

Mario F. Puxeddu

P. 22

04 FEB 2003

**TRIBUNALE DI CAGLIARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 508/00 Ruolo Esecuzioni**

**CREDITORE PIGNORANTE**  
**SAN PAOLO IMI SPA**  
Avv. Angelo Plaisant

**CREDITORI INTERVENUTI**  
**SAN PAOLO IMI SPA**  
Avv. Angelo Plaisant

**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa Giovanna Alda Osana  
**IL NOTAIO**  
Dott. Fausto Puxeddu  
**IL CONSULENTE TECNICO**  
Ing. Gianfranco Gariazzo

Udienza del 04/07/2002

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

Relazione relativa al procedimento n. 508/00 R.E. promosso da:

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**  
**CREDITORE PIGNORANTE**

**SAN PAOLO IMI SPA**  
Avv. Angelo Plaisant

**CREDITORI INTERVENUTI**

**SAN PAOLO IMI SPA**  
Avv. Angelo Plaisant

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**  
**CONTRO**

**DEBITORE**

[REDACTED]

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**Pag. 1**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**PREMESSA:**

In data 04 Luglio 2002 nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott. Giovanni La Rocca, affidava allo scrivente Dott. Ing. Gianfranco Gariazzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.1910, l'incarico di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo tramite idonea relazione scritta, entro 90 giorni a decorrere dal conferimento dell'incarico, ai seguenti quesiti:

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, vetusta' e stato di conservazione, regolarita' urbanistica e quant'altro richiesto del notaio);**

2°) **Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilita' di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28/02/1985 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.**

**INCARICO:**

Il sottoscritto, una volta entrato in possesso della documentazione relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare contro [REDACTED] ed al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 22/07/2002 presso il proprio studio, proseguite successivamente con due visite in Catasto a Nuoro e una visita presso lo studio del Notaio Franco Ibba ad Isili, per la ricerca di documentazione inerente il procedimento in oggetto.

In data 09/09/2002 e 17/09/2002, furono effettuate due visite all'Ufficio Tecnico del Comune di Serri per compiere gli accertamenti e le ricerche in merito alla verifica della rispondenza tecnica con i progetti approvati.

Le operazioni peritali sono proseguite con il sopralluogo, in data 19/09/2002, nell'immobile oggetto di consulenza nel quale si è proceduto ad una sua ispezione generale, ad un suo rilievo fotografico ed ad un rilievo dello stesso.

Successivamente il Dott. La Rocca ha concesso allo scrivente una proroga di 90 giorni al deposito della relazione scritta.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

## IMMOBILE PIGNORATO

Dall'esame della documentazione in mio possesso, in particolare dell'atto di pignoramento effettuato in data 16/11/2000 e della relazione notarile della Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann, si rileva che l'immobile pignorato e' il seguente:

**\*\*Unita' in Comune di Serri (NU), Via Umberto 1° s.n.c., distinte al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 257 di cinque vani e Mappale 265 di due vani.**

Sulla base dei sopralluoghi, verifiche, indagini ed accertamenti vari eseguiti dal sottoscritto risulta che l'immobile effettivamente pignorato e' il seguente:

**\*\*Terreno sito in Comune di Serri, Via Umberto 1° s.n.c., distinto al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappali 257 e 265.**

**QUESITO N. 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**

**a) Descrizione dell'immobile in esame**

Il terreno risulta situato nella zona periferica dell'abitato di Serri, alla fine della Via Umberto.

E' costituito da due particelle di superficie complessiva pari a mq 550 ed e' recintato su tre lati.

Comprende un vecchio manufatto, un tempo adibito a stalla e deposito attrezzi, di mq. 85.00 ed una porzione di mq. 114.00 del rustico di una costruzione da adibire a civile abitazione. L'altra porzione del rustico, di mq. 176.00, ricade su una particella distinta al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 254, non facente parte del bene pignorato (ALL. 2-4).

Secondo il progetto presentato dalla Ditta eseguita ed approvato dal Comune di Serri (ALL. 4 e risposta al Quesito n. 2), la costruzione, una volta ultimata, sara' composta da ingresso, pranzo-soggiorno, disimpegno, tre camere, cucina, dispensa, bagno con antibagno e sui lati saranno ricavate delle ampie verande.

