

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N°708/2013 PROMOSSO DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
CONTRO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. FRANCESCA RUGGIU

RELAZIONE



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI

N. 5723



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N°708/2013 PROMOSSO DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
CONTR:

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. RUGGIU FRANCESCA

Io sottoscritta Dott. Ing. Ruggiu Francesca, iscritta regolarmente all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari pos. num. 5723, iscritta regolarmente all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 11 dicembre 2014 venivo nominata C.T.U. dall' Ill.mo Dott. Luchi Enzo nell'esecuzione immobiliare n°708/2013 R.E. promossa da Banca dei Paschi di Siena Spa contr

Nella stessa data comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato giuramento di rito, venivo a conoscenza dei seguenti quesiti:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 quelle 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 Pubblica

competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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; se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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'acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente acatastate;

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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli 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;

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) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione 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 od 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;

- 85  
za  
in  
)
- 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;
- 14) predisponga – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica  
dei fabbricati pignorati, salvo che l'immobile non rientri tra quelli per cui la legge esclude  
la necessità dall'attestato.

Per depositare una relazione scritta il G.E. mi concedeva termine fino a quarantacinque  
giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita fissata il 09/07/2015.

Le parti non nominavano propri consulenti tecnici di parte.

  
ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
N. 5723

  
ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
N. 5723



## RELAZIONE

### PUNTO 1

Dai documenti da me visionati presso gli Uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari è emerso che:

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (All.1):

Per l'immobile al foglio 28, mappale 2683, sub 15, piano 5/T – via Toscana 14, proprietà

[REDACTED]  
Compravendita, trascritta il 24 dicembre 1987 ai nn. 29420/20166 con il quale SAIM  
IMPRESA COSTRUZIONI EDILE DI CRISTOFALO E GAMBACORTA vendeva ai  
Signo [REDACTED]

- I. Costituzione di fondo patrimoniale, trascritto il 02 marzo 2010, con Reg. Part. 4485 e Reg. Gen. 6875; Annotazione n1332 del 26 maggio 2014.
- II. Revoca atti soggetti a trascrizione trascritta il 13 dicembre 2011 con Reg. Part. 26684 e Reg. Gen. 36993;
- III. Verbale di Pignoramento trascritto il 6 marzo 2014 con Reg. Part. 3902 e Reg. Gen. 4865; (All.2)
- IV. Verbale di Pignoramento trascritto il 6 dicembre 2013 con Reg. Part. 22835 e Reg. Gen. 29106; (All.2)
- V. Inefficacia relativa - Annotazione a trascrizione del 26 maggio 2014 Reg. Part. 1332 e Reg. Gen. 12925

### PUNTO 2

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con sopralluogo nel Comune di Carbonia, al fine di rilevare le informazioni necessarie per l'elaborazione della perizia. Da tale sopralluogo, in seguito alle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici e

dall'esame dei documenti presenti negli atti, la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

Ubicazione e dati catastali (All.3)

L'immobile è sito nel Comune di Carbonia, è risultato essere così accatastato:

- 1) N.C.E.U.: foglio 28, mappale 2683, sub 15, piano 5/T interno 12, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di 5 vani- via Toscana n.14,

In Catasto la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto risulta intestata a   
; non risultano volturati gli atti di trasferimento di proprietà.

Provenienza

N.C.E.U.: foglio 28, mappale 2683, sub 15, piano 5/T, categoria A/3 di 5 vani- via Toscana n.14, Carbonia (CI)

L'immobile è pervenuto al signo  in regime di comunione legale con

tramite atto di compravendita a rogito Notaio Scano Antonio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari il 24 dicembre 1987, ai nn. 29420/20166. In precedenza l'immobile era di proprietà della SAIM IMPRESA COSTRUZIONI EDILE DI CRISTOFALO E GAMBACORTA, proprietaria e committente della costruzione della palazzina, la quale vendeva: fabbricato di nuova costruzione edificato su terreno censito al fg. 28 mapp.2683 di mq 1340 e precisamente: appartamento nella Via Toscana n.14, al quinto piano alto ai signo  e  acquistando per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

L'immobile ricade in una zona centrale del Comune di Carbonia.

AGLI  
ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI

AGLI  
ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
N. 5723



DESCRIZIONE PALAZZINA:

L'immobile appartiene ad una palazzina isolata di sette piani fuori terra, avente accesso principale dalla Via Toscana.

La struttura è a scheletro portante.

Le facciate sono tinteggiate di colore giallo chiaro e marrone, con balconi in muratura. Al piano terra vi sono ampie saracinesche di locali commerciali.

La palazzina esternamente si presenta in un buono stato.

L'androne d'ingresso è ampio, il pavimento è in gres porcellanato grigio.

