

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 483/2000

INTESA GESTIONE CREDITI

CONTRO

[REDACTED] E [REDACTED]

G. E. DOTT. G. LA ROCCA

NOTAIO DELEGATO DOTT. A. GALDIERO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAGLIARI - 22 LUGLIO 2002

SOMMARIO	PAGINA
PREMESSA	1
1) BENI SOGGETTI A PIGNORAMENTO	1
2) RISPOSTA AI QUESITI	2
2A) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	2
2B) REGOLARITA' URBANISTICA...	7
2C) ACCERTARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO	8
PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO 1/200	ALLEGATO 1
PLANIMETRIA DELLA COSTRUZIONE 1/100	ALLEGATO 2
STRALCIO CATASTO TERRENI 1/2000	ALLEGATO 3
COPIA ATTO DI VENDITA DEL TERRENO	ALLEGATO 4
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	ALLEGATO 5
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALLEGATO 6
DOCUMENTO WORD SU FLOPPY DISC	ALLEGATO 7

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. LUCA BOGGIO

Luca Boggio

ORDINE INGEGNERI
 CAGLIARI
 N. 3883

ASTE GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 483/2000

INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.

contro

██████████ E ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: DOTT. ING. LUCA BOGGIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Il sottoscritto ing. Luca Boggio, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ha ricevuto nell'udienza del 9/4/2002, in relazione alla causa in epigrafe, incarico dall'illustrissimo Giudice Dott. Giovanni La Rocca di dare risposta ai quesiti di cui al verbale di trattazione della causa stessa.

Avendo proceduto al sopralluogo il 10 giugno 2002, alle indagini e rilievi necessari, si espongono qui di seguito i risultati degli accertamenti svolti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) - Beni soggetti a pignoramento

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 31/10/2000 a ██████████ nato a ██████████, residente in via ██████████, ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ è stato pignorato il seguente bene immobile di proprietà, per 1/2 del signor ██████████ e per 1/2 di proprietà della signora ██████████

a) in comune di Villanovafranca (Ca), vico I Garibaldi, area con sovrastante fabbricato per civile abitazione censita al N.C.T. del suddetto comune, al foglio 14, mappale n.240.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

2) – Risposta ai quesiti

2a) – Determinazione del valore commerciale dell'immobile

Identificazione dell'immobile

E' oggetto di stima un lotto edificabile in comune di Villanovafranca (Ca) con sovrastante fabbricato per civile abitazione.

Il terreno è distinto al N.C.T. al foglio 14, mappale n.240, ed è pervenuto in proprietà agli attuali proprietari con atto di compravendita, allegato in copia alla presente, a rogito dottor Felice Contu, in data 8 Settembre 1989, repertorio n.312471/32368, contro [REDACTED] nata a [REDACTED]

Il fabbricato, costituito da un piano seminterrato e un piano rialzato, non è stato aceatastato.

Descrizione dell'immobile, caratteristiche e finiture

Il lotto su cui sorge il fabbricato ha forma trapezia con i due lati paralleli ortogonali al vico I Garibaldi e a una strada bianca sul retro. La superficie risultante dal rilievo effettuato è pari a circa 560 mq. Il terreno in esame ha una recinzione realizzata in blocchetti e elementi in cemento prefabbricati sul vico I Garibaldi, con un portoncino di ingresso al civico 10 e un secondo portone carrabile al numero 12 dello stesso vico. In entrambi gli ingressi è stata realizzata una pensilina di copertura in tegole del tipo marsigliese. Gli altri tre lati sono delimitati da un muretto in blocchetti e da elementi di recinzione metallici con rete. Un terzo ingresso, presumibilmente carrabile viste le dimensioni, è stato ricavato sul retro del lotto verso la strada bianca.

Il giardino è solo parzialmente piantumato e in parte pavimentato con pietrame. Al momento del sopralluogo si stava predisponendo il getto in cls per realizzare un battuto in cemento nella striscia di terreno accessibile dai due cancelli carrabili.

Il fabbricato ha pianta rettangolare e copertura a due falde in tegole marsigliesi, leggermente aggettante rispetto al filo delle facciate. La struttura dell'edificio è realizzata in blocchi di cemento portanti, i solai sono del tipo misto travetti-pignatte. Tutti i prospetti sono intonacati, lisciati e tinteggiati con pittura per esterni, data in un numero insufficiente di mani. Gli infissi esterni, compresi i portoncini, sono in alluminio laccato di bianco con avvolgibili in pvc. Le finestre hanno davanzale in granito, quelle al piano terra grate in ferro verniciato di bianco.

