

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

**PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA**

CONTRO

(Causa R.E. N° 465/08)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Ugo Corda

**Studio Tecnico d'Ingegneria
Ing. Ugo Corda**
Via Villacidro, 1 - 09042 Monserrato (CA)
Tel / Fax 070 5740090
E-mail: ugo.corda@tiscali.it



**PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO**

CONTRO

(Causa R.E. N° 465/08)

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Ugo Corda**

1 - PREMESSA

Ill.ma Signora Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari

Dott.ssa Flaminia Ielo.

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Ugo Corda, nato a Cagliari il 23/02/1964, residente in Monserrato (CA) nella Via Sant'Angelo al N° 72, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 3151, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cagliari veniva chiamato nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in precedente data, con l'incarico di aggiornare la perizia in atti già depositata relativamente al bene sito in Decimoputzu, abitazione Via Centrale N° 110, censito al N.C.E.U. al Foglio 25, Mapp. 135, sub 2, Piano T-1, categ. A/2, rispondendo ai seguenti quesiti:

1) 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.);



2) 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;

3) 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 di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la



verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

4) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

5) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;



6) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

7) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

8) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

In Comune di Decimoputzu

Unità Immobiliare in Decimoputzu (CA), Via Centrale, 110 censito al N.C.E.U., Fg. 25, mapp. 135 Sub 2, Piano T-1, Cat. A/2, Vani 5,5.

Svolgimento delle operazioni peritali



Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali visionando la documentazione in atti, effettuando le necessarie visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale e procedendo agli accertamenti presso il Comune di Decimoputzu ed al rilievo del bene pignorato, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato. Pertanto, espletato ogni ulteriore più opportuno accertamento al fine di meglio rispondere a quanto richiesto con i quesiti peritali, il sottoscritto espone nell'ordine, quanto segue:

1° QUESITO: Visionata e verificata la documentazione presente nel fascicolo, la quale è risultata completa ed idonea, si è proceduto ad acquisire presso l'U.T.E. di Cagliari, le planimetrie catastali del N.C.T. e del N.C.E.U., nonché la pianta accatastata dell'immobile pignorato. Sulla base della documentazione in atti risultano le seguenti formalità:

UNITÀ IMMOBILIARE IN DECIMOPUTZU, VIA CENTRALE N° 110, CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 25, MAPPALE 135 SUB 2

DEBITRICE:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Dott. Elisabetta Geddo Lehmann, in data 31/10/2001, Rep. N° 7484, a favore di . Con il presente atto viene venduto la piena e perfetta proprietà del fabbricato distinto nel N.C.E.U., al Foglio 25 mappale 135. Registrato in Cagliari in data 22/11/2001, Casella N° 46786, Art. N° 35670.

b) Variazioni catastali.



- Con nota di variazione dell'UTE di Cagliari del 20/01/2003 N° 1549, il fabbricato distinto nel N.C.E.U. al Foglio 25 mappale 135, veniva variato dalla destinazione residenziale a quella commerciale e ricaricato al N.C.E.U. Foglio 25, mapp. 135 sub 1.
- Con nota di variazione dell'UTE di Cagliari del 15/04/2008 N° 10868, il fabbricato distinto nel N.C.E.U. al Foglio 25, mappale 135 sub 1, viene variato dalla destinazione commerciale a quella residenziale e ricaricato al N.C.E.U. Foglio 25, mapp. 135 sub 2.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

N.C.E.U. COMUNE CENSUARIO DI DECIMOPUTZU

INTESTAZIONE:

FOGLIO: **25** PARTICELLA: **135** SUBALTERNO: **2**

CATEGORIA: A/2 CLASSE: 6 RENDITA: € 326,66

CONFINI: L'immobile oggetto del pignoramento, facente parte di un complesso commerciale, confina con la Via Centrale, con il mappale 840 di proprietà

con il mappale 531, con il mappale 133 e con il mappale 132 di proprietà degli Eredi

Nota (1) *In allegato alla figura 1 è riportato: lo stralcio della planimetria catastale del wegis del Comune di Decimoputzu, Foglio 25 in scala 1:2000, con l'individuazione del mappale 135; la visura catastale del mappale 135 sub 2 e la pianta accatastata dell'immobile oggetto di pignoramento.*

Descrizione del bene sulla base dell'accertamento in sito.



A seguito di comunicazione telefonica con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, di seguito IVG, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato.

Caratteristiche dell'edificio.