Le scale sono in marmo con ringhiera in muratura e corrimano in legno.

La palazzina è dotata di ascensore al quale si accede attraverso 5 gradini.

In ogni piano della palazzina vi sono tre appartamenti, al piano terra vi è un locale commerciale.

Il quartiere offre diversi servizi: supermercati, bar, ristoranti, scuole e zone verdi.

Descrizione immobile:

▽ L'unità immobiliare risulta di proprietà del Signo   
 coniugati in regime di comunione legale.

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento destinato a civile abitazione, situato al piano quinto (a destra dell'ascensore) di un fabbricato che si sviluppa su sette piani, costituito da: ingresso-soggiorno, due camere da letto, una cucina, un bagno, un bagno di servizio, un disimpegno, un ripostiglio e un balcone.

L'appartamento si affaccia alla Via Toscana a nord-est, alla via Brigata Sassari ad ovest, a dei cortili interni e a un altro appartamento a sud, al vano scala ad est.

In entrambi i prospetti si ha un' ampia vista, essendo il palazzo più alto di quelli vicini, inoltre intorno sono presenti parchi e zone verdi.

L'appartamento, di 96 mq + 8 mq di balcone, ha una forma a 'L'.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione è realizzata con piastrelle 25x25 cm di gres porcellanato, bianche e battiscopa in legno.

Gli intonaci degli ambienti interni sono di tipo civile.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle bianche in plastica, sono in buone condizioni, le porte interne sono in legno, sono nuove e in ottime condizioni.

L'immobile gode di una buona luminosità.

L'ingresso all'appartamento, è sul soggiorno, le pareti sono tinteggiate in bianco; l'aerazione e l'illuminazione sono garantite da una finestra e da una portafinestra che affaccia al balcone prospiciente ai cortili interni, il parapetto è in muratura.

Dal soggiorno, tramite una porta in legno, si accede al disimpegno.

Dal disimpegno centrale all'abitazione si accede alla cucina, alle camere da letto, ai bagni e ad un ripostiglio.

La cucina è rivestita per un'altezza di circa 1,70 m nelle quattro pareti con mattonelle quadrate bianche, la pavimentazione è danneggiata, in particolare nella zona sotto il lavabo e il piano cottura; la portafinestra, a due ante, ubicata nel vano cucina, permette l'accesso al balcone che affaccia ai cortili a sud.

La camera singola adiacente alla cucina, di circa 12 mq, presenta nel soffitto e nella parete ovest evidenti segni di umidità.

La camera matrimoniale, tinteggiata di bianco, si affaccia alla Via Toscana tramite una finestra a tutt'altezza, la vista è sul Monte Rosmarino.

Il bagno principale è composto da vasca, bidet, wc, e lavabo, rivestito per un'altezza di circa 1,70 con mattonelle quadrate beige, intervallate da alcuni moduli con decori floreali, il pavimento presenta un gradino.

Il bagno di servizio, rivestito per un'altezza di 1,40m da mattonelle quadrate di color beige, ed è dotato di doccia, lavabo e wc, il pavimento presenta un gradino.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a norma.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.



L'impianto idrico è del tipo sottotraccia, a norma, allacciato alla rete pubblica. L'acqua calda sanitaria è elettrica con scaldabagno. L'impianto fognario è suddiviso in due linee differenziate, smaltimento acque nere e acque bianche, entrambe scaricano nei rispettivi pozzetti della rete comunale.

L'immobile non ha un posto macchina di pertinenza.

Considerando alcuni lavori di rifinitura necessari si può affermare che lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è buono.

Le condizioni dell'immobile sopra descritte si possono osservare nella documentazione fotografica allegata (All.4).

### PUNTO 3

La descrizione del bene indicata nel pignoramento è risultata conforme con quella attuale e identifica in modo univoco gli immobili pignorati.

### PUNTO 4(All.3).

L'unità immobiliare non è risultata regolarmente accatastata.

Catastralmente la proprietà risulta intestata

non risultano

volutati gli atti di trasferimento di proprietà.

### PUNTO 5

Nel Comune di Carbonia, alla data della presente c.t.u., è in vigore il Piano Urbanistico Comunale (anno 2015), secondo il quale l'immobile in questione ricade in zona: A centro storico e in particolare Sottozona A3: tessuti urbani edificati in periodi recenti (sostituiti) o non ancora edificati (vuoti) all'interno della Città di Fondazione.

In relazione a quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale, l'immobile residenziale possiede tutti i requisiti consentiti.

Sottozona A3:

Le sottozone A3 "sostituite o vuote" sono ambiti di edilizia recente, per lo più saturi e semi-saturi, che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito.

