07/2004 Rg. 25836 Rp. 4270

Titolo: ipoteca volontaria di euro 72.000,00 (settantaduemila) a garanzia del pagamento di un mutuo fondiario di euro 48.000,00 (quarantottomila) concesso in virtù dell'atto a rogito del Notaio Gianmassimo Sechi in data 12/07/2004, Rep/Racc n. 62427/19269;

A favore: Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano, codice fiscale 00799960158

Contro:

Debitore non datore di ipoteca: c.f.

Descrizione: un immobile in Comune di Sanluri, in località Funtana Noa, al piano terreno, censito nel catasto del Comune di Sanluri al Foglio 17, mappale 233, categoria A/4, consistenza 3,5 vani.

### 1.3 - TRASCRIZIONI DAL 30/09/2008 ALL'ATTUALITÀ

**TRASCRIZIONE** del 30/09/2008 Rg. 33142 Rp. 22686

Titolo: atto di compravendita a rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 26/09/2008, repertorio 70764/24121,

A favore: c.f.

per la quota di ½ di usufrutto;

, c.f.

per la quota di ½ di usufrutto;

**ASTE GIUDIZIARIE.it**



;

per la quota di 1/1 della nuda proprietà;

Contro: ; per

la quota di 1/1 di usufrutto;

; per

la quota di 1/1 della nuda proprietà.



14

Descrizione: il signor ha venduto al signor la nuda proprietà della seguente unità immobiliare in comune di Sanluri, località "Funtana Noa": intera casa da cielo a terra ad uso civile abitazione non di lusso, composta da ingresso, due vani, cucina, salone, servizio e ripostiglio, con circostante giardino, distinta al catasto fabbricati al foglio 17, mappale 233, via Funtana Noa, piano T, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita 155,45 €. L'usufrutto di quanto oggi venduto resta riservato in capo al signor alla di lui coniuge, signora per tutta la durata della loro vita, con diritto di reciproco accrescimento.

**Annotazione:** avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 01/06/2011 Rg. 16108 Rp 1949.

#### 1.4 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DAL 30/09/2008 ALL'ATTUALITÀ

**ISCRIZIONE** del 15/06/2010 Rg. 20608 Rp. 5463

Titolo: ipoteca legale di euro 61.390,60 (sessantunomilatrecentonovanta euro e sessanta centesimi) iscritta a garanzia di un pagamento di euro 30.695,30 (trentamilaseicentonovantacinquemila euro e trenta centesimi) in data 28/05/2010, Rep n. 4384/2010;

A favore: Equitalia S.p.A., con sede in Sassari, codice fiscale 01667270928

Contro:

Descrizione: un immobile in Comune di Sanluri, in località Funtana Noa, al piano terreno, censito nel catasto fabbricati del Comune di Sanluri al Foglio 17, mappale 233, categoria



A/4, consistenza 3,5 vani. Si omette di riportare l'elencazione di altri quattordici immobili, in quanto non oggetto della presente relazione peritale (vedi All. 1.e).

\*

**TRASCRIZIONE** del 06/05/2011 Rg. 12998 Rp. 9134



Titolo: domanda giudiziale per la revoca di atti soggetti a trascrizione, presso il Tribunale di Cagliari, sede distaccata di Sanluri, in data 14/04/2010,

A favore: Banco di Sardegna S.p.A., codice fiscale 01564560900



Contro: ;

;

;

Descrizione: revoca, ai sensi dell'art. 2901 del Codice Civile, nei confronti del Banco di Sardegna S.p.A., dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Gianmassimo Sechi, in data 26/9/2008, rep. 70764, trascritto presso l'Agenzia del territorio, in data 30/09/2008, ai nn, 33142/22686, recante la compravendita, in favore del signor , della nuda proprietà dell'appartamento in Sanluri, distinto al catasto fabbricati al Foglio 17, mappale 233, vani 3,5, con riserva di usufrutto in capo ai venditori, signori , vita natural durante con diritto di reciproco accrescimento.



\*

**ANNOTAZIONE** del 01/06/2011 Rg. 16108 Rp. 1949

Titolo: avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, Agenzia del Territorio di Cagliari, in data 06/05/2011, Rep. 9134, relativa alla revoca dell'atto di compravendita a rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 26/09/2008, repertorio 70764/24121, trascritto il 30/09/2008, Rg/Rp 33142/22686;

A favore: ;

;

;

Contro: ;

;



Descrizione: unità immobiliare in comune di Sanluri, distinta al catasto fabbricati al foglio 17, mappale 233, via Funtana Noa, piano T, categoria A/4.