In data 18/11/2022 alle ore 14,30, è stato dato avvio alle operazioni peritali alla presenza del Sig. [redacted] (IVG) e del figlio della Sig.ra [redacted] Sig. [redacted]. L'immobile oggetto del pignoramento è una costruzione a destinazione commerciale ubicato in Comune di Decimoputzu nella Via Centrale N° 110. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada summenzionata, attraverso un cancello in ferro, anche carrabile, che consente l'accesso a un cortile interno di proprietà della pignorata. L'immobile è composto da più corpi di fabbrica adiacenti, attualmente non utilizzati e, come ultima destinazione non più in essere, adibiti a sale esposizione e depositi, ad uso attività commerciale come si può rilevare dall'accatastamento allegato.

Caratteristiche costruttive dell'immobile

La costruzione è inserita in un lotto urbanistico posizionato nel centro storico di Decimoputzu, Comune a circa 35 Km dal capoluogo di provincia (Cagliari). Il lotto ha una superficie catastale di mq 435. All'interno è presente un fabbricato composto da più corpi collegati fra loro, di cui la parte centrale è realizzata su due livelli fuori terra. L'età di costruzione dell'immobile è risalente ad epoche diverse, come si può rilevare dalle diverse tipologie di materiali da costruzione presenti in situ. La struttura portante dell'immobile è prevalentemente realizzata in muratura del tipo tradizionale dello



spessore anche di 50 cm in alcune parti e, per le parti di costruzione più recenti, in muratura di blocchetti prefabbricati forati in cls. I corpi di fabbricato affacciatesi sulla Via Centrale e quello su due piani, risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colorazioni chiare. I solai di copertura sono in parte in latero-c.a. (sala 1) ed in parte in legno composto da travi, travicelli tavolato e tegole a coppi del tipo sardo (corpo di fabbrica a due livelli fuori terra). In quest'ultimo il solaio d'interpiano è in legno. Gli altri corpi di fabbricato, per lo più posti posteriormente al lotto sono realizzati con coperture in lastre ondulate a falda inclinata tipo "Eternit". Procediamo di seguito alla descrizione degli ambienti interni, con l'ausilio dei disegni restituiti come da sopralluogo in situ. Il piano terra, a destinazione commerciale, è composto da una sala 1 di mq 54,56, una sala 2 di mq 21,72, un disimpegno di mq 21,28, un locale di sgombero di mq 26,12, una veranda chiusa di mq 8,52, un bagno di mq 5,60, per un totale di superficie utile al netto delle murature pari a mq 138,63. A ciò va aggiunta la superficie della veranda di mq 11,10. L'altezza utile dei locali a destinazione commerciale è variabile da un minimo di m 2,95 a un massimo di m 3,05. La superficie lorda del piano è di mq 165,63. Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dei locali:

- Pavimento in gres-ceramico di colore beige, delle dimensioni di 30x30 cm, antiscivolo e identico per tutto i locale;
- Battiscopa dello stesso tipo della pavimentazione sopra descritta;
- Intonaco del tipo fratazzato;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul solaio in idropittura;



- Bagno placcato, sino ad un'altezza di m 1,60, con piastrelle in grès con i seguenti accessori: lavabo, wc e bidet;
- infissi esterni in legno massello a doppie ante, con scurini;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico in parte da adeguare alla normativa vigente, con punti luce, punti di comando e prese in numero sufficiente;
- Impianto condizionamento dell'aria con pompe di calore (sala 1).

Il Piano Primo, adibito a locale di sgombero, al quale si accede attraverso una scala in cemento armato rivestito con pedate in legno massello (necessitanti di opere di manutenzione stante la precarietà delle stesse) ubicata nel disimpegno, è composto da una sala 1 di mq 41,56, una sala 2 di mq 13,73 entrambe adibite a locali di sgombero per un totale di superficie utile di mq 55,29. È presente esternamente una veranda di mq 17,28. Tutto il piano ha una pavimentazione in tavoloni in legno al grezzo. La superficie lorda del piano è di mq 72,76.

Nota (2) *In allegato alla figura 2 è riportata la pianta dell'immobile oggetto di pignoramento come risultato dal sopralluogo in situ, in scala 1:100.*

2° QUESITO: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento - La descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento è conforme a come è il bene allo stato attuale ed i dati catastali d'identificazione del bene sono esatti.

Variazioni per l'aggiornamento del catasto – Attualmente, l'immobile risulta accatastato come immobile a destinazione residenziale come risulta dalla nota di



variazione dell'UTE di Cagliari del 15/04/2008 N° 10868, anziché commerciale. Occorre quindi presentare al N.C.E.U., una variazione di destinazione d'uso (pratica Docfa), per riportare la situazione catastale conforme a quella urbanistica.

