

TRIBUNALE DI CAGLIARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Debitore

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore Pignorante

INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A.
(Avv. F. Lai)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott. G. La Rocca

R. Es. 467/2001

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

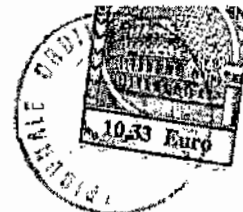
C.T.U. Ing. Renzo Zucca

Via Legnano,1 -- 09134 Cagliari - Tel/fax 070503681

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CAGLIARI
PRIMA SEZIONE CIVILE**



Oggetto: **relazione di C.T.U. per Esecuzione Immobiliare**

Debit. Pignorato : **[REDACTED]**

Credit. Pignorante : **INTESABCI Gestione Crediti S.p.A.**

Pignoramento del **31/10/01** --- **R.Es. 467/2001**

Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. La Rocca,

Io sottoscritto, Ing. Renzo Zucca nato a Terralba (OR) il 22/04/56 e domiciliato presso il proprio studio in Cagliari via Legnano n° 1, in data 4/07/02 venni nominato, dall'Ill.ma S.V., quale C.T.U. per la causa di cui in oggetto. In pari data, la S.V. Ill.^{ma}, dopo avermi fatto giurare secondo la formula di rito, dispose una consulenza tecnica d'ufficio al fine di espletare il seguente incarico:

- 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, 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 ed accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28.2.85 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.

Sempre in pari data del giuramento, come risulta dal verbale in atti, la S.V.

dispose che le operazioni peritali avessero inizio in data 26/09/2002, ad ore 10,00 sul luogo ove sono siti i beni pignorati.

Quindi ho proseguito le operazioni peritali presso l'U.T. del comune ove sono siti i beni pignorati e presso l'Ufficio del Catasto di Cagliari.

Conclusi, infine, dette operazioni con la redazione della presente relazione che, per comodità di consultazione divido in:

- capitolo 1° : dati del pignoramento;
- capitolo 2° : dati urbanistici, catastali, ubicazione, descrizione dei beni e
abusi edilizi;
- capitolo 3° : criteri e metodo di stima adottato;
- capitolo 4° : valutazione del bene pignorato;
- CONCLUSIONI

-- CAPITOLO 1° --

- DATI DEL PIGNORAMENTO -

Sulla base del pignoramento in atti trascritto in data 30/11/2001 Cas. 48083 Art. 36551, venne pignorato dal creditore Intesaci S.p.A. con sede in Milano al debitore esecutato [REDACTED] per la piena proprietà i seguenti beni immobili in comune di San Sperate :

Terreno al F° 11 mapp. 24 di mq 33.905.

-- CAPITOLO 2° --

DATI URBANISTICI, CATASTALI, UBICAZIONE, DESCRIZIONE dei BENI e

ABUSI EDILIZI

Sulla base delle ricerche svolte presso gli uffici tecnici comunali, del

catasto ed a seguito dei sopralluoghi effettuati sia alla data ed ora convenuta e, per non avervi trovato alcuno, in altra successiva concordata col figlio del debitore pignorato per poter accedere agli immobili, ho potuto rilevare i dati e le caratteristiche atte all'espletamento dell'incarico affidatomi e che, qui di seguito, riassumo :

Il mappale in oggetto è ubicato in località "Pirastu", al limite del territorio comunale ed adiacente alla zona occupata dall'aeroporto militare; vi si arriva percorrendo la strada che conduce a Villasor e svoltando a sinistra, lasciando San Sperate alle spalle, dopo aver attraversato il ponte sul Rio Mannu (cfr. carta allegata).

La zona risulta facilmente accessibile ad a poca distanza dal centro abitato. I terreni sono pressoché tutti utilizzati per attività agricole ed in particolare i frutteti occupano la maggiore superficie.

Il terreno è delimitato a ovest dalla vecchia strada Dacimomannu-Nuraminis ; a nord dal mappale 2; a est dai mappali 121 (ex 24/c), 23, 128 e 129; a sud dal mappale 130 che è parte di strada vicinale che riconduce all'abitato. Lo stesso mappale 130 confina con la grande e conosciuta azienda " S.Elena".

Secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico, il mappale per cui è causa ricade in **zona "E" agricola** .

Il terreno ha forma pressoché trapezoidale con lati minori di circa m 100 per una superficie complessiva di mq 33.905.

Il perimetro è completamente recintato con rete metallica e paletti in

ferro. La recinzione è in parte adagiata al terreno a causa dello scalzamento del cordolo di base operato dall'acqua dell'alluvione di qualche anno fa.

Il terreno, di natura alluvionale, presenta una giacitura pressoché pianeggiante. La zona in prossimità dell'ingresso posto sul lato nord è posta a quota strada mentre dopo circa 50 metri degrada leggermente, verso il lato ovest, fino a trovarsi ad una quota di circa due metri al disotto del livello strada adiacente. Ciò dovuto al fatto che in passato il terreno è stato utilizzato come cava di materiale da costruzione: infatti è ancora esistente un piccolo manufatto in cls utilizzato come frantoio.

Sul meppale insiste una costruzione adibita ad abitazione ed un capannone. Inoltre vi è un laghetto artificiale ed un agrumeto.

ABITAZIONE: sulla base di un progetto per la costruzione di un fabbricato rurale per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia al n° 18/83 in data 19/9/83 è stata realizzata una costruzione, di cui si allegano le planimetrie dello stato attuale e di quello in progetto approvato, adibita a civile abitazione ed utilizzata dal debitore pignorato che vi risiedeva fino a qualche anno addietro.

L'immobile è stato costruito ed ultimato nel 1984.

La costruzione non risulta censita in catasto.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La costruzione si eleva su due livelli: quello inferiore è seminterrato con i lati a N-E ed a N-W completamente interrati. La struttura portante verticale è mista in c.a. e muratura in blocchi di calcestruzzo granulare, gli orizzontamenti sono realizzati con solai di tipo tradizionale in latero-cemento; le partizioni interne



sono in parte in blocchi di calcestruzzo granulare ed in parte in mattoni in laterizio forati. La copertura è a due falde con rivestimento in tegole curve.

I lati a N-W e a N-E del piano terra sono, nella fascia perimetrale esterna, pavimentati in cemento e risultano praticamente alla stessa quota dell'abitazione. Lo spiazzo antistante i locali al piano interrato è pianeggiante, alla stessa quota ed in parte cementato.

CONSISTENZA E RIFINITURE

Il piano seminterrato è costituito da un ingresso-disimpegno, una zona pranzo con annesso angolo cottura, un bagno privo di aperture sull'esterno, due camere di cui una dotata anche di una porta-finestra sul lato a S-E, una scala a chiocciola in legno massello posizionata nella zona pranzo conduce al piano superiore. Nella sala da pranzo è presente un camino in muratura e rivestito in mattoni.

Adiacente e con accesso indipendente è stato ricavato un locale deposito la cui copertura funge da terrazzo antistante l'ingresso al piano superiore.

Al piano superiore (terra) sono ubicati: l'ingresso in cui si trova anche la scala interna; soggiorno, sala da pranzo, disimpegno, tre camere, bagno e cucina dotata di porta finestra verso il lato a N-E.

L'altezza interna è di m 2,40 al piano seminterrato mentre quello superiore ha altezza variabile dai m 2,60 perimetrali ai m 3,40 in mezzania.

Le porte interne sono in legno tamburato, quella della sala da pranzo è a due ante in legno massello con vetri all'inglese.

Gli infissi esterni sono in legno pino di svezia dotati di portelloni in legno; alcune finestre sono dotate di zanzariere avvolgibili con telaio in PVC.

Le pareti interne sono intonacate a base gesso; nella zona giorno al piano terra sono rivestite con carta da parati; alcune pareti sono coibentate internamente con lastre in gesso.

Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in grès ceramico; al piano terra la cucina ed il bagno hanno le pareti rivestite in piastrelle di maiolica a tutta altezza, i sanitari (lavabo, wc, bidet e vasca) sono in vetrochina dotati di rubinetteria in ottone pesante; al piano interrato l'angolo cottura ed il bagno sono parzialmente rivestiti in piastrelle in ceramica, i sanitari (lavabo, wc, bidet e piatto doccia) sono in vetrochina e dotati di rubinetteria in ottone.