\*

**TRASCRIZIONE** del 12/12/2012 Rg. 32385 Rp. 25560

Titolo: verbale di pignoramento di immobili, Corte d'Appello di Cagliari, in data 23/09/2012, Rep. 5051/2012

A favore: Banca di Credito Sardo S.p.A., con sede in Cagliari, codice fiscale

00232340927;  
Contro: ; per

la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto;

; per

la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto;

, nato a ; per

la quota di 1/1 della nuda proprietà;

Descrizione: un fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Sanluri, in località Funtana Noa, composta da ingresso, due vani, cucina, salone, servizio al piano terreno con circostante giardino, distinto al N.C.E.U. dell'indicato comune al Foglio 17, mappale 233, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita € 155,45.

Sono state acquisite:

- la planimetria catastale in scala 1:100 del foglio 17 particella 233. (All. 1.a - planimetrie catastali)
- uno stralcio di mappa del foglio 17 del catasto terreni. (All. 1.c - estratto di mappa catasto terreni)

## 2) ACCESSO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Nella data del 19/02/2015, come indicato in premessa, si è svolto il sopralluogo, avendo potuto visitare l'interno dell'immobile, alla presenza, oltre al CTU, della collaboratrice Ing.

Marianne Castelli, dell'Avv. Fabiana Corona e dei signori

(All. 0 - Verbale di sopralluogo)

Di seguito si riporta la **descrizione** e la consistenza del bene oggetto di pignoramento in base a quanto potuto accertare a seguito del sopralluogo e dai rilievi in situ.

L'immobile pignorato è sito nel territorio di Sanluri, in località Funtana Noa: tale località si trova sul lato destro della strada provinciale di Sanluri verso Lunamatrona ad una distanza di circa 1,2 Km dall'Istituto Tecnico Commerciale, per Geometri e Turistico denominato "Padre Colli Vignarelli" sulla Via Gramsci. (All. 2 - documentazione fotografica: foto 1 e 2)

Nella località Funtana Noa dalla strada provinciale si imbecca una strada sterrata e alla distanza di circa 140 m sul lato destro si raggiunge il lotto su cui è sito l'immobile in oggetto: lungo il perimetro del lotto sono presenti una recinzione e l'accesso carrabile. (All. 2 - documentazione fotografica: foto 3 e 4)

Durante il sopralluogo si è riscontrato che l'immobile pignorato è composto da un'unità immobiliare a destinazione residenziale situata al piano terreno, da un'attigua ampia tettoia e dal cortile/giardino circostante. (All. 4 - Rilievo e All. 2 - Fotografie: da foto 5 a foto 14 e da foto 25 a 31)

L'immobile sorge sulla particella 233 del Foglio 17 del catasto terreni ed è identificato dal mappale 233 del Foglio 17 del catasto fabbricati del Comune di Sanluri. (All. 1.d - visure storiche catasto terreni e All 1-b - visure storiche catasto fabbricati)

L'unità immobiliare è composta da un loggiato coperto d'ingresso con un lato aperto sul fronte sud (superficie utile 6,71 m<sup>2</sup>) da cui si accede a un soggiorno (superficie utile 21,43 m<sup>2</sup>), una camera (superficie utile 7,47 m<sup>2</sup>), un disimpegno (superficie utile 2,72 m<sup>2</sup>), un bagno (superficie utile 4,02 m<sup>2</sup>) e una camera (superficie utile 4,77 m<sup>2</sup>). L'altezza interna è di 3,02 m. Manca nel soggiorno il punto cottura preesistente, così come rappresentato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare ha una superficie utile di 47,12 m<sup>2</sup> e una superficie coperta di 64,63 m<sup>2</sup>: dalla sistemazione esterna del cortile, tramite tre gradini si supera il dislivello di 48 cm per accedere al loggiato. (All. 2 - Fotografie: da foto 15 a foto



24 e All. 4 - Rilievo)