**zona omogenea A (centro storico)**

La zona "A" si attua attraverso i seguenti strumenti di intervento:

- Piani Particolareggiati attuativi di centro storico
- Programmi Integrati dei Centri Storici ( L.R. 29/98 )
- Concessioni e/o autorizzazioni edilizie

Tra i piani particolareggiati attuativi è compreso anche il "Piano di Riqualificazione e Recupero" da redigere ai sensi dell'art.52 N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale.

In assenza del "Piano di Riqualificazione e Recupero" si rimanda all'art.52, commi 1, 3, 4 e 5 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale.

Per quanto non disciplinato nel presente articolo, si rimanda all'art.4 del D.A. 20/12/1983, n. 2266/U (Decreto Floris).

**PUNTO 6 (All.5, All.6, All.7)**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena è emerso che l'intera palazzina è stata realizzata in seguito alla Concessione Edilizia rilasciata ai sig.  con numero di pratica 840/79 e successiva concessione edilizia di variante n. 344 del 13 giugno 1983 (All.5).

L'agibilità: non risulta alcuna richiesta, è presente solo un certificato di Agibilità parziale, del fabbricato, riferita al piano terra, pratica n. 4032 rilasciata il 26 settembre 1983.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la situazione attuale corrisponde a quanto presente nella concessione edilizia.



Le condizioni dell'immobile sopra descritte si possono osservare nella documentazione fotografica allegata (Al.4).

**PUNTO 7**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile nonché della sua consistenza non sembra opportuno ne giustificato allo scrivente perito la vendita in più lotti.

**PUNTO 8**

L'unità immobiliare risulta per metà di proprietà del Sign[redacted] e per metà della Signora [redacted] coniugati in regime di comunione dei beni.

L'immobile è pignorato per intero.

**PUNTO 9 - PUNTO 10**

L'immobile attualmente risulta occupato, dai sign[redacted]

**PUNTO 11**

Gli immobili non sono di interesse artistico o storico e non sono assoggettati ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti) e 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico).

**PUNTO 12**

Sull'immobile in questione non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**PUNTO 13**

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile, al fine di risalire alla definizione del prezzo base d'asta, è il cosiddetto *METODO SINTETICO*, basato su dati storici, nel quale il parametro di riferimento è il più probabile *VALORE DI MERCATO*.



Tale metodo si basa su un criterio di stima comparativo nel quale, una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili della stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici).

Una volta noto il valore di mercato a mq lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile in questione ottenendo in questo modo il più probabile valore attuale del bene stesso.

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO.** Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio, in particolare nell'osservatorio del mercato immobiliare e da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, è stato possibile ricavare che i prezzi pagati per la compravendita di immobili appartenenti al Comune di Carbonia variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1000,00 €/mq. Tenuto conto sia della posizione del fabbricato, dello stato di conservazione interno, e da un'indagine di mercato ritengo opportuno applicare all'immobile un valore di mercato di 950,00 €/mq.

#### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750/2005.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
- d. 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- e. 60% delle verande;
- f. 10% dei giardini di ville e villini.
- g. 50% dei vani accessori a servizi indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a., 25% qualora non comunicanti.



Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Punti (a) + (b) + (c) = 96,145 mq;

Punto (d) =  $8,59 \times 0,25 = 2,15$  mq;

(a) + (b) + (c) + (d) = 98,295 mq.

VALORE DELL'IMMOBILE DISTINTO ALL'N.C.E.U. AL F.28 MAPPALE 2683 sub.15

$950,00 \text{ €/mq} \times 98,295 \text{ mq} = 93.380,25\text{€}$

---

#### CONCLUSIONI

Ritenendo di aver dato completa risposta ai quesiti postomi rimango a disposizione del G.E. per ogni necessario chiarimento o integrazione.

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI



Elenco allegati:

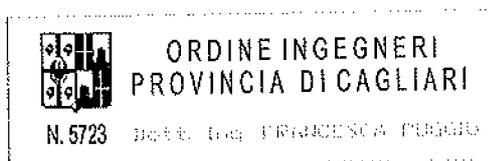
Per l'immobile al F. 28 mappale 2683 sub 15 – via Toscana n. 14 piano quinto

– proprietà

- Αλλεγατο 1. Trascrizioni ed iscrizioni;
- Αλλεγατο 2. Verbale di pignoramento;
- Αλλεγατο 3. Visura, planimetria catastale, estratto di mappa;
- Αλλεγατο 4. Documentazione fotografica;
- Αλλεγατο 5. Concessione Edilizia;
- Αλλεγατο 6. Planimetria quotata;
- Αλλεγατο 7. Prospetti;
- Αλλεγατο 8. Certificazione energetica.

Cagliari, 27 aprile 2015

Consulente Tecnico d'Ufficio



*Francesca Ruggiu*

