

R=31/97

Pr 1103

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditori intervenuti:

Debitore:

epau

il

nia

La presente relazione prevede:

1. PREMESSE
2. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
3. DATI CATASTALI
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
6. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E DESTINAZIONI URBANISTICHE
7. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE
8. PROSPETTO RIASSUNTIVO TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E VARIAZIONI CATASTALI
9. INVIM
10. CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 31/97

1. PREMESSE

Io sottoscritto Ing. Italo Stagno, nato a Cagliari il 26.07.1960, residente a Cagliari nella via Besta n°12, libero professionista con studio in Cagliari Via Cimarosa, 81, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 2375, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio. In data 18 Ottobre 2001, ho ricevuto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott. Giovanni La Rocca l'incarico di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo, entro 180 giorni a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali; ai seguenti quesiti:

1°) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

- a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 765 del 6/8/1967, ma prima della entrata in vigore della legge n. 47 del 28/2/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n. 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v. art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e art. 39 I comma legge 23.12.1994 n. 724)
- b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della legge n. 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;
- c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;
- d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, od acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dall'assegnatario.
- e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 I comma legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei

passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

3) predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

4) Determinazione dei valori iniziali dei beni ai fini del calcolo INVIM.

2. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare n°37 in data 09.01.1997 depositato in data 11.01.1997, si rileva che l'immobile pignorato è il seguente:

SITI IN TERRITORIO DEL COMUNE DI CARBONIA

Immobili In Comune di Carbonia,

a) fabbricato sito nella Via Mazzini n.21/A, distinto nel N.C.E.U. al foglio 28, mappale 453, sub.3, di vani 5,5;

b) tratto di area fabbricabile della superficie di mq.392, distinto nel N.C.T. al foglio 28, mappale 3143.

3. DATI CATASTALI

Dalla documentazione fornita e da ulteriori verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto si traggono i seguenti dati:

Unità immobiliari site nel Comune di Carbonia.

CONSULTAZIONE PER U.I.U. ATTUALE

E' stata effettuata una consultazione per U.I.U. Attuale, in data 21.11.2001 dalla quale risulta che:

- unità abitativa Via Mazzini n.37 piano T-1, al N.C.E.U., Foglio 28, mapp.453, sub.3, categ A/4, classe 1, consistenza vani 5.5, rendita Euro 284,05;

la partita di appartenenza del bene immobile è la n°1034 in capo alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota di 2/6), [REDACTED] AU

[REDACTED] tutti in proprietà per la quota di 1/6)

- Terreno al N.C.T., Foglio 28, particella 3143 qualità incolto sterrato, superficie mq.392, alla partita n.6874 in capo alla ditta [REDACTED]

E' stata richiesta planimetria catastale con evidenziati i mappali interessati (all.n°1).

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 08.04.2002, ad ore 10.00 ha avuto luogo il sopralluogo presso l'unità immobiliare

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 31/97

suddetta.

Si procedeva ad un esame dello stato dei luoghi, alle misurazioni necessarie per verificare la consistenza dell'immobile e ad un rilievo.

Le operazioni peritali sono proseguite in pari data, presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonia, presente il tecnico comunale incaricato, il sottoscritto ha proceduto al ritiro della documentazione richiesta con nota allegata alla presente relazione (n°2) relativa alla richiesta per l'esame della pratica edilizia relativa all'unità immobiliare sita nella Via Mazzini al civico n.37, richiedendo copia delle planimetrie di progetto e gli estremi della concessione edilizia.

In seguito, le operazioni sono proseguite c/o l'Ufficio condono dove il sottoscritto richiedeva gli estremi di eventuali domande di sanatoria, planimetrie e concessioni.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE GENERALE: L'unità immobiliare è costituita da porzione di fabbricato bifamiliare articolato su due piani fuori terra, con accesso dalla Via Mazzini al civico n°35. Dal cancello di ingresso si accede ad un cortiletto pertinenziale interno e tramite scala esterna in aderenza al fabbricato all'unità immobiliare interna (foto n.1,2,3).