3° QUESITO: Inquadramento Urbanistico. L'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Decimoputzu in una zona omogenea detta "A - Vecchio Centro". L'edificio ricade nell'Isolato 2, Pertinenza 46, come risulta dalla scheda tecnica (in allegato) consegnata, dietro richiesta scritta, dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Decimoputzu allo scrivente. All'interno della scheda di cui sopra, sono riportate le norme di attuazione per l'edificio in esame e oggetto della perizia.

Nota (3) In allegato alla figura 3 è riportata: lo stralcio della planimetria del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Decimoputzu, con l'individuazione del lotto in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento; Copia della tabella dell'isolato 2 con l'individuazione delle pertinenza 46.

Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu per l'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu, Settore Edilizia Privata, si è preso visione degli atti presentati relativamente all'immobile oggetto del pignoramento immobiliare. Si è rilevato che è stato presentato dalla Ditta , un "Progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato residenziale a commerciale". Tale progetto è stato approvato, a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia del 28/02/2002. Sul fabbricato è stata rilasciata la Concessione



Edilizia N° 2 del 30/09/2002. Si allegano gli elaborati grafici consegnati dall'Ufficio Tecnico comunale allo scrivente, relativamente alla C.E. sopra citata. Occorre chiarire che esiste una parte abusiva non sanabile posteriormente al lotto, dove è stata chiusa una veranda che occorrerà quindi demolirla per ripristinarla così come da progetto approvato.

Nota (4) *In allegato alla figura 4 sono riportati: Copia del “Progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso di un fabbricato residenziale a commerciale”; copia della C.E. N° 2 del 30/09/2002.*

4° QUESITO: L’immobile in oggetto risulta attualmente non risulta occupato e quindi libero.

5° QUESITO: sull’immobile pignorato non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

6° QUESITO: l’immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. La proprietà dell’immobile da parte della pignorata deriva dal seguente atto di acquisto: nota di trascrizione dell’atto di compravendita rogito Dott. Elisabetta Geddo Lehmann, in data 31/10/2001, Rep. N° 7484, a favore di . Con il presente atto viene venduto la piena e perfetta proprietà del fabbricato distinto nel N.C.E.U., al Foglio 25 mappale 135. Registrato in Cagliari in data 22/11/2001, Cas. N° 46786, Art. N° 35670.

7° QUESITO: Stima dell’immobile pignorato.

Per quanto riguarda la stima del valore del fabbricato, è stato adottato il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile “Valore di mercato”, dell’immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche



proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Per tale valutazione si è tenuto conto dei differenti fattori che concorrono alla formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti:

- ubicazione della proprietà in una località in forte recessione economica fattore che influenza i prezzi di mercato;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;
- funzionalità e razionalità delle costruzioni, al fine del loro utilizzo per gli scopi specifici d'uso;
- incidenza del terreno di pertinenza, che necessariamente concorre nella formazione del valore medesimo;
- andamento del mercato immobiliare della zona;

Si precisa inoltre che, la valutazione prende in considerazione gli immobili nello stato in cui essi si trovano attualmente, senza tener conto dei costi eventualmente necessari per l'effettuazione di tutte quelle manutenzioni ordinarie e/o straordinarie eventualmente necessarie.

UNITÀ IMMOBILIARE IN DECIMOPUTZU (CA), VIA CENTRALE N° 110 (N.C.E.U. Fg. 25, Mappale 135 Sub 2)

Valore di mercato a mq	€	750,00
Superficie lorda piano terra	mq	165,63
Superficie lorda piano primo (60%)	mq	72,76
Superficie verande (60%)	mq	28,38



Superficie cortilizia (10%)	mq	258,27
Valore dell'immobile	€	189.112,50
ed in cifra tonda	€	190.000,00

Il valore a mq di Euro 750,00 tiene conto: dell'andamento del mercato in regressione rispetto ai valori del 2010 nella zona specifica di riferimento, del terreno di pertinenza, del fatto che il piano primo è allo stato grezzo, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso (peggiorato dal precedente sopralluogo del 2010), della posizione all'interno del tessuto urbano di Decimoputzu e del mercato immobiliare della zona.

8° QUESITO: Spese di gestione.

Non risultano spese fisse di gestione.

- CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.ma Signora Giudice, rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi, allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Cagliari, li 22/11/2022

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Ugo Corda