Il portoncino di ingresso principale, per chi arriva dal vico I Garibaldi, è protetto da un piccolo porticato piastrellato.

La distribuzione interna, le dimensioni dei singoli vani e il posizionamento dei sanitari, sono meglio rappresentate nelle tavole allegate.

Dal portoncino si accede direttamente al soggiorno con zona pranzo (vano 1 nelle tavole allegate) e adiacente cucina di piccole dimensioni (vano 2) priva di porta. Nella zona pranzo è stato realizzato un camino in muratura. Una porta in legno tamburato di buona qualità, come tutte le altre dell'appartamento, conduce al disimpegno della zona notte seguito da una breve rampa di scale rifinite in granito che sbarca poi in un secondo disimpegno a quota +1,35 m. rispetto al livello del soggiorno su cui si affacciano le camere da letto e il bagno. Il pavimento del soggiorno, della cucina e del piccolo disimpegno che precede le scale, è in piastrelle ceramiche di color chiaro, con disegno riproducente la trama del granito naturale, di formato 30x30. Le piastrelle delle camere da letto, nello stesso formato, sono simili nelle venature e nei colori al marmo rosa.

La prima camera alla sinistra per chi giunge al disimpegno dalle scale (vano 3) è quella di maggiori dimensioni, ha superficie utile di circa 17 mq e finestra nella parete opposta a quella della porta. La seconda camera (vano 4) ha la porta di ingresso in posizione frontale rispetto al disimpegno per chi sale, superficie di circa 13 mq e finestra sul retro della casa.

La terza camera da letto (vano 5) è a questa adiacente ed ha superficie simile ma affaccio sulla porzione laterale del giardino.

Proseguendo in senso antiorario, rispetto alla prima camera, si trova il bagno (vano 6), con superficie utile interna di circa 6 mq, finestra sul giardino, pavimento e rivestimenti realizzati con le stesse piastrelle in ceramica smaltata, sanitari in vetrochina bianca di buona qualità e vasca di normali dimensioni.

Adiacente al bagno si trova la quarta camera da letto (vano 7), di forma poco regolare, con superficie di circa 11 mq, la più piccola.

Le altre stanze hanno forma regolare e tutte altezza interna pari circa 2,80 m.

Tutti gli intonaci del piano descritto sono del tipo civile frattazzato fine tinteggiato con tempera bianca.

Dal disimpegno della scala, prima di salire i gradini, si può scendere percorrendo una rampa a L, al piano seminterrato posto alla quota -1 m rispetto al piano di calpestio del soggiorno e con altezza interna di circa 2,30 m.

Gli ambienti sono così articolati: la rampa conduce a un ampio locale, circa 26 mq, utilizzato come cantina (vano 8) pavimentato con piastrelle in monocottura ceramica di colore rosso scuro con intonaco rustico frattazzato solo parzialmente tinteggiato.

Questo ambiente è illuminato da una finestra sul giardino e da una portafinestra sulla stessa parete, quella alla destra per chi scende le scale.

Su questo ambiente si affaccia un bagno (vano 9) pavimentato con le stesse piastrelle rosse e rivestimenti in ceramica rosa a imitazione del marmo, sanitari in vetrochina, intonaco frattazzato, tinteggiatura bianca, porta di alluminio bianco e finestra sul giardino. Una seconda porta dalla cantina conduce a un ampio ambiente lasciato al rustico (vano 10) la cui originaria destinazione era in progetto quella di garage. Oggi, la porta di accesso, in cui era

prevista una serranda, è stata tamponata con un muro in blocchetti e il garage prende luce da due finestre, una delle quali sul retro della casa, e da un riquadro in vetrocemento.

Questo locale ha superficie utile interna di circa 32 mq.

La distribuzione degli spazi interni, così come la tipologia e localizzazione delle aperture esterne, è leggermente diversa da quanto indicato negli elaborati di progetto. La situazione reale è ben rappresentata nelle tavole di rilievo allegate, idonee per l'accatastamento della costruzione.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento funzionante ma sono installati nel piano terra i termosifoni in acciaio laccato di bianco e le adeguate tubazioni per un uso con caldaia alimentata a gas che si potrà un domani predisporre.

