

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.
CONTRO**



(Causa N° 909/95)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Ugo Corda 

Studio Tecnico di Ingegneria
Via Clelia, 47 - 09042 Monserrato (CA)
Tel. 070/ 571506



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.
CONTRO



[REDACTED] (Causa N° 909/95).
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Ugo Corda

1 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari

Dott.ssa Campus.

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 Clelia al N° 47, 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 nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'Udienza del 13/02/2001. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'art. N° 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

1) previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio);

2) verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione in materia (v. Legge 28/02/1985 N° 47 e Legge 23/12/1994 N° 724);

3) Accertare se l'immobile sia libero o occupato e in quest'ultima evenienza sulla base di quale titolo.

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione dell'atto di pignoramento, effettuando le necessarie visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, procedendo agli accertamenti presso il Comune di Gonnosfanadiga, ed al rilievo del bene pignorato, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato. Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

- Casa d'abitazione posta in Gonnosfanadiga, distinta in Catasto al Foglio 10, particella N° 31.

3 - DESCRIZIONE DEL BENE SULLA BASE DELL'ACCERTAMENTO IN SITU.

3.1 - Inquadramento urbanistico.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Gonnosfanadiga, in località "San Simeone", in prossimità del perimetro urbano. Attualmente l'area oggetto del pignoramento è inserita nel Piano di Fabbricazione, in zona omogenea "E" con destinazione agricola. Le zone a destinazione agricola, sono quelle parti del territorio ubicate fuori del perimetro del centro abitato destinate ad usi agricoli produttivi, comprese le aree sulle quali sorgono fabbricati adibiti ad uso residenziale e non residenziale ad essi connessi. Nelle zone rurali è consentita la costruzione delle abitazioni e degli impianti occorrenti per lo sfruttamento agricolo dei fondi rustici. Le norme di attuazione del Piano Urbanistico vigente, prevedono, per tale zona omogenea, una destinazione d'uso caratterizzata da case rurali, costruzioni interessanti l'attività agricola con un indice di fabbricabilità fondiaria fino a 0,03 mc/mq, 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee ed infine 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni, ponti radio, ripetitori e simili. L'altezza massima consentita per le costruzioni è di 5,50 m. Il distacco dagli edifici deve essere una volta l'altezza, con minimo assoluto di m 10, mentre il distacco minimo dai confini pari a m 5.

3.2 - Ubicazione e descrizione del terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 18 Aprile, Mercoledì, alle ore 9.30, si è proceduto al sopralluogo in Gonnosfanadiga (CA), nell'immobile di proprietà dei pignorati ubicati in località "San Simeone". L'immobile oggetto del sopralluogo è risultato un terreno agricolo posizionato fuori dal centro abitato, su cui è stata edificata una casa adibita ad abitazione dei pignorati. Al sopralluogo erano presenti oltre allo scrivente ed un suo collaboratore, la pignorata, due suoi figli ed il genero. Si procede nella descrizione di quanto rilevato in fase di sopralluogo. L'immobile è ubicato a circa 1,2 Km dal centro abitato di Gonnosfanadiga, sulla zona collinare di San Simeone. Nelle immediate vicinanze sorge il serbatoio idrico di "Perda de pibera" e di "Salaponi". Si accede all'immobile percorrendo per circa 800 m, sempre in ascesa, la strada comunale asfaltata che porta alla Chiesa campestre di Santa Severa. Da quest'ultimo punto si svolta su una strada sterrata in forte ascesa, in discrete condizioni di percorribilità al momento del sopralluogo, e la si percorre per circa 300 m. L'immobile oggetto della presente perizia estimativa risulta posizionato sul lato sinistro per chi percorre quest'ultima strada nel senso descritto. Si accede all'interno del lotto tramite una strada sterrata privata, in leggera discesa, su cui esiste un vincolo di servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto della perizia. Al centro del lotto è presente un edificio realizzato su due livelli costruito su un terreno in pendio. La parte di costruzione posta al piano rialzato risulta di proprietà dei pignorati mentre la

parte seminterrata risulta di altra proprietà ([REDACTED]). La costruzione è stata realizzata sul mappale N° 31 del Foglio 10, Sez. E, appartenente al N.C.T.. L'immobile è inserito in una zona collinare, caratterizzata da forti pendii, nella quale è presente una folta macchia mediterranea ed alberi di alto fusto.