L'appartamento è composto da ingresso-salone (foto n.4,5), cucina comunicante (foto n.6,7,8), bagno (foto n.9) e n°2 camere da letto (foto n.10,11,12,13).

L'area confinante di cui al mappale 3143 dello stesso foglio è priva di separazione lungo la linea di confine con il cortile della [redacted] risulta infatti confinante con la Via Risorgimento, la Via Mazzini, proprietà della stessa [redacted] e altra ditta (foto n.14,15) e sulla stessa è edificata una costruzione, parzialmente abusiva. All'area si accede anche tramite ingresso carrabile sulla Via Risorgimento (foto n.16). La costruzione edificata abusivamente è articolata su un piano fuori terra e l'abuso consiste nell'ampliamento di una costruzione esistente adibita a magazzino e locale di sgombero (foto n.17,18,19,20,21).

CARATTERISTICHE STRUTTURALI: Struttura portante in blocchetti di cemento da 40 cm intonacati e tinteggiati con pittura al quarzo per esterni, pareti interne in laterizio forato di coltello da cm 10 intonacate e tinteggiate con pittura a tempera. La copertura è realizzata in tegole tipo "coppi".

FINITURE: Gli infissi di finestra e porta finestra sono in legno così come pure i portelloni a veneziana e parzialmente in PVC. Le porte interne sono anch'esse in legno. I pavimenti sono in gres ceramico e la parete attrezzata dell'angolo cottura e il bagno sono rivestiti per altezza di 1.80 con piastrelle in ceramica. Il balcone esterno è pavimentato in cotto come la scala.

IMPIANTI: Gli impianti idrico ed elettrico sono incassati nella muratura. Il bagno è dotato di lavabo, doccia, bidè e WC in vetrochina. L'acqua calda è prodotta da scaldabagno

elettrico. L'impianto elettrico e' parzialmente norma ed è dotato di quadretto indipendente (foto n°22) con salvavita. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento.

SUPERFICIE: sulla base delle misurazioni effettuate sono state determinate le seguenti superfici:

1) Unità immobiliare al F.28 mapp.453/3

- superficie lorda coperta (comprensiva di lamponature e tramezzi) = **83.00** mq circa;

- superficie cortile pari a 206.00 mq che si considerano ai fini della stima commerciale al 10% = **20.00** mq. circa.

SOMMANO

103.00 MQ. CIRCA

2) Unità immobiliare al F.28 mapp.3143 N.C.T.

- superficie lotto mq 392.00,
- superficie locale di sgombero prima dell'abuso mq.20.00
- superficie tettoie prima dell'abuso mq 45.00 circa:

3) Unità immobiliare al F.28 mapp.3143 N.C.T.

- volumetria abusiva mc.300.00 circa.

CONDIZIONI GENERALI E STATO D'USO:

La muratura portante appare in buone condizioni .E' stata riscontrata presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura (foto n.23).

6. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E DESTINAZIONI URBANISTICHE

Il Comune di Carbonia rilasciava Certificato di Destinazione Urbanistica in data 15.01.2002 (All.n.3)

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Risulta inoltrata una pratica di Condono Edilizio a nome [REDACTED] inerente l'esecuzione di alcune opere eseguite nello stabile in Via Mazzini al n.37 e precisamente (come si legge dalla relazione del progettista):

-(Mod.47/85A) Chiusura di una parte del terrazzino adiacente all'ingresso dell'abitazione mediante muratura che ha determinato un aumento della superficie utile di mq.4.40 ; tale superficie ,eccetto il piccolo disimpegno dopo la nuova porta di ingresso all'abitazione è adibita a bagno;

-(Mod.47/85C) Eliminazione di due tramezzi interni adiacenti la cucina con conseguente eliminazione del locale lavatoio e WC e tamponamento della finestra esistente nel locale lavatoio.

La pratica ha il n.4257 di prot. e il condono ha il n.0278107309 del 20.06.1986. (all.n°4).

Allo stato attuale del sopralluogo non sono state riscontrate variazioni di quanto edificato rispetto alla situazione di cui alla planimetria allegata al condono.