Lo stato di manutenzione della costruzione può essere considerato sufficiente.

Relativamente al completamento delle opere deve essere ultimata la pavimentazione della rampa di accesso al garage e la prevista recinzione in muratura del lotto.

La zona in cui si trova la costruzione è periferica rispetto al centro dell'abitato e devono essere completate alcune opere di urbanizzazione riguardanti soprattutto la strada sul retro del fabbricato, non asfaltata e priva di una adeguata illuminazione pubblica.

Stima

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto della presente sono stati utilizzati due diversi criteri di stima riferiti al terreno su cui sorge il fabbricato e alla costruzione. Il valore finale è ottenuto come somma dei due precedenti.

Il terreno.

Il metodo di stima utilizzato è noto come "*metodo del confronto*" e consente di giungere al *valore di mercato* cercato confrontando il bene in esame con altri simili per caratteristiche e situati all'interno della stessa area omogenea del mercato, per i quali siano noti i valori

commerciali e sia possibile quindi costruire una adeguata scala di valori nella quale si inserirà, nell'opportuno "gradino", l'immobile da stimare.

La scala dei valori è stata definita utilizzando dati certi provenienti da compravendite e riferiti da operatori del settore immobiliare locale con il conforto dell'aver trattato personalmente casi analoghi.

Il lotto da stimare ha superficie di circa 570 mq e si trova all'interno della zona urbanistica omogenea B (completamento esterno) del vigente Programma di Fabbricazione. L'indice di fabbricabilità fondiario è 3 mc/mq.

Assumendo un valore di mercato pari a 14,00 €/mq per il valore del terreno si ottiene:

$$14,00 \text{ €/mq} \times 570 = 7.980,00 \text{ €}$$

Il fabbricato.

Al fine di determinare il *valore di mercato* dell'immobile si è utilizzato un metodo di stima sintetico consistente nel determinare il più probabile "*costo di costruzione*" del fabbricato.

Questo metodo si basa sulla possibilità di costruire una opportuna scala di prezzi noti, relativi alla costruzione di immobili simili a quello in oggetto e localizzati all'interno della stessa *area omogenea del mercato*. Il parametro utilizzato per il confronto è il costo di costruzione a mq lordo.

Relativamente all'immobile in esame si ottiene un valore unitario del costo di costruzione per metro quadro di superficie lorda dei due piani, compresi i muri, di 390 €/mq.

Il valore commerciale di conseguenza è pari a: $390 \text{ €} \times 230 \text{ mq} = 89.700,00 \text{ €}$.

Il valore totale dei beni pignorati è pari a:

$$7.980,00\text{€} + 89.700,00 \text{ €} = 97.680 \text{ €}.$$

Si assume quale valore commerciale la cifra tonda di 97.000 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si deve far notare che il signor [REDACTED] titolare della Concessione Edilizia, al fine di ottenere l'esonero degli oneri relativi al costo di costruzione definiti dall'art.3 della Legge n.10 del 28/1/1977, "legge Bucalossi", si è impegnato, in base a quanto definito dal successivo art.7 della stessa legge, ad applicare il prezzo di vendita dell'immobile, o eventuale canone di locazione, secondo i criteri e i parametri definiti da apposita convenzione, e stipulata con il comune, e ai sensi del successivo art.8.

La convenzione-tipo è approvata con decreto dell' [REDACTED] n.72/U del 31/1/1978.

Il tutto è definito dall'atto unilaterale d'obbligo stipulato con il comune di Villanovafranca e autenticato dal notaio Gianmassimo Sechi il 17/3/1988, registrato a Cagliari il 25/3/1988 al n.1245.

Il periodo di validità dell'atto è fissato in venticinque anni.

Il prezzo iniziale di concessione dell'immobile era stabilito in L. 38.703.105.

2b) - Regolarità urbanistica, presenza di abusi edilizi ed eventuale sanabilità degli stessi

Il lotto su cui sorge il fabbricato si trova in zona urbanistica B (completamento esterno), del vigente Programma di Fabbricazione, come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 10/5/2001 e allegato in copia alla presente. Per tale lotto le norme prescrivono un indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc/mq e un rapporto massimo di copertura del 60 % della superficie del lotto.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con la "Concessione per la esecuzione di opere" n.24/88, pratica 195/87, rilasciata a nome del sig. [REDACTED] il 22/3/1988 a seguito della domanda del 11/12/1987, relativa alla costruzione di un fabbricato per civile

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

abitazione, progetto redatto dal geom. Gianpietro Putzu e direzione lavori affidata al geom. Giuseppe Carta.