Costruzione posta al piano rialzato

L'edificio in cui è inserito l'appartamento dei pignorati è realizzato sopra il mappale 31. La struttura è in muratura portante in materiale roccioso dello spessore di 30 cm. La copertura a terrazza è realizzata tramite un solaio misto in laterizio e calcestruzzo armato con sovrastante impermeabilizzazione. L'appartamento è così composto: pranzo-soggiorno di mq 19.23, angolo-cottura ricavato in una veranda chiusa di mq 6.20, camera da letto 1 di mq 8.20, camera da letto 2 di mq 10.20, bagno di mq 4.68, camera da letto matrimoniale di mq 16.00, disimpegno 1 di mq 5.64, disimpegno 2 di mq 2.44, salone di mq 16.40 ed infine un ingresso di mq 7.38. Sono inoltre presenti su tre lati dell'appartamento delle verande coperte aventi una superficie complessiva di mq 51.68 ed un locale adibito a centrale termica di mq 4.94. La superficie utile al netto delle murature interne di è mq 96.29. La superficie lorda del piano è di mq 107.98. E' presente inoltre una rampa di scala esterna, avente una superficie di mq 4.12, con pedate in legno, che permette di superare il dislivello esistente per l'accesso al giardino ed al

piano seminterrato, entrambi di altra proprietà. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture finestrate di adeguate dimensioni. Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive:

- Muratura portante in blocchi di roccia di 30 cm e malta di calce;
- Tramezzature in laterizio forato delle dimensioni di 8x15x30 cm;
- Pavimento in parte in travertino lucido ed in parte in granito lucido;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile con malta cementizia non rasata;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto di colore chiaro;
- Bagno placcato con piastrelle in grès con i seguenti accessori: vasca da bagno, lavabo, bidet e wc;
- porte interne in legno massello delle dimensioni di m 0.80x2.10;
- infissi esterni in legno e persiane di ottima qualità;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato;
- impianto di riscaldamento a gasolio con elementi scaldanti in ghisa;
- caminetto a legna nel pranzo-soggiorno.

3.3 - Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnosfanadiga.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnosfanadiga è stato individuato a nome del pignorato, [REDACTED] un progetto relativo all'immobile in

oggeto, regolarmente approvato, su cui è stato rilasciato Conc. Edil. N° 185 in data 26/08/1977. Il progetto riguardava la costruzione di un fabbricato rurale da realizzarsi in località "San Simeone". E' stata presentata inoltre una richiesta di sanatoria edilizia, sempre per l'immobile in oggetto, per sanare alcuni abusi edilizi presenti nell'edificio. Quest'ultima pratica risulta non completata e mancante di elaborati grafici che individuino geometricamente la parte da sanare.

Nota (1) In allegato alla figura 1 è riportato: uno stralcio della mappa catastale Foglio 10, Sez. E, del N.C.T. del Comune censuario di Gonnosfanadiga, nel quale è individuato il mappale in cui risulta posizionato l'immobile oggetto di pignoramento.

Nota (2) In allegato alla figura 2 è riportato: uno stralcio della planimetria del P. di F. del Comune di Gonnosfanadiga con l'indicazione della zona urbanistica nella quale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento; copia della normativa d'attuazione dello strumento urbanistico attualmente vigente relativamente alla zona omogenea E nella quale ricade l'immobile in oggetto.

Nota (3) In allegato alla figura 3 è riportata: copia del progetto presentato in Comune avente C.E. N° 185 del 26/08/1977.

Nota (4) In allegato alla figura 4 è riportata la pianta dell'immobile in seguito a sopralluogo in situ, in scala 1:100. Y

4 - DETERMINAZIONE DEGLI EVENTUALI ABUSI.

Come già detto in precedenza, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnosfanadiga, è stato rilevato la presentazione di una pratica di condono edilizio per la sanatoria di alcune opere abusive. Secondo la ██████████

██████████ (pignorata), la pratica riguardava tutte le parti non conformi al progetto su cui è stata rilasciata regolare C.E.. La pratica attualmente è sospesa poiché è da completare. Infatti, risultano da pagare tutti gli oneri derivanti dalla sanatoria ed inoltre risulta mancante di un elaborato grafico.

