

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n ° 370/08

contro

[REDACTED]

promosso da

Italfondario S.p.A creditore pignorante

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari 01/12/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. For. Federico Deiana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Premessa

| | |
|--|--------------|
| 1. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli | Pg.1 |
| 2. Le indagini condotte | Pg.1 |
| 3. Le risposte ai quesiti del G.I. | Pg. 3 |
| 3.1 Descrizioni dell'immobile | Pg. 3 |
| 3.2 Posizione autorizzativa dell'immobile oggetto di pignoramento | Pg. 8 |
| 4. Analisi del mercato immobiliare della zona | Pg. 8 |
| 5. Criterio e determinazione del valore di stima | Pg.9 |

Allegati

1. Schema di calcolo della superficie commerciale dell'immobile pignorato;
2. Planimetrie redatte in seguito al rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo;
3. Raccomandata a.r. di convocazione ai luoghi di causa indirizzata alle parti;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Richiesta di acquisizione all'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu degli atti abilitativi all'edificazione relativi all'immobile pignorato nonché del certificato di abitabilità;
6. Estratto cartografico e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale;
7. Visure catastali e planimetria catastale dell'immobile pignorato;
8. Risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari;
9. Certificato notarile;
10. Documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile pignorato.



Federico

Premessa

Il giorno 16 luglio dell'anno 2009, con giuramento prestato innanzi al G. Es., il sottoscritto Dott. For. Federico Deiana iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Cagliari al n ° 445 ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione dell'immobile pignorato costituito da un' abitazione indipendente sita in Comune di Quartucciu Via Eritrea n ° 23 (pignoramento n. 370/08).

Dalla documentazione consultata direttamente in cancelleria, si è rilevato che la procedura è stata attivata per il recupero di crediti pari a euro 39.497,28 oltre interessi convenzionali e di mora, vantati da Italfondario S.p.A. quale mandataria di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro debitrice pignorata e quali terzi nudi proprietari.

1. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli


In base alla documentazione in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento, sito in Quartucciu , Via Eritrea n ° 23 censito in catasto alla sezione D, foglio 9 mappale 1059:

1. risulta iscritta un'ipoteca volontaria di £ 125.000.000, iscritta in data 16 giugno 1995, a cas. 16079, art. 2280 a favore di Cariplo S.p.A. contro in forza di contratto di mutuo ricevuto in data 14 giugno 1995 n. 25562 dal Dott. Luigi De Riso, notaio in Cagliari;
2. risulta trascritto in data 22 luglio 2008, a cas. 25434, art.17321, il verbale di pignoramento immobiliare del 23 giugno 2008 n. 1015 a favore di Intesa Sanpaolo S.p. A. contro
3. risulta trascritto in data 27 gennaio 2009, a cas. 2359, art. 1634, il verbale di pignoramento immobiliare del 14 gennaio 2009 n. 32 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro per il diritto di Usufrutto, quali terzi nudi proprietari.

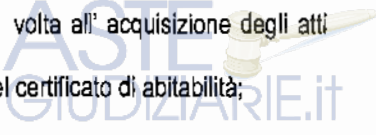

2. Le indagini condotte

Al fine dell'espletamento dell'incarico, sono state condotte le seguenti attività:

1. partecipazione all'udienza di giuramento;
2. esame degli atti del procedimento;
3. convocazione di accesso ai luoghi di causa effettuata alle parti tramite raccomandata a.r.;

- 
4. verifica e identificazione catastale dell'immobile e acquisizione della necessaria documentazione catastale;
 5. accesso presso il competente ufficio comunale al fine di ottenere il rilascio della copia della eventuale licenza o concessione edilizia, di informazioni e atti in ordine all'eventuale esistenza di dichiarazione di agibilità nonché di eventuali provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi vigenti in materia edilizia;
 6. acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico nonché dell'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente;
 7. ricognizione e sopralluogo sull' immobile oggetto di pignoramento con relativo rilievo fotografico, accertamento dimensionale, distributivo e tipologico alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
 8. ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari dal 15/01/1991 al 26/11/2009;
 9. ricerche di mercato per la determinazione dei prezzi di vendita relativamente ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche confrontabili con quelli in esame;
 10. predisposizione, stesura, copia, e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