I lavori vennero iniziati in data 18/6/1988, come attestato dalla segnalazione inoltrata all'ufficio tecnico lo stesso giorno dal signor [REDACTED]. Sono state riscontrate alcune lievi difformità dal progetto approvato, riguardanti la modifica di alcune aperture. I prospetti in cui si trovano queste aperture sono quelli ortogonali alla via principale. Del primo si è detto riguardo la chiusura della serranda, inoltre una portafinestra a questa adiacente è stata trasformata in finestra e una seconda finestra è stata sostituita da alcuni blocchi in vetro cemento. Nell'altro prospetto sono state invertite una portafinestra con una finestra.

2c) – Accertare se l'immobile è libero o occupato

L'immobile è occupato stabilmente dal Signor [REDACTED] che vi abita con la famiglia.

Si allegano alla presente relazione:

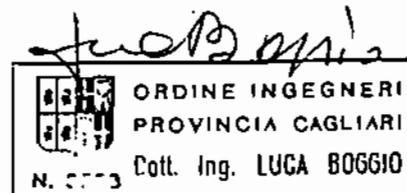
- Elaborato grafico in scala 1/200 rappresentante la planimetria generale del lotto;
- Elaborato grafico in scala 1/100 rappresentante lo stato attuale dell'immobile;
- Stralcio catasto terreni in scala 1/2000;
- Copia dell'atto di vendita di terreno edificabile del 8/8/1989, repertorio n.312471/32368, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- Certificato di destinazione urbanistica del lotto;
- Documentazione fotografica;
- Copia in formato word della relazione su floppy disc.

Cagliari, 22 luglio 2002

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Luca Boggio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



nr 982

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI **COPIA**

DOTT. ING. LUCA BOGGIO - VIA CABONI 10, 09125 CAGLIARI - TEL E FAX. 070307126

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 483/2000

INTESA GESTIONE CREDITI

CONTRO

[REDACTED] E [REDACTED]

G. I. DOTT. SSA CALUDIA BELELLI

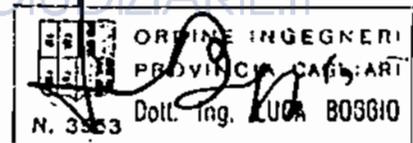
NOTAIO DELEGATO DOTT. ~~A. GALDIERO~~ *M. DOLIA*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA AGGIORNAMENTO DEL VALORE COMMERCIALE

CAGLIARI - 5 AGOSTO 2008

SOMMARIO	PAGINA
PREMESSA	1
1) BENI SOGGETTI A PIGNORAMENTO	1
2) RISPOSTA AL QUESITO	2
2A) AGGIORNAMENTO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	2

PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO 1/200	ALLEGATO 1
PLANIMETRIA DELLA COSTRUZIONE 1/100	ALLEGATO 2
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALLEGATO 3
DOCUMENTO WORD SU CD	ALLEGATO 4



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. LUCA BOGGIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 483/2000

INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.

contro

██████████ E ██████████



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: DOTT. ING. LUCA BOGGIO



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

AGGIORNAMENTO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto ing. Luca Boggio, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ha ricevuto incarico dalla Dott.ssa Claudia Beelli, di dare risposta al quesito riportato nell'ordinanza del 17 aprile 2008, col quale si chiede di volere procedere all'*aggiornamento della stima*, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

L. Boggio

Avendo proceduto a un ulteriore sopralluogo il 24 luglio 2008, alle indagini e rilievi necessari, si espongono qui di seguito i risultati degli accertamenti svolti.

1) – Beni soggetti a pignoramento

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 31/10/2000 a ██████████ nato a ██████████, residente in vico ██████████, e ██████████ nata a ██████████, è stato pignorato il seguente bene immobile di proprietà, per 1/2 del signor ██████████ e per 1/2 di proprietà della signora ██████████



a) in comune di Villanovafranca (Ca), vico I Garibaldi, area con sovrastante fabbricato per civile abitazione censita al N.C.T. del suddetto comune, al foglio 14, mappale n.240.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) – Risposta al quesito

2a) – Aggiornamento del valore commerciale dell'immobile

Identificazione dell'immobile

Si rimanda alla precedente relazione di stima.