L'impianto elettrico è sottotraccia con placche metalliche.

Le caratteristiche funzionali possono così essere riassunte: al piano terra l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come sufficiente alle normali esigenze; l'immobile è ben ventilato e garantisce il regolare ricambio d'aria; tutti gli ambienti sono ben soleggiati; la dimensione dei vani è più che sufficiente alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera sufficientemente organica e funzionale.

Al piano interrato l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come insufficiente alle normali esigenze; gran parte dell'immobile è scarsamente

ventilato (il bagno è addirittura privo di aperture) senza garantire il regolamentare ricambio d'aria; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono poco soleggiati; la dimensione dei vani è sufficiente alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione non sono disposti in maniera organica e funzionale.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti e accessori per mancanza di energia elettrica, è però presumibile che fossero normalmente funzionanti nel periodo in cui l'immobile era abitato e cioè fino a qualche anno addietro.

L'energia elettrica è normalmente fornita dal gestore. Non esiste rete fognaria comunale per cui si presume che gli scarichi vengano convogliati in vasca interrata.

Non esiste rete comunale per l'acqua potabile. La rete domestica era alimentata dal silos posizionato all'esterno.

La conservazione dell'immobile nel suo complesso è normale al piano terra e mediocre al piano interrato che presenta tra l'altro vaste tracce di danni derivanti dall'umidità e soprattutto provocati dall'alluvione che ha invaso i locali; sono quindi necessari importanti lavori per rendere i locali pienamente utilizzabili e idonei alla civile abitazione.

Adiacente la costruzione al piano interrato è ubicato un locale deposito con unica apertura sul lato N-W realizzato in parte con struttura in c.a. e solaio in latero cemento sottostante la terrazza al piano terra. Le strutture non sono rifinite e non è dotato di impianti. L'apertura è dotata di serranda metallica basculante.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra è di mq 130 circa;
al piano interrato l'abitazione ha la stessa superficie di mq 130; il deposito è di
circa mq 46.

ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Sono stati commessi degli abusi edilizi che risalgono all'epoca della
costruzione e quindi in data anteriore al 1985.

Le variazioni rispetto al progetto approvato consistono :

al piano terra

- chiusura delle due loggie e relativa trasformazione in superficie
residenziale e quindi aumento di superficie e volume ;
- variazione dei prospetti con l'inserimento di nuove e diverse
aperture;

al piano seminterrato:

- realizzazione del locale deposito;
- variazione della destinazione d'uso in residenziale;
- chiusura del porticato;
- variazione dei prospetti.

Dette opere abusive rientrano nelle condizioni di cui alla L. 724/94 e
possono essere sanate secondo quanto previsto dalla L. 47/85 e s.m. e i. .

CAPANNONE : in data 30/04/93 il comune di San Sperate ha rilasciato
la Concessione Edilizia n°31 prat. N° 1566 per l'esecuzione delle opere relative
alla costruzione di un capannone avicolo con annesso magazzino e concimaia.



Nello stesso anno la costruzione veniva iniziata e portata a termine .

La Concessione Edilizia è stata rilasciata a condizione che venisse presentata una relazione sugli scarichi secondo la L. 186/84; tale relazione non è mai stata presentata per cui non è possibile avere il rilascio della agibilità.

La costruzione è ubicata verso il lato sud del mappale in oggetto.

E' stata realizzata sulla parte più in quota del mappale, per cui ritrova all'incirca alla quota dei mappali circostanti ma a quota superiore rispetto al terreno dello stesso mappale che, come già detto, si trova quota inferiore.

La struttura portante perimetrale è realizzata da muratura in blocchi di cls granulare su cordoli di fondazione in cls; il pavimento è in calcestruzzo su sottostante vespaio. La copertura, a due falde, è costituita da lastre in fibrocemento ondulato sostenute da arcarecci poggianti su profilati in acciaio conformati a "V" e poggianti sulla muratura perimetrale.

Gli ingressi sono chiusi con serrande scorrevoli in metallo e le finestre ad vasistas con telaio in metallo sono posizionate sulla parte alta dei muri perimetrali.

L'altezza interna utile è di m 3,00.