In funzione delle suddette attività di carattere generale sono stati prodotti o acquisiti i seguenti documenti allegati :

- 
- raccomandata a.r. di convocazione ai luoghi di causa indirizzata alle parti;
 - verbale di sopralluogo;
 - richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu volta all' acquisizione degli atti abilitativi all'edificazione relativi all'immobile pignorato nonché del certificato di abitabilità;
 - estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e relativo estratto cartografico;
 - visure catastali e planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- 

- risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari;
- documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile pignorato;
- planimetria redatta ex-novo a seguito degli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo.

3. Le risposte ai quesiti del G.I.

Il giorno 10/11/2009 alle ore 11:30, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile pignorato ed in tale occasione sono stati eseguiti il rilievo fotografico dell'immobile e l'accertamento dimensionale e distributivo degli ambienti interni nonché la ricognizione del contesto in cui è inserito.

Si precisa che i dati relativi all'immobile indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene. In merito si fanno le dovute precisazioni al paragrafo 3.2.

3.1 Descrizione dell'immobile

Si riferisce nel seguito con l'ausilio dell'allegato rilievo metrico e fotografico sulle condizioni dello stato attuale osservate in sede di sopralluogo in data 10/11/2009.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è un'abitazione sita in Comune di Quartucciu via Eritrea n. 23, edificata al piano terreno e ad esclusione della superficie occupata da un cortile interno, ha una superficie calpestabile pari a circa 151,59 mq.

Dagli atti catastali, risulta censito al N.C.E.U. alla sezione Urbana D, fg. 9 part.IIa 1059, z.c. 5, cat. A/4, cl. 2, cons. 5,5 vani, rendita € 244,28.

L'area di sedime, ha una superficie di 230 mq e secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale vigente, ricade in Zona B2 (Zona Residenziale, di completamento - Rinnovo edilizio e urbanistico).

Sull'immobile oggetto di pignoramento, non sussistono ulteriori vincoli di natura amministrativa fatto salvo il rispetto di conformità alle previsioni - prescrizioni contenute all'interno dello strumento urbanistico vigente.

Sul lato Sud, l'immobile ha accesso con la suindicata via, rimanendo chiuso sugli altri tre restanti lati sui quali, sono edificati dei fabbricati in aderenza di proprietà di terzi.

L'immobile è localizzato in zona semi-centrale, prossima alla Via Nazionale che è una strada di interesse principale e lungo la quale dopo solo circa 1,20 chilometri di percorrenza in direzione Est si accede all'imbocco della Strada Statale n° 554.

Si ritiene che l'area sia ben collegata con i servizi di trasporto poiché unitamente a quanto appena riportato si è riscontrata la vicinanza con le fermate delle più importanti linee urbane di trasporto pubblico che distano non più di 200 metri dall'immobile in esame.

Anche la prossimità con i Servizi Pubblici quali la sede municipale, scuole e negozi alimentari o di altro genere portano a ritenere pregevoli le qualità estrinseche che caratterizzano l'area su cui ricade il bene in oggetto.

L'edificio, possiede tipologia distributiva classica della Casa Campidanese, con una netta distinzione tra "zona giorno" e "zona notte", come meglio illustrato nella planimetria allegata a cui si rinvia per maggiori dettagli.

Nel complesso, l'immobile è da ritenersi di tipo economico.

Realizzato nel primo corpo intorno agli anni quaranta, è presente un secondo corpo di fabbrica realizzato successivamente, presumibilmente intorno ai primi anni sessanta.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di ca. metri 3,20 e che in atto l'immobile è abitato dai Sig.ri e il figlio minorenni di questi ultimi.

Per quanto attiene la tipologia costruttiva, la struttura portante è costituita da muratura piena di mattoni in terra cruda (ladiri) salvo alcune porzioni di fabbricato nelle quali la muratura è realizzata in blocchi di calcestruzzo e mattoni in laterizio.