Descrizione dell'immobile, caratteristiche e finiture

Per quanto riguarda la descrizione complessiva dell'immobile si rimanda alla precedente relazione.

Sostanzialmente la situazione generale del fabbricato può considerarsi immutata, a meno di lievi interventi di manutenzione e aggiornamento degli impianti, rispetto a quanto rilevato a seguito del primo sopralluogo del 10 giugno 2002, trascritto nella relazione depositata in cancelleria il successivo 25 luglio.

Segue una breve e sintetica descrizione delle poche modifiche apportate all'immobile:

- **Esterni:**

I prospetti hanno subito alcune variazioni dovute alla sistemazione di due unità esterne delle pompe di calore poste, rispettivamente, sotto la pensilina che protegge il portoncino di ingresso dal vico I Garibaldi e nel prospetto del fabbricato rivolto a est.

Nel prospetto a ovest è stata posizionata la caldaia per l'alimentazione dei termosifoni presenti in alcuni ambienti della casa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASB n.1

Il cortile del fabbricato non è stato alterato, da citare solo il crollo parziale del muro di cinta lato est, peraltro già pericolante nel 2002, e la demolizione di un tratto di cordolo in muratura alla base del prospetto sud, probabilmente a seguito di un intervento su una tubazione di scarico.

Lo stato di manutenzione è simile a quanto rilevato al primo sopralluogo, da segnalare un ulteriore dilavamento e inevitabile invecchiamento delle tinteggiature accompagnato dalla risalita di ulteriore umidità dalle fondazioni dell'edificio.

• **Interni :**

Le pareti del soggiorno e della zona pranzo (vano 1) sono state tinteggiate con tempera di colore giallo chiaro. Nel soggiorno è stato installato uno split con pompa di calore per il condizionamento.

Una seconda pompa di calore si trova in una delle stanze da letto (vano 5).

Rivista la tinteggiatura di alcune stanze della zona notte utilizzando tinte pastello nelle tonalità del giallo e del celeste.

Immutata la situazione dei locali al piano seminterrato.

Stima

Per l'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile si è applicato il "metodo del confronto" che consente di giungere al *valore di mercato* cercato confrontando il bene in esame con altri simili per caratteristiche e situati all'interno della stessa area omogenea del mercato, per i quali siano noti i valori commerciali e sia possibile, quindi, costruire una adeguata scala di valori nella quale si inserirà, nell'opportuno "gradino", l'immobile da stimare.

La scala dei valori è stata definita utilizzando dati certi provenienti da compravendite e riferiti da operatori del settore immobiliare locale con il conforto dell'aver trattato personalmente casi analoghi.

Sono stati inoltre esaminati alcune pubblicazioni e banche dati relative alle recenti quotazioni immobiliari.

Relativamente all'immobile in esame si è ottenuto un valore unitario del mq commerciale pari a : 580 €, comprendente la valutazione del lotto di pertinenza.

La superficie commerciale è pari, applicando opportuni arrotondamenti, a mq 200, avendo conteggiato al 100% la superficie destinata ad abitazione, al 60% i locali di sgombero e al 35% il loggiato di ingresso.

Si ottiene pertanto per il bene pignorato un valore commerciale pari a:

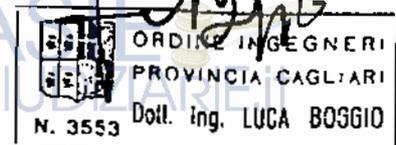
$$\underline{580 \text{ €} \times 200 \text{ mq} = 116.000 \text{ €}}$$

Precisando che l'immobile è tuttora utilizzato come abitazione dal Signor [REDACTED] che vi risiede con la famiglia, si invita, per ulteriori osservazioni e chiarimenti, a confrontare la presente con la perizia del 22 luglio 2002.

Si allegano alla presente relazione:

- Elaborato grafico in scala 1/200 rappresentante la planimetria generale del lotto;
- Elaborato grafico in scala 1/100 rappresentante lo stato attuale dell'immobile;
- Documentazione fotografica;
- Copia in formato word della relazione su CD.

Cagliari, 5 agosto 2008



Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Luca Boggio