Comunque gli abusi rilevati sono sanabili richiedendo un accertamento di conformità, in base ai disposti dell'Art. 16 della L.R. N° 23/85. Infatti le parti abusive risultano conformi agli strumenti urbanistici comunali, in quanto secondo le disposizioni del Piano di Fabbricazione, sul lotto possono essere edificate costruzioni rurali con un indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq.

Dai calcoli effettuati dallo scrivente si rileva che il lotto, sul quale è edificato l'immobile, possiede una superficie pari a mq 5.735, ed in base alle disposizioni dello strumento urbanistico, si determina che si possono edificare sullo stesso 573,50 mc. La volumetria attualmente realizzata, compresi gli abusi rilevati, è di circa 544 mc, inferiore rispetto alla volumetria realizzabile. Quindi per le parti realizzate abusivamente può essere rilasciata

concessione in sanatoria previo pagamento degli oneri di concessione e oblazione dovuti. Comunque gli abusi rilevati sono i seguenti:

- mancata realizzazione della copertura a falde inclinate;
- chiusura veranda posteriore con posizionamento di vetrata e realizzazione di un wc;
- chiusura veranda laterale e realizzazione di angolo-cottura;
- realizzazione locale centrale termica;
- modifica di prospetto per spostamento di superfici finestrate nella camera matrimoniale;
- modifiche interne;
- realizzazione di camera da letto 1 con superficie inferiore a 9.00 mq.

5 - STIMA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

5.1 - Criterio di stima.

Per l'immobile in esame, si ritiene adeguato il criterio di stima al più probabile "Valore di mercato", che la moderna dottrina dell'estimo ammette nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

5.2 Stima del bene pignorato.

La stima del valore dell'immobile in oggetto è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore inedito. Trattasi dei seguenti:

- ubicazione della proprietà in zona collinare e panoramica del Comune di Gonnosfanadiga, nella quale si registra una debole richiesta di case, fattore che influenza in negativo il prezzo di mercato;

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;

- funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso;

- incidenza del terreno di pertinenza, che necessariamente concorre nella formazione del valore medesimo;

- andamento limitato del mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che la valutazione prende in considerazione l'immobile nello stato in cui esso si trova attualmente, con tutte le servitù, senza tener conto dei costi per l'effettuazione di tutte quelle manutenzioni ordinarie e straordinarie eventualmente necessarie. Come già indicato in precedenza, nel caso specifico si ritiene adeguato, 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. Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell'estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Considerando tutti i

fattori intrinseci ed estrinseci del bene, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto alla stima del bene pignorato, determinando il valore unitario che di seguito verrà applicato:

Valore di mercato in €/mq.....	€.	1.200.000
Superficie utile calpestabile.....	mq	96.29
Superficie delle verande e C.T. (60%).....	mq	56.62
Valore dell'appartamento.....	€.	156.314.400
In cifra tonda.....	€.	156.000.000

Il valore a mq di lire 1.200.000 tiene conto: delle rifiniture dell'appartamento, degli oneri derivanti dalla sanatoria edilizia risultante ancora da completare, della mancanza di area cortilizia, della panoramicità dell'immobile che domina l'intero centro abitato di Gonnosfanadiga, della distanza dal centro abitato, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, del mercato immobiliare della zona.

6 - ACCERTARE SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E IN QUEST'ULTIMA EVENIENZA SULLA BASE DI QUALE TITOLO.

✓

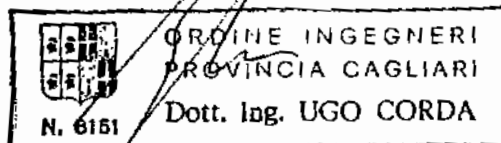
immobile oggetto della valutazione è occupato dagli stessi proprietari in quanto vi risiedono. Gli stessi risultano proprietari in virtù di un atto di vendita, rogito Notaio Dott. Putzolu in data 24/09/1977, Rep. N° 7897. La proprietà prevede solamente una superficie di mq 170 circa di costruzione. In particolare è l'area individuata dal solaio del piano seminterrato di proprietà del Sig. ██████████. Quest'ultimo risulta inoltre proprietario del lotto di terreno intorno alla costruzione. E' da rimarcare inoltre che esiste un vincolo di servitù di passaggio, sia pedonale sia carrabile, sul lotto che permette il collegamento tra la costruzione dei pignorati e la via pubblica.

7 - CONCLUSIONI.

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

Cagliari, li 30/04/2001

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Ugo Corda



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it