Pur evidenziando che l'oggettiva complessiva situazione necessiterebbe di una attenta indagine anche con l'utilizzo di apparecchiature diagnostiche, dal sopralluogo non sono emersi elementi che farebbero ipotizzare condizioni di imminente pregiudizio statico né a carico della struttura portante né delle murature di divisorie.

La facciata esterna che si affaccia sulla Via Eritrea, si presenta finita con intonaco non liscio ed oggettivamente appare piuttosto dimessa indicando inequivocabilmente l'assenza di una normale e ordinaria manutenzione che ha contribuito a ridurre le funzioni estetiche.

Analoghe considerazioni vengono riportate in ordine alle condizioni dell'intonaco esterno delle pareti prospicienti il cortile interno, il cui stato di manutenzione è da ritenersi inequivocabilmente precario, necessitando di adeguate operazioni di ripristino.

Per ciò che attiene le finiture interne, la pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica che in determinati ambienti quali le camere da letto e il disimpegno sono di nuova fattura con zocchetto battiscopa ben posto, salvo una ridotta porzione del disimpegno nella quale è distaccato. Per quanto riguarda la sala da pranzo, la cucina e il bagno, presentano una disomogeneità dovuta all'utilizzo di materiale ceramico di diversa tipologia e colorazione che sono inoltre di vecchia fattura. In riferimento specifico alle condizioni del bagno, occorre rimarcare il cattivo stato generale degli apparecchi idrico-sanitari, così pure delle piastrelle in ceramica che a malapena coprono i visibili ammaloramenti presenti sulle murature.

Gli intonaci delle superfici interne sono da considerare in medio stato di manutenzione salvo qualche porzione dell'immobile che necessita di interventi localizzati di manutenzione. Infatti oltre al bagno appena descritto, anche alcune ridotte porzioni del disimpegno, di una camera da letto e della sala da pranzo presentano dei manifesti segni di ammaloramento così pure di ripresa piuttosto approssimativa dell'intonaco.

Non si sono riscontrati visibili segni di risalita capillare di umidità al piede delle murature, di contro si pone in risalto che in una delle camere da letto, l'intradosso del solaio, mostra degli evidenti segni di umidità dovuti ad un' inadeguata capacità impermeabilizzante.

I serramenti interni, sono in legno tamburato e sono in medio stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i serramenti esterni, si precisa che l'immobile è dotato di un nuovo portoncino in alluminio smaltato di colore bianco, lungo il disimpegno così come evidenziato in fotografia allegata sono presenti delle ampie finestre con intelaiatura in metallo mentre gli infissi delle finestre presenti negli altri ambienti sono in legno verniciato. Le serrande esterne sono in PVC di colore bianco. Complessivamente

il livello di manutenzione dei serramenti sia esterni che interni è da ritenersi medio. Il tetto dell'abitazione, è rappresentata da un copertura sovrastante un solaio piano in latere-cemento realizzata in lamiera metallica e per alcune porzioni in eternit.

Quest'ultima appare una struttura di fortuna rispondente più che altro all'esigenza di contenere, seppur in modesta misura, l'azione degli agenti atmosferici sul solaio piano sottostante.

I materiali con i quali è stata realizzata non sono particolarmente pregevoli e nello stesso tempo inficiano le qualità estetiche dell'edificio. È dubbia inoltre la funzionalità di questa struttura visto che così come posto in evidenza precedentemente, nell'intradosso del solaio di una delle camere da letto sono evidenti delle tracce di umidità.

Sebbene attraverso una scala in metallo sarebbe stato possibile l'accesso all'interno di un vano di sgombero ricavato nel piano sottotetto, risalendo più dettagliatamente ai particolari costruttivi nonché il livello di manutenzione della copertura, l'osservazione della stessa si è limitata ad un esame visivo effettuato dalla corte interna. Le motivazioni che risiedono in questa scelta sono dovute da una parte alla dubbia sicurezza riposta dallo scrivente in ordine alla sicurezza statica della scala in metallo che accede al locale summenzionato, e dall'altra di ordine tecnico in quanto gli elementi raccolti sono reputati sufficienti al fine di espletare codesto incarico.