Interno al capannone è un locale magazzino con accesso indipendente e non comunicante con gli altri locali; anche la sala uova ha un accesso indipendente ed è comunicante con l'altra sala adibita a pollaio. Quest'ultimo è strutturato per accogliere due file di gabbie sovrapposte con relative fosse e pendenze adeguate per il convogliamento delle acque di lavaggio ad una fossa di raccolta ubicata esternamente adiacente al lato minore. La capacità del

pollaio è di 3000 galline.

Il locale uova è piastrellato e rivestito per metà altezza in piastrelle in ceramica.

La separazione tra sala uova e pollaio è realizzata con muratura in blocchi di c/c nella parte bassa e sovrastante vetrata con pannelli a telaio metallico.

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni e canale in PVC correnti sulle strutture. All'interno sono ancora presenti le gabbie in buone condizioni; le ventole di aerazione principale (due in corrispondenza della parete adiacente la fossa); l'impianto a nastri trasportatori per la movimentazione delle confezioni (in discrete condizioni); i quadri elettrici di comando (ora privi di molti accessori).

Le pareti sono intonacate con malta cementizia finita al fratazzo e tinteggiate a tempera.

In adiacenza al lato ovest sono esternamente posizionati un silo per il mangime ed un serbatoio metallico sorretto da una struttura in profili in acciaio, posto a quota della copertura per il funzionamento a gravità.

Le superficie coperta complessiva è pari a mq 382,70. Il magazzino e la sala uova hanno ciascuno una superficie netta di mq 60.

ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Sono stati commessi degli abusi edilizi "minori" relativi alla diversa disposizione delle aperture e che risalgono all'epoca della costruzione e quindi in data anteriore al 1994. Detti abusi sono sanabili mediante un accertamento di conformità.

AGRUMETO E LAGHETTO

Una parte dell'appezzamento, per circa due ettari nella zona centrale, risulta piantumata con alberi di arancio che attualmente non producono alcun frutto in quanto totalmente abbandonati ed alcune piante sono morte.

Gli alberi sono piantati razionalmente a filari che sono dotati di impianto di irrigazione realizzato con tubazioni in PVC interrate; l'annaffiamento avveniva a pioggia tramite irrigatori e di cui una gran parte sono ancora presenti e funzionanti. L'acqua utilizzata era quella proveniente dal laghetto o, in caso di necessità, dal silo metallico che funge da serbatoio.

Vi è anche la possibilità di approvvigionamento dalla rete di irrigazione gestita dall'ente acquedotti.

Verso il lato sud vi è un laghetto artificiale ricavato da uno scavo nel terreno con lati di circa m 20 x 40 con una profondità al centro di circa cinque metri. E' alimentato dalla falda del vicino Rio Mannu per cui vi è acqua per buona parte dell'anno.

- CAPITOLO 3° -

- CRITERI E METODO DI STIMA ADOTTATO -

E' molto opportuno fissare quale debba essere il criterio di valutazione da attribuire ai beni in esame, onde evitare equivoci e false interpretazioni.

Il valore venale è un criterio, o un aspetto economico che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta.

Sia che si tratti di fabbricati, o di terreni, dovrò procedere, con opportuno

metodo, alla determinazione dei rispettivi valori venali che, è bene fin d'ora asserire, devono essere ricercati in regime di ordinarietà.

Sarà mio precipuo compito cercare, del bene in esame, il più probabile valore venale attuale in comune commercio, cioè quello ad esso attribuito da ordinari compratori e da ordinari venditori. Valore che si determina in un mercato che si svolga, in senso negativo o positivo, rimanendo nella normalità e che le parti stabiliscono, in piena libertà d'azione, con quel prezzo che loro ritengono rispondente al valore venale dell'immobile in oggetto.

METODO COMPARATIVO

Ove non fosse possibile, per svariati motivi, stabilire il reddito di un qualsiasi bene, si può procedere con il metodo, cosiddetto, comparativo che così può essere sintetizzato:

- accertare i prezzi attuali di compravendita di immobili consimili a quello in esame;
- stabilire quale tra essi si addice meglio al bene in oggetto.

