

Dott. Ing. MARIA PAOLA FENU

CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

Via Tommaseo 3 - 09131 CAGLIARI

Tel. (070) 43318

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 229/00 R.E.

CREDITORE PIGNORANTE

Riunita al:

CONTRO

DEBITORE

CON L'INTERVENTO DI

Banco di Napoli S.p.a.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA C. BELELLI

Il sottoscritto Ing. Maria Paola Fenu, nato a Cagliari il 09/06/1957, con studio in Cagliari, via Tommaseo n. 3, nominato dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Claudia Belelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. n° 229/00, promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], con Ordinanza pronunciata fuori dell'udienza in data 14.05.2009 veniva invitato dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione a voler provvedere a quanto segue:
 "aggiornamento della stima degli immobili siti in Serramanna, rilevato che la valutazione del compendio pignorato risale all'anno 2001".

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

- 1) Fabbricato sito in Serramanna, via Emilio Lussu n. 33 – P.E. 475/00; n. 229/00 e n. 396/05 .
- 2) Fabbricato sito in Serramanna, via G. Pintor n.2 – P.E. 475/00 e n. 396/05

Allo scopo di rispondere ai quesiti, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno, in primo luogo, procedere ad eseguire un nuovo sopralluogo presso gli immobili pignorati, al fine di verificare eventuali cambiamenti nella consistenza degli stessi.

E' stato eseguito l'accesso all'immobile sito in via Giaime Pintor n. 2, non è stato possibile, di contro, accedere all'immobile di via Lussu in quanto non è stato rintracciato il sig. [REDACTED] presso l'indirizzo indicato nella procedura (la raccomandata è stata rispedita al mittente).



Piano interrato (allegato n. 3).

Ha una superficie lorda di mq 71,50 e risulta rialzato di m 1,00 rispetto al piano di campagna. Vi si accede attraverso una scala posta nel soggiorno sul lato sinistro rispetto all'ingresso dell'abitazione e si articola in due grandi locali, una cucina rustica e un locale uso sgombero. Per quanto riguarda le finiture e l'utilizzo, come detto, rimangono valide le considerazioni esposte nell'anno 2001.

Piano rialzato (allegato n. 4)

Ha una superficie lorda di mq 121,70 ed è articolato in due zone, giorno e notte, a quote sfalsate: la prima comprende il soggiorno – ingresso, la seconda la zona notte composta da tre stanze da letto e da un bagno. Anche in questo caso rimangono valide le considerazioni esposte nell'anno 2001 (foto n. 12, 13, 14, 15, 16).

Piano mansarda (allegato n. 4)

Come già affermato, la mansarda è attualmente utilizzata come abitazione dal [REDACTED], il quale, presente al sopralluogo, ha dichiarato di aver eseguito i lavori nell'anno 2007.

Ha una superficie lorda di mq 108,20. Attualmente vi si accede da una scala in ferro del tipo a chiocciola posta sul retro del fabbricato (foto n. 17). Precedentemente, alla data della consulenza nell'anno 2001, vi si accedeva internamente al fabbricato, da una scala posta in corrispondenza del disimpegno della zona notte al piano rialzato. Al termine della predetta scala è stato ora realizzato un muro in cartongesso, che impedisce l'ingresso alla mansarda dall'interno della costruzione.

E' composta da un soggiorno - ingresso con angolo cottura (foto n. 18), da una camera da letto, da un altro locale, utilizzato come ripostiglio, con accesso dalla predetta camera e da un bagno (foto n. 24 e n. 25). Non è cambiata

sostanzialmente la distribuzione interna, in quanto sono di fatto presenti i due grandi locali rilevati alla data del 2001: è stato semplicemente realizzato un muro in cartongesso che divide la camera da letto dal locale ripostiglio.

Tutta la mansarda si presenta nel complesso ben rifinita. La copertura con travi e tavolato di legno a vista e la pavimentazione in ceramica 40 x 40 di buona qualità, sono le stesse finiture descritte nella precedente C.T.U. (foto n. 19, 20).

E' stato realizzato un angolo cottura, rivestito con piastrelle di ceramica 10 x10, e un tavolo in marmo di separazione con base in muratura (foto n. 18).

Il bagno, rivestito in piastrelle del tipo a mosaico, è arredato con sanitari di ultima generazione, con rubinetterie in acciaio cromato del tipo a monocomando (foto n. 22 e n. 23).

L'infisso esterno del locale soggiorno è costituito da una porta finestra in legno pino di Svezia, mentre nella stanza da letto e nel locale uso ripostiglio sono presenti delle piccole finestre praticate nella muratura di tamponamento, sottostante la copertura in legno (foto n. 25). Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con diverse colorazioni.

Tutta l'U.I. è dotata dei normali standards per quanto riguarda l'impianto idrico, fognario e l'impianto elettrico.

Il giardino

L'area circostante l'abitazione si presenta anche ora sufficientemente curata, anche nella piantumazione: risulta pavimentata in buona parte con una pavimentazione in pietra ad opus incertum e sul prospetto che si affaccia sulla via Pintor è recintata con muro di pietra faccia a vista, in trachite di vari colori (foto n. 1, 2, 3).

Presenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli

Nella C.T.U. depositata nell'anno 2001 si faceva riferimento a numerose difformità rispetto ai progetti approvati realizzate durante la costruzione del fabbricato.

In particolare:

1) **Al piano seminterrato** il previsto locale di sgombero di mq 33,30 è utilizzato come cucina rustica (stanza a sinistra al termine della scala);

2) **Al piano rialzato** parziale realizzazione di un tramezzo che avrebbe dovuto separare il locale di sgombero dal ripostiglio. L'unico locale così ottenuto è attualmente utilizzato come stanza da letto per una superficie di mq 17,40;

3) **Al piano rialzato** mancata realizzazione di un tramezzo che avrebbe dovuto separare il locale bagno da un ripostiglio. Attualmente il locale bagno presenta una maggiore superficie di quella prevista in progetto e risulta direttamente areato.

Oltre alle difformità di cui ai punti 1), 2), 3), occorre tener conto di quella riscontrata durante il recente sopralluogo consistente in :

4) Al piano mansarda, parziale utilizzo della stessa come locale ad uso abitazione e non come locale di sgombero, come era previsto in progetto, per una superficie di mq 66,00.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Sempre nella precedente C.T.U. era stata riscontrata la non sanabilità degli abusi da parte dell'acquirente al pubblico incanto in quanto le ragioni del credito per cui si procedeva erano successive all'entrata in vigore della legge 724/94.

Occorre però precisare, che nell'anno 2003, essendo stata introdotta la legge n. 326 del 24.11.2003, relativa al condono edilizio degli abusi commessi entro il

31.03.2003, le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), sono alla data attuale sanabili dall'acquirente al P.I. in quanto le ragioni del credito sono antecedenti alla predetta legge.

Per quanto riguarda l'abuso di cui al punto 4), lo stesso non è sanabile in quanto i lavori per la trasformazione da locale di sgombero a uso abitazione sono stati realizzati nell'anno 2007, ovvero dopo l'entrata in vigore della legge.

In particolare, per quanto riguarda l'oblazione e gli oneri da corrispondere, per la sanabilità degli abusi di cui ai punti 1), 2), 3), possono così presuntivamente calcolarsi:

1) Piano seminterrato : variazione di destinazione d'uso da sgombero a cucina per mq 33,30.

L'abuso rientra nella "Tipologia 1", per cui la misura dell'oblazione è di € 100,00/mq da applicarsi su tutta la superficie.

$$\text{Mq } 33,30 \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.330,00$$

2) Piano rialzato : variazione di destinazione d'uso per mq 17,40 da sgombero a letto

L'abuso rientra nella "Tipologia 1", per cui la misura dell'oblazione è di € 100,00/mq da applicarsi su tutta la superficie.

$$\text{Mq } 17,40 \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.740,00$$

3) Piano rialzato : ampliamento del locale bagno, con variazione di destinazione d'uso da ripostiglio a bagno per mq 4,00

L'abuso rientra nella "Tipologia 1", per cui la misura dell'oblazione è di € 100,00/mq da applicarsi su tutta la superficie.

$$\text{Mq } 4,00 \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 400,00$$

Oneri di concessione

Per quanto riguarda invece l'anticipazione degli oneri concessori secondo la

tabella "D" così come stabilito dalla L. 326 del 24.11.2003 possono calcolarsi nella misura di 18,00 €/mq.

Considerando per il seminterrato una superficie condonabile di mq 33,30 e per il piano rialzato di mq 17,40 e mq 4,00, l'anticipo degli oneri di concessione ammonta presuntivamente :

$$(mq\ 33,30 + 17,40 + 4,00) \times 18,00\ €/mq = €\ 984,60$$

A2) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la valutazione si è adottato un criterio di stima sintetica, di tipo comparativo, con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui è noto il prezzo a mq di superficie. Per la determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto della consistenza, della qualità, della destinazione urbanistica e della posizione dell'immobile pignorato.

Si tratta di una costruzione monofamiliare di tipo medio alto, anche attualmente in buono stato di manutenzione e con buone finiture, situata in zona residenziale e piuttosto appetibile dal punto di vista commerciale, anche se vi è da rilevare una limitata presenza di servizi.

Attualmente il prezzo che viene corrisposto per tali immobili con destinazione commerciale e con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. pignorata è di :

€ 700,00/mq per il piano scantinato;

€ 1.000,00/mq per il piano rialzato;

€ 800,00/mq per il piano mansarda.