Sul lato est dell'unità immobiliare, in aderenza, si trova *un'ampia tettoia* a falda unica aperta lateralmente su tre lati, accessibile anche da una portafinestra del soggiorno: i lati nord ed est sono parzialmente delimitati da una muratura alta 1,05 m realizzata in blocchi di cemento. La tettoia ha un'altezza variabile fra 3,36 m e 2,96 m; ha una superficie coperta di 69,48 m<sup>2</sup> (All. 2 - Fotografie: da foto 7 a 9 e da foto 11 a foto 14)

L'unità immobiliare e la tettoia sono ubicati all'interno del lotto di pertinenza utilizzato come cortile e giardino/orto: il lotto ha forma trapezia e una superficie complessiva di 1.538 m<sup>2</sup>. Sul lato ovest si trova l'accesso carrabile al lotto stesso a partire dalla viabilità in terra che si diparte dalla strada provinciale di Sanluri. (All. 2 - Fotografie: da foto 3 a foto 6 e da foto 25 a 31)

Dal punto di vista **strutturale** l'unità immobiliare principale ha muratura portante perimetrale e di spina dello spessore di 40 cm; tamponature e tramezzi laterizi da 24 cm; la copertura è costituita da un tetto a due falde laterocementizie con sovrastanti lastre ondulate in cemento-amianto.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti e lo zoccolino battiscopa sono in mattonelle grès; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in grès ceramico per l'altezza di 2,10 m; il loggiato è dotato di un'inferriata apribile che interessa tutto il lato del fronte sud; il portoncino d'ingresso all'unità dal loggiato è in pvc bianco con vetri trasparenti; i serramenti esterni sono in pvc bianco e sono dotati di sportelli opachi interni; esternamente le aperture sono dotate di inferriate metalliche; le porte interne sono in legno.

Gli impianti idrico ed elettrico sono incassati nella muratura; il bagno è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria, in particolare è presente la doccia.

Si tratta di un'unità immobiliare connotata da un livello di finitura e da una dotazione impiantistica di tipo economico.

La tettoia esterna ha copertura inclinata a falda unica, in tavolato ligneo, ricoperta da



guaina grigia e sorretta da travicelli in legno dalla sezione di 10x20 cm, con interasse di 50 cm; i travicelli sono poggiati su travi di sezione 20x20 cm sorretti a loro volta da pilastri lignei dalla sezione di 20x20 cm; la pavimentazione è costituita da un battuto di cemento; sono presenti alcune porzioni di muratura perimetrale sui lati nord ed est in blocchi cementizi dello spessore di 20 cm e dell'altezza di 1,05 m. La tettoia ha tre lati aperti.

Alla luce degli accertamenti svolti lo **stato di conservazione** dell'unità residenziale e della tettoia può ritenersi buono.

#### I CONFINI ATTUALI

I confini attuali del mappale 233 del Foglio 17 del Comune di Sanluri, su cui sorge l'immobile pignorato, sono: mappali 234, 120 e 247, salvo altri. (All. 1.c - visure storiche catasto terreni e 1.d - estratto di mappa catasto terreni)

In base alla documentazione catastale attuale, l'immobile pignorato è così individuato:

- al N.C.E.U. del Comune di Sanluri Fg. 17 particella 233, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita 155,45 €.

L'intero immobile pignorato è intestato in capo alla ditta per il diritto di nuda proprietà, per un mezzo di quota dell'usufrutto ciascuno.

(All. 1a, 1b e 1c)

L'immobile pignorato ha uso esclusivo del terreno su cui prospetta.

### **3) CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE**

I dati contenuti nell'atto di pignoramento non sono conformi alla descrizione catastale attuale del bene, ma lo hanno rappresentato in precedenza:

- l'atto di pignoramento indica un fabbricato ad uso civile abitazione nel comune di Sanluri, località "Funtana Noa", composto da ingresso, due vani, cucina, salone, servizio al piano terreno con circostante giardino, distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, mappale 233, Via Funtana Noa, piano T, categoria A/4, classe 1, vani 3,5. (All. 1.a planimetria catastale e 1.b visura);



- la configurazione catastale attuale, non corrisponde alla reale attuale configurazione del bene pignorato come è risultato in seguito al sopralluogo: poiché sul prospetto rivolto a est è stata realizzata un'ampia tettoia aperta su tre lati la cui presenza non è stata aggiornata al catasto. (All. 4 Rilievo degli edifici e All. 1.a planimetria catastale)

#### **4) AGGIORNAMENTI CATASTALI**

Di conseguenza il bene pignorato risulta accatastato in modo non corretto.