Per quanto concerne la dotazione di impianti tecnologici, l'immobile in oggetto è sprovvisto di impianto di riscaldamento, è dotato di impianto elettrico funzionante ma obsoleto, e come in precedenza accennato l'impianto idrico-sanitario seppur funzionante è da restaurare.

In ordine agli aspetti distributivi degli ambienti interni, segnalando la mancanza di progetti di interventi edilizi sull'immobile, la mancanza di qualsiasi atto abilitativo nonché del certificato di abitabilità depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si mette in evidenza inoltre la incongruenza tra lo stato attuale dell'immobile accertato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale del bene acquisita presso l'agenzia del Territorio di Cagliari.

Quest'ultima indica una distribuzione dai vani caratterizzata dalla presenza di n° 5 vani più un loggiato.

Inoltre è rappresentata un'ampia corte interna provvista di un piccolo servizio igienico ubicato in corrispondenza del lato del lotto prospiciente la via Eritrea.

La sopradescritta distribuzione rappresentava l'originario nucleo di fabbrica.

Così come dichiarato dagli occupanti, lo stato distributivo attuale dell'immobile che di seguito sarà dettagliato, è risalente ai primi anni sessanta.

Tale dichiarazione non ha potuto trovare riscontro in quanto come detto in precedenza, presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta archiviata alcuna pratica o atto amministrativo relativo all'immobile in questione.

Sulla base dei rilievi diretti rappresentati graficamente in planimetria allegata, allo stato attuale risulta costituito da un ingresso, una sala da pranzo, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un servizio igienico, quattro camere da letto, un cortile interno, e un locale di sgombero presente al piano primo nella sola porzione prospiciente la Via Eritrea accessibile da una scala in metallo presente nel cortile interno.

In sintesi per quanto attiene lo stato generale di manutenzione dell'immobile, si ritiene debbano considerarsi necessari dei doverosi interventi localizzati di manutenzione straordinaria e di restauro.

3.2 Posizione autorizzativa dell'immobile oggetto di pignoramento

Come in precedenza accennato, lo scrivente in data 28/10/2009, munito di incarico conferitogli dal G. Es. si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu al fine di presentare formale istanza di accesso agli atti relativi all'immobile sito in Quartucciu Via Eritrea n ° 23 censito al N.C.E.U al foglio 9 sezione D mappale 1059 nell'intento di acquisire la documentazione necessaria alla verifica della posizione amministrativa dell'immobile.

Come da nota di riscontro allegata alla presente, presso il succitato ufficio, non risulta archiviata alcuna pratica edilizia né tanto meno alcun atto abilitativo che abbia per oggetto l'immobile pignorato.

Basandosi sui contenuti della planimetria catastale acquisita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente anche in seguito all'accesso ai luoghi di causa, ha riscontrato che in atti non risulta aggiornata la situazione catastale. In ordine a questo aspetto, si pone in risalto il fatto che l'immobile nella sua tipologia distributiva e nelle caratteristiche dimensionali, risulta corrispondente alla planimetria allegata al contratto di mutuo fondiario che la debitrice ha contratto anzitempo con la banca Intesa Sanpaolo.

Si rende pertanto doveroso l'aggiornamento della situazione catastale.

4. Analisi del mercato immobiliare della zona

Esaurita la precedente doverosa premessa in relazione alle caratteristiche dell'immobile, va riferito che l'indagine di mercato condotte acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e attraverso la consultazione di siti Internet (Camera di Commercio di Cagliari, Agenzia del Territorio), ha fatto pervenire ai seguenti risultati.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, dalle considerazioni esposte e dall'indagine di mercato condotta attraverso le modalità sopra descritte, si è appurato che per abitezioni di epoche, dimensioni, dotazioni impiantistiche e di servizio, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione confrontabili con quello in esame, i prezzi realizzati in tempi recenti nella compravendita sono compresi tra un minimo di 1.000 €/m² ad un massimo di 1.200 €/m² riferiti alla superficie commerciale.

Si intende che nell'attribuzione dei valori unitari, come pure nella individuazione delle potenzialità reddituali del medesimo, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche, onde pervenire ad importi il più possibile concretamente attendibili e verificabili.