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 31/97

che la planimetria catastale è conforme al realizzato.

Il terreno di cui al F.28 mapp.3143 risulta edificato abusivamente un fabbricato della volumetria di mc.300 circa in ampliamento di un locale di sgombero esistente. In allegato si è evidenziata la parte di struttura esistente e quella abusivamente realizzata (allegato n.5).

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato". Il metodo è il cosiddetto "comparativo" perché basato su recenti operazioni di compravendita eseguite in zona per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore degli immobili viene determinato sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale.

Nel caso di residenze, il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto di specifiche caratteristiche quali ubicazione, destinazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva e condizioni di mercato.

Per il garage è stato attribuito un valore "a corpo".

Tutte le indagini sono state effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame, imprese costruttrici, e agenzie immobiliari, colleghi professionisti operanti in zona.

Per quanto riguarda l'area edificabile, una volta demolita la costruzione edificata abusivamente, si può stimare una potenzialità edificatoria volumetrica di mc.784.00, da verificare in fase di progettazione esecutiva nel rispetto del regolamento edilizio vigente. La superficie commerciale sviluppabile con riferimento ad un ipotetico planivolumetrico approvato in Comune sarebbe di circa 260 mq. di superficie commerciale che potrebbe essere messa sul mercato al valore di E.700,00 al mq con rifiniture di tipo medio, per cui tenendo conto dei costi di costruzione e degli oneri vari di concessione, progettazione, direzione lavori ed oneri vari si otterrebbe un valore unitario dell'area di E/mq.300,00 per un importo complessivo di E.78.000,00. Riferito al mq di area edificabile si otterrebbe un valore di E.200,00 circa.

Sono inoltre da considerare gli oneri di demolizione delle strutture abusive realizzate stimati in E 15,00 al mc. per un importo di E. 4.500,00.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle obbligazioni stimate sopra precedente e delle relative spese tecniche, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire alle unità immobiliari in esame le seguenti valutazioni parziali arrotondate.

Immobili	Sup. (mq)	E/mq	Valore (€)	Oblaz. (€)	Valore (€)
U.I. F.28 mapp.453/3	103.00	450,00	46.350,00		46.350,00
U.I. F.28 part.3143 N.C.T.	392.00	200,00	78.400,00		78.400,00
TOTALE					124.750,00

Possibile inserzione pubblicitaria

TRIBUNALE Ordinario di Cagliari. Avviso d'Asta. Esecuzione n°31/97. Il giorno alle ore si procederà alla vendita con incanto dei seguenti beni immobili:

- 1) unità abitativa sita Via Mazzini n.37 piano T-1, composta da salone, cucina, bagno e n°2 camere con annesso cortile interno censita al N.C.E.U., Foglio 28 mapp.453, sub.3, categ A/4
- 2) Terreno edificabile confinante con l'unità immobiliare di cui sopra censita al N.C.T., Foglio 28, particella 3143. Presenza di volumetrie edilizie con carattere di abusi non sanabili, per i quali deve essere eseguita la demolizione integrale del manufatto. Oneri di demolizione.
- Prezzo immobile al punto 1) Euro 46.350,00
- Prezzo immobile al punto 2) Euro 78.400,00

8. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E VARIAZIONI CATASTALI

Sulla base delle certificazioni catastali della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, e Storiche Catastali fornite dalle parti per il bene oggetto della presente relazione di Consulenza Tecnica, e con riferimento alla documentazione prodotta in atti (Relazione Notarile Dott. Vittorio Loriga) è risultato, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, quanto di seguito si elenca:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO

Riferimento: Procedura Esecutiva Immobiliare pendente presso il Tribunale civile di Cagliari distinta con il num. 31/97 Ruolo Esecuzioni, promossa contro: [REDACTED]

[REDACTED] forza di atto di precetto notificato in data 19-26.11.1996 di importo Lire 140.705.555.