Nell'elaborato planimetrico esistente infatti, è rappresentato l'immobile del piano terra come unica unità immobiliare e non risulta rappresentata la tettoia sul lato est dell'immobile principale. (All. 1.a)

Si resta a disposizione per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale.

Si è provveduto a redigere lo schema planimetrico dell'esistente con indicazione di tutti gli immobili esistenti (All. 4 - Rilievo).

#### **5) UTILIZZO URBANISTICO PREVISTO**

Gli immobili pignorati in oggetto ricadono in zona omogenea E, agricola, e in particolare appartengono alla sottozona E5R che lo strumento urbanistico vigente, il Piano Urbanistico Comunale, individua come fascia agricola di rispetto. (All. 3.d, Norme Tecniche di Attuazione)

Si allega copia delle norme di attuazione del PUC (ar

t. 2.5) e lo stralcio della relativa cartografia attualmente in vigore, nonché il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sanluri in data 22/04/2015. (All. 3.d e 3.e)

#### **6) CONFORMITÀ EDILIZIA**

##### **6.1 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

La verifica della conformità edilizia viene eseguita confrontando gli elaborati di progetto



relativi ai titoli abilitativi e lo stato attuale; si è riscontrato quanto segue:

- l'immobile pignorato, per la porzione residenziale in muratura, risulta legittimato in base alla concessione in sanatoria n. 1986/C063 del 02/05/1995;
- la tettoia adiacente risulta priva di titolo abilitativo.

Durante il sopralluogo i proprietari hanno dichiarato di non ricordare la data di ultimazione della costruzione della tettoia.

Tra gli atti acquisiti presso il comune di Sanluri non risulta reperibile il certificato di agibilità/abitabilità.

## 6.2 - CONFORMITÀ EDILIZIA

In seguito a sopralluogo si è verificato che la **porzione residenziale** in muratura dell'immobile pignorato risulta conforme rispetto alla concessione in sanatoria richiamata (All. 3.a-b-c e All. 4.a-b).

Per quanto attiene alla **tettoia**, l'art. 13 della L. 47/85, in caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione, prevede la possibilità di ricorrere *all'accertamento di conformità* delle opere rispetto agli strumenti attuativi vigenti sia al momento della loro realizzazione che al momento della presentazione della domanda (PUC, approvato il 15/01/2001 e modificato il 27/09/2005, in vigore dal 27/03/2006; norme tecniche variate il 11/06/2013) al fine di ottenere l'autorizzazione in sanatoria.

Tale possibilità però in questo caso non appare percorribile per diversi motivi:

- Le norme tecniche dello strumento attuativo attualmente vigente (variante approvata da delibera di C.C. del 11/06/2013) all'art. 2.5.2 "individuazione delle sottozone agricole", punto 1 "criteri per l'edificazione nelle zone agricole", stabiliscono che ai fini edificatori la superficie minima di intervento sia di 3,00 ha per gli edifici destinati alla residenza (riducibile a 2,00 ha per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali): la superficie del lotto in esame è di 1.538 m<sup>2</sup>;
- Le stesse norme tecniche al successivo punto 3 stabiliscono inoltre che nella sottozona agricola "E5r", in cui l'immobile pignorato è ricompreso, le residenze non siano ammesse. (All. 3-e Certificato di destinazione urbanistica)



In base a quanto disposto dall'art. 40 comma 6 della L. 47 del 28/2/1985 e dai comma 25 e 28 dell'art. 32 della L. 326 del 24/11/2003, la richiesta di *sanatoria* relativa alla tettoia non è presentabile in quanto le ragioni del credito, indicate nell'atto di pignoramento (del 12/09/2012) nella data del 28/07/2004 (contratto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Dr. Gianmassimo Sechi del 12/07/2004, Rep. 62427, Vol. 19269; All. 1-e - Ispezioni ipotecarie), sono successive alla data di entrata in vigore della predetta legge 326/03 (26/11/2003).

Di conseguenza la tettoia, non legittimabile, deve essere posta in demolizione.

#### 7) **FORMAZIONE LOTTI**

A giudizio dello scrivente non è opportuno suddividere i beni pignorati in più lotti, stante la loro conformazione.