A fronte di una superficie lorda commerciale di :

mq 71,50 per il piano scantinato;

mq 121,70 per il piano rialzato;

mq 108,20 per il piano mansarda.

ne discende il valore dell'U.I. pignorata:

mq 71,50 x €/mq 700,00 + mq 121,70 x €/mq 1.000,00 + mq 108,20 x €/mq 800,00 = € 258.310,00 (diconsi euro duecentocinquantottomilatrecentodieci/00)

B) IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SERRAMANNA – VIA E. LUSSU n. 33

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Serramanna

Piano terra (allegato n. 6 e n. 10)

Fg 37 mappale 3910 sub. 1 Categoria A/3 Classe 3

Consistenza 5,5 vani Rendita € 298,25

Indirizzo : Via Emilio Lussu n. 33 Piano: T

Ditta Intestata

Piano seminterrato (allegato n. 7 e n. 11)

Fg 37 mappale 3910 sub. 2 Categoria C/2 Classe 4

Consistenza 60 mq Rendita € 108,46

Indirizzo : Via Emilio Lussu n. 33 Piano: S1

Ditta Intestata

Piano primo (allegato n. 8)

Fg 37 mappale 3910 sub. 3 Categoria : in corso di costruzione

Indirizzo : Via Emilio Lussu n. 33 Piano: 1

Ditta Intestata [REDACTED]
[REDACTED]

B1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come già affermato non è stato possibile accedere all'immobile in quanto non è stato rintracciato l'esecutato.

Si è ritenuto comunque non strettamente necessario procedere ad effettuare il sopralluogo, in quanto, come verificabile dalla documentazione fotografica allegata eseguita in data 07.07.09, la situazione dei luoghi è uguale a quella risalente all'anno 2001, considerato anche lo stato di abbandono in cui versa la costruzione. Il piano seminterrato e il piano primo sono ancora al rustico, mentre il piano rialzato è rifinito soltanto internamente (foto da n. 26 a n. 31)

Si riporta di seguito la descrizione dei vari piani. Per tutti i piani sono da ritenersi valide le considerazioni esposte nella precedente C.T.U. nell'anno 2001 e a queste ultime si farà riferimento per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti e le finiture interne.

Piano terra (distinto al N.C.E.U. al fg 37 map. 3910 sub. 1)

Ha una superficie lorda di mq 110,00 e si articola in tre ampie stanze e un corridoio centrale d'accesso ai vari ambienti.

All'interno risulta ben rifinito e con elementi di buona qualità. Rimangono valide le considerazioni esposte nell'anno 2001.

Piano interrato (distinto al N.C.E.U. al fg 37 map. 3910 sub. 2)

Ha una superficie lorda di mq 69,65 e vi si accede attraverso un ingresso indipendente situato sul lato destro del fabbricato.

L'intero locale, destinato a cantina, si presenta completamente al rustico.

Piano primo (distinto al N.C.E.U. al fg 37 map.3910 sub. 3)

Il piano primo costituisce un'unica U.I. con accesso indipendente.

Ha una superficie lorda di mq 92,50 e vi si accede attraverso una scala ubicata sul prospetto laterale con ingresso indipendente rispetto al piano rialzato.

Si trova attualmente ancora allo stato rustico. Per quanto riguarda la descrizione si fa riferimento alla precedente consulenza.

Il cortile

Il cortile, che catastalmente costituisce un bene comune non censibile afferente alle tre unità immobiliari individuate, si trova in stato di abbandono, come si può osservare dalla documentazione fotografica allegata.

B2) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la valutazione si è adottato un criterio di stima sintetica, di tipo comparativo, con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto il prezzo a mq di superficie. Per la determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto della consistenza, della qualità, della destinazione urbanistica e della posizione dell'immobile pignorato.

Si tratta di una costruzione comprendente tre diverse unità immobiliari, delle quali soltanto quella al piano terra è rifinita internamente. L'immobile è situato in una zona residenziale che presenta una buona appetibilità dal punto di vista commerciale, anche se vi è una limitata presenza di servizi al contorno.

Attualmente il prezzo che viene corrisposto per tali immobili con destinazione commerciale e con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. pignorata sono di :

€ 400,00/mq per il piano scantinato;

€ 900,00/mq per il piano rialzato;

€ 500,00/mq per il piano primo

A fronte di una superficie lorda commerciale di :

mq 69,65 per il piano scantinato;

mq 110,00 per il piano rialzato;

mq 92,50 per il piano primo

ne discende il valore dell'U.I. pignorata.

Come detto, poiché sono state individuate tre unità immobiliari, censite distintamente al N.C.E.U., vengono valutate separatamente.

Piano terra (distinto al N.C.E.U. al fg 37 map.3910 sub. 1)

mq 110,00 x €/mq 900,00 = 99.000,00

(diconsi € novantanovemila/00)

Piano scantinato (distinto al N.C.E.U. al fg 37 map.3910 sub. 2)

mq 69,65 x €/mq 400,00 = 27.860,00

(diconsi € ventisettemilaottocentosessanta/00)

Piano primo (distinto al N.C.E.U. al fg 37 map.3910 sub. 3)

mq 92,50 x €/mq 500,00 = 46.250,00

(diconsi € quarantaseimiladuecentocinquanta)/00

CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Si allegano alla presente la documentazione fotografica relativa agli immobili pignorati, le visure catastali attuali e le planimetrie, come elencati di seguito alla presente C.T.U.

Cagliari 21/09/2009

Il C.T.U.

Ing. Maria Paola Fenu

JP
1