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 31/97

Decreto Ingiuntivo Presidente Tribunale di Cagliari n.3621 del 4.12.1992 notificato ai terzi datori di ipoteca [redacted] (proprietaria per 2/6) [redacted] [redacted] (proprietari per 1/6); in virtù di pignoramento n°31/97 del 13.01.1997, trascritto presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 25.03.1997 al nn. 7251/5081.

Bene immobile n°1 - Oggetto: In Carbonia :

- unità abitativa Via Mazzini n.37 piano T-1, al N.C.E.U., Foglio 28, mapp.453, sub.3, categ A/4, classe 1, consistenza vani 5.5, rendita Euro 284,05; la partita di appartenenza del bene immobile è la n°1034 in capo alla ditta [redacted] [redacted] A(proprietà per la quota di 2/6) , [redacted] [redacted] proprietà per la quota di 1/6);

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA dal 19.07.1965 al 25.01.2000

1) Con atto di compravendita rogito Notaio Paolo Macciotta ,in data 10.06.1965 Repertorio n.80325 trascritto il 19.07.1965 ai nn.10468/8832 il Signor [redacted] nato a [redacted] [redacted] acquistava in Comune di Carbonia un alloggio nella Via Mazzini al n.37, composto di 3 stanze ,oltre a cucina, lavatoio, gabinetto e disimpegno interamente al piano primo dello stabile. L'immobile in detto atto risulta censito al NCEU al foglio 28 mappale 453 sub.3 e viene venduto con orto cortile di mq.205 e con un piccolo ripostiglio sistemato nel sottoscala .

2) Dal predetto [redacted] passava in proprietà a [redacted] [redacted] in virtù di successione aperta il 24.08.1982 trascritta in data 2.3.1984 ai nn.5427/4492, denuncia di successione n°95 vol.522, devoluta in virtù di legge. L'immobile in detto atto risulta censito nel NCEU al foglio 28 mappale 453 sub.3 p.T-1 ctg.A/4, cl.1, vani 5,5.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) **POTECA VOLONTARIA** iscritta in data 18.12.199 ai nn.32806/4388 per la somma di lire 250.000.000 a garanzia di un mutuo di lire 115.540.000 ,contenuta nell'atto a rogito Notaio Cappellini in data 21.11.1990 rep.68055.

A FAVORE : BANCA POPOLARE DI SASSARI SOC.COOP.A RL

CONTRO : [redacted]

2) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** dell'Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 13 Gennaio 1997 al n.37 trascritto il 25.03.1997 al nn.7251/5081.

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 31/97

n°643 è stata soppressa dal 1° Gennaio 1993 e sostituita dall'ICI (imposta comunale sugli immobili). Continua però ad essere dovuta nel caso in cui i presupposti per la sua applicazione si verificano entro il successivo decennio 1° Gennaio 1993 - 1° Gennaio 2003; nei limiti dell'incremento di valore maturato fino al 31.12.1992.

Bene immobile n.1) Dall'esame dell'atto di compravendita trascritto il 19.07.1965 a favore di [redacted] si rileva che il prezzo della vendita, e quindi il valore iniziale ai fini INVIM, è di Lit. 1.751.400.

Utilizzando le tabelle ISTAT indice del costo di costruzione di un fabbricato, maggiorate di un 10 % annuo, tenuto conto del fatto che il mercato immobiliare, risente di un aumento di valore più rapido di quello dell'inflazione.

Indice ISTAT : Sett.01 / Dic.92

$(110.8/114.4) \times 1.232 = 1.20$

Indice corretto : $1.20 \times 1.05 = 1.26$

$E.46.350,00 / 1.26 = E.36.785,000$

Il valore di mercato del bene al 31.12.1992 può essere assunto pari a E 36.785,00

Bene immobile n.2) Dall'esame dell'atto di compravendita trascritto il 18.04.1973 a favore di [redacted] si rileva che il prezzo della vendita, e quindi il valore iniziale ai fini INVIM, è di Lit. 1.372.000

$E.78.400,00 / 1.26 = E.62.220,00$

Il valore di mercato del bene al 31.12.1992 può essere assunto pari a E 62.220,00

10 - CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. GIUDICE Delegato, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, Aprile 2002

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Italo Stagno