#### 8) **COMPROPRIETARI**

Gli immobili in oggetto risultano intestati in capo alla ditta (per la nuda proprietà) e a (un mezzo di quota di usufrutto ciascuno, con diritto di reciproco accrescimento).

#### 9) **OCCUPAZIONE IMMOBILE**

Il sottoscritto, in occasione dei sopralluoghi, ha potuto constatare che l'unità immobiliare è occupata dai signori, come dagli stessi dichiarato e riportato nel verbale del sopralluogo del 19/02/2015. (All. 0 - Verbale del sopralluogo)

#### 10) **PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**

L'immobile non è stato assegnato al coniuge separato.

#### 11) **VINCOLI**



Gli immobili pignorati non risultano sottoposti a vincoli.

## 12) DIRITTI DEMANIALI

Gli immobili pignorati non risultano soggetti a diritti demaniali.

## 13) VALORE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, si è adottato il metodo di stima cosiddetto comparativo, comunemente definito "a valore di mercato", procedendo al reperimento di una serie di valori attendibili, che tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, della zona di ubicazione, dello stato dell'immobile, ecc., esprima un valore medio di vendita il quale, applicato all'unità immobiliare in oggetto, fornisce il valore medio commerciale della stessa.

Le indagini, effettuate presso il mercato immobiliare di Sanluri, hanno consentito di accertare, per l'immobile residenziale in oggetto, considerando la piena proprietà e tenendo conto del tipo di finiture presenti e della vetustà dello stesso, un valore unitario oscillante intorno a 700 €/m<sup>2</sup>, utilizzando come parametro di riferimento l'€/m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

Si fa riferimento alle "istruzioni alla determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il conteggio della **superficie commerciale**:

- L'unità residenziale:

$S_l$  = Superficie lorda (con muri esterni, ingresso escluso) = 57,92 m<sup>2</sup>

$S_i$  = Superficie calpestabile ingresso = 6,71 m<sup>2</sup>

(l'ingresso per il computo delle superfici commerciali viene considerato come una terrazza coperta e conteggiato con la quota del 50%)

$S_{cur}$  = Superficie commerciale unità residenziale =  $S_l + 30\%S_i = 57,92 + 0,50 \cdot 6,71 =$

61,28 m<sup>2</sup> = 61 m<sup>2</sup> (da arrotondarsi al m<sup>2</sup>)

- Il lotto di pertinenza:

Superficie complessiva del lotto = 1.538 m<sup>2</sup>

S<sub>cop</sub> = Superficie coperta dall'unità residenziale = 64,63 m<sup>2</sup>

S<sub>lib</sub> = Superficie libera del lotto = 1.538 - 64,63 = 1.473,37 m<sup>2</sup>

(si è considerata la superficie occupata attualmente dalla tettoia come giardino, in quanto la tettoia è da porre in demolizione; il giardino viene considerato al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie coperta dell'unità residenziale (64,63\*5 = 323,15 m<sup>2</sup>) e al 2% per la superficie eccedente detto limite (1.473,37-323,15 =

1.150,22 m<sup>2</sup>)

S<sub>10%</sub> = 0,10\*323,15 = 32,32 m<sup>2</sup>

S<sub>2%</sub> = 0,02\*1.150,22 = 23,00 m<sup>2</sup>

**S<sub>cg</sub>** = Superficie commerciale del giardino = S<sub>10%</sub>+S<sub>2%</sub> = 32,32+23,00 = 55,32 m<sup>2</sup> = 55 m<sup>2</sup>

Complessivamente si perviene al valore della superficie commerciale pari a:

$$\mathbf{S_{comm}} = S_{cur} + S_{cg} = 61 + 55 = 116 \text{ m}^2$$

Si attribuisce alla piena proprietà dell'immobile residenziale pignorato una valutazione desumibile dal seguente calcolo:

$$116 \times 700 = 81.200,00 \text{ €}$$

valore da cui occorre detrarre i previsti costi per la demolizione del volume non regolare della tettoia, stimati in 2.500 €:

$$81.200 - 2.500 = \mathbf{78.700,00 \text{ €}}$$

(diconsi **settantottomilasettecento** Euro).



### Conclusioni

Avendo ultimato l'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione che si compone di 25 pagine e n. 14 allegati, e resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Cagliari, 15 Maggio 2015.

*IL C.T.U.*



25