Si procede, quindi, ad una serie di accertamenti circa la compravendita di immobili, sia effettivamente avvenute che in fase inoltrata di trattativa, riferendo i valori all'unità di consistenza. Si hanno, così, tante serie omogenee di prezzi unitari ed in esse troverà il suo posto il bene in argomento. Da tali serie vanno senz'altro esclusi tutti quei valori eccezionali, in modo che esse siano l'espressione di un mercato ordinario.

METODO PER IL CASO IN ESAME

Nel caso in oggetto occorre determinare il valore venale dell'immobile



ovvero di stabilire quale prezzo assumerebbe tale bene se fosse posto in vendita.

Il criterio del valore di mercato appare, quindi, idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè : *"è quel valore che il bene assume se immesso nel mercato"* .

Premesso e tenuto conto di quanto precedentemente esposto, sulla mia esperienza personale e sulla scorta di informazioni assunte presso operatori economici e tecnici del settore, per immobili simili, posso stimare i prezzi unitari di immobili simili a quelli in esame, a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile.

Pertanto reputo opportuno determinare il valore commerciale attuale degli immobili in argomento, secondo il metodo comparativo, tenendo anche in conto il valore di costruzione attesa l'immobilità del mercato delle compravendite per immobili simili.

- CAPITOLO 4° -

-- VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI -

Sulla base di quanto sopra esposto, posso così determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, per l'oggetto della presente : *In comune di San Sperate*
Località Pirastu :

distinto al N.C.T. F° 11 mappale 24 di mq 33.905 con entrostanti

costruzioni costituite da abitazione su due livelli con deposito e capannone
avicolo con annesso magazzino; reputo opportuno stabilire:

1) per l'abitazione con l'annesso deposito : un valore unitario pari a:

€/m² 250,00 riferito al metro quadrato di superficie commerciale e considerando
un coefficiente di 0.40 per la superficie non residenziale del deposito, ottengo un
valore di €/m² 250 x (260 + 46 x 0,40) = € 69.600,00 ; tenuto conto che le
spese necessarie per la regolarizzazione degli abusi edilizi (oblazione, oneri di
concessione, accatastamento e spese tecniche) ammontano a circa €
13.500,00, posso, facendo la differenza tra i due valori, determinare il VALORE
COMMERCIALE ATTUALE dell'immobile pignorato pari a € 56.100,00
(Euro CINQUANTASEIMILACENTO/00)

2) per il capannone avicolo con annesso magazzino : un valore

unitario pari a: €/m² 110,00 riferito al metro quadrato di superficie commerciale e
quindi un VALORE COMMERCIALE ATTUALE DELL'IMMOBILE PARI A : €/m²
110 x 382 = € 42.020,00 (Euro QUARANTADUEIMILAVENTI/00).

3) per il terreno con laghetto e agrumeto e relativi impianti : un valore

unitario pari a €/m² 1,60 per cui applicando il valore unitario attribuito all'intera
superficie : ottengo un VALORE COMMERCIALE ATTUALE DELL'IMMOBILE
PARI A : €/m² 1,60 x 33.905 = € 54.248,00 (Euro
CINQUANTAQUATTROMILADUECENTOQUARANTOTTO/00).

Sommando i tre valori ottengo il VALORE COMMERCIALE ATTUALE
DELL'INTERO IMMOBILE PIGNORATO pari a € 152.368,00 /

CENTOCINQUANTADUEMILATRECENTOSSESSANTOTTO/00).

- CONCLUSIONI -

Avendo con quanto sopra risposto ai quesiti 1) e 2) postimi, concludo rispondendo al quesito 3) affermando che gli immobili in oggetto sono in completo stato di abbandono e quindi liberi e non utilizzati in alcun modo.

Ad integrazione della presente allego la documentazione fotografica dei luoghi, la planimetria catastale (terreni), uno stralcio di carta topografica per l'esatta ubicazione e le planimetrie delle costruzioni .

Il tutto viene depositato in due copie di cui una in bollo accompagnata da un dischetto contenente la relazione in formato Word.

Resto a disposizione per ogni e qualsivoglia chiarimento la S.V. Ill.ma ritenesse opportuno.

Cagliari, lì 12 Ottobre 2002

il C.T.U.

(Ing. Renzo Zucca)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it