5. Criterio e determinazione del valore di stima

Per quanto attiene il procedimento di stima adottato, si precisa che si è fatto riferimento al criterio del più probabile valore di mercato ottenuto mediante comparazione di prezzi riferiti all'unità di superficie commerciale desunti da indagine di mercato.

Considerato che le operazioni di stima in effetti rappresentano come è noto un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato alla individuazione del più probabile prezzo che potrebbe essere pagato per un determinato bene in un dato momento, la determinazione del valore corrente di mercato dell' immobile è stata realizzata per cautela e maggior controllo operando la media aritmetica dei valori riportati alla fine del paragrafo precedente.

Pertanto, poiché ritenuto congruo, si assume un prezzo medio di mercato riferito alla superficie commerciale pari a 1.100 €/mq.

Sulla base del computo della superficie commerciale posto in allegato, l'immobile in esame possiede una superficie commerciale di mq 196,99.

Moltiplicando quest'ultimo valore per il prezzo medio di mercato pari a 1.100 €/mq, lo scrivente per l'immobile dinnanzi individuato ritiene congruo il valore pari a € 216.689,00 che si arrotonda a € 217.000,00 (Euro duecentodiciasette/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati

1. Schema di calcolo della superficie commerciale dell'immobile pignorato;
2. Planimetrie redatte in seguito al rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo;
3. Raccomandata a.r. di convocazione ai luoghi di causa indirizzata alle parti;
4. Verbali di sopralluogo;
5. Richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu volta all'acquisizione degli atti abilitativi all'edificazione relativi all'immobile pignorato nonché del certificato di abitabilità;
6. Estratto cartografico e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale;
7. Visure catastali e planimetria catastale dell'immobile pignorato;
8. Risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari;
9. Certificato notarile;
10. Documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile pignorato.

Cagliari 01/12/2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. For. Federico Deiana



Federico Deiana

**SCHEMA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI
QUARTUCCIU VIA ERITREA 23 CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 9 MAPPALE 1059**

| | | |
|--|-----------|---------------|
| Superficie del lotto (da visura catastale) | Mq | 230,00 |
| Ingresso | Mq | 9,18 |
| Soggiorno | Mq | 22,18 |
| Sala da pranzo | Mq | 15,07 |
| Cucina | Mq | 11,00 |
| Disimpegno | Mq | 33,52 |
| Bagno | Mq | 6,24 |
| Camera da letto | Mq | 11,82 |
| Camera da letto | Mq | 11,00 |
| Camera da letto | Mq | 16,31 |
| Camera da letto | Mq | 15,27 |
| Superficie calpestabile | Mq | 151,59 |
| Superfici pareti divisorie interne | Mq | 11,33 |
| Superficie pareti perimetrali esterne (Computata come quota pari al 10 % della somma tra la superficie calpestabile e la superficie delle pareti divisorie interne) | Mq | 16,29 |
| Superficie cortile esterno (computata al 10 %) | Mq | 3,90 |
| Superficie vano sottotetto (Computata al 25% della somma tra la superficie calpestabile del vano sottotetto e la superficie effettiva dei muri perimetrali esterni) | Mq | 13,88 |
| Totale superficie Commerciale | Mq | 196,99 |

Verbale di sopralluogo

Esecuzione Immobiliare n° 370/08 contro [REDACTED]

[REDACTED] pro-
mossa da Italfondazioni SpA creditore pignorante.

Il giorno 10/11/2009, il sottoscritto dott. For.
Federico Ferrante, nominato C.T.U in relazione alle
cause in oggetto, si è recato nei luoghi per cui è
cause siti in Amontucum, Via Fucine 23, secondo
quanto disposto con nomine del C.I. Con. 3862,
Reg. Inc. 291/09.

Alli ore 11:30 sono presenti:

- sig.ra [REDACTED]
- sig. [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo vengono eseguite le
seguenti attività:

- verifica diretta dello stato dei luoghi;
- rilievo fotografico delle porzioni interne ed esterne
dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le parti non producono osservazioni alcuna.

Alle ore 12:20 si chiude il verbale dopo averne
data lettura alle parti.

Letto, confermato, sottoscritto

Il Consulente Ferrante Ufficio