L'accesso principale all'immobile avverrà dalla Via Santa Vittoria, ed è previsto nel progetto l'utilizzo del manufatto esistente da mq. 85.00 come garage, riducendolo a mq. 60.

La porzione di rustico pignorato risulta fronte la Via Umberto e comprende la zona da adibire a pranzo-soggiorno (mq. 30.52 netti), un piccola parte della zona da adibire a cucina (mq. 3.70 netti) e una parte della zona da adibire a verande d'ingresso, laterale e posteriore (mq. 88.00) (ALL. 4).

Nel progetto approvato in Comune risulta che l'area oggetto della Concessione Edilizia è distinta in Catasto al Foglio 9, Mappali 255 e 256, dei quali la Ditta esecutata ha dichiarato la propria titolarità (ALL. 5).

Sulla base delle ricerche effettuate si è potuto verificare quanto segue:

- i mappali 255 e 256 risultano nell'estratto di mappa terreni del Comune di Serri (ALL. 3), ma non in Catasto a Nuoro;
- l'area costituita dai mappali 255 e 256 corrisponde all'area distinta al Foglio 9, Mappali 254 (non pignorato), 257 e 265 (pignorati) (ALL. 2-3);
- il mappale 254 risulta inesistente al terminale del Catasto dei Fabbricati di Nuoro e per questo motivo, presumibilmente, non è stato pignorato.

Per quanto concerne lo stato dell'immobile rilevato all'atto del sopralluogo si rimanda alla documentazione fotografica (ALL. 1).

**b) Destinazione urbanistica**

L'appezzamento in esame ricade in zona "B1" del Piano di Fabbricazione vigente.

Tali zone sono parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona "A" (cioè prive di interesse storico, artistico, paesaggistico).

I limiti di fabbricabilità consentita risultano:

mc 7/mq per comuni superiori a 200 mila abitanti;

mc 6/mq per comuni tra 200 mila abitanti e 50 mila abitanti;

mc 5/mq per comuni meno di 50 mila abitanti;

Trattasi di aree destinate all'edilizia abitativa nelle quali sono ammessi magazzini o depositi, limitatamente agli scantinati e seminterrati, laboratori artigianali, limitatamente ai piani terra o rialzati, purché non arrechino esalazioni, rumori, ecc.

Per tali zone è stato approvato, con deliberazione del Consiglio Comunale di Serri n. 14 del 289/01/1996, un Piano Particolareggiato del centro storico con relative norme di attuazione (ALL. 6).

Il terreno in esame ricade nell'isolato n. 26 (ALL. 6)



**c) Criteri e metodi di stima adottati**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare il valore attuale di tutti i beni che lo costituiscono, tale valore coincide con il costo di riproduzione deprezzato.

Per valore del costo di riproduzione deve intendersi la somma delle spese occorrenti per riprodurre all'attualità tutti i fattori produttivi inclusi nell'immobile (acquisto terreno, viabilità, recinzioni, costruzione manufatti, ecc). Dovrà, poi, considerarsi il deprezzamento che ciascuno dei fattori produttivi potrà aver subito al momento della stima, per effetto dell'uso, dell'obsolescenza e dei lavori mancanti.

Pertanto, il procedimento di stima è consistito nel determinare il costo di riproduzione a nuovo del bene e poi, in base a criteri ormai consolidati di stima, sono stati definiti dei coefficienti di degrado o opportuni per ogni tipo di bene oggetto della stima.

Per coefficiente di degrado o opportuno **Kd** del bene si intende il rapporto fra il costo di riproduzione deprezzato **Cd** e il costo a nuovo **Cn** del bene:  $Kd = Cd/Cn$ .

I principali criteri di stima adottati sono qui di seguito riassunti.

**Terreno** - I terreni esplicano la loro utilità per un tempo praticamente infinito, pertanto i costi storici di acquisizione hanno, in genere, un'importanza praticamente nulla ai fini della determinazione del valore attuale (costo di riproduzione).

Per il terreno, quindi, il costo di riproduzione coincide con il costo che si dovrebbe sostenere per la sua acquisizione, cioè con il suo attuale valore di mercato ottenuto per confronto con terreni analoghi per natura e destinazione situati nella zona e dei quali si conoscono i valori unitari.

**Manufatto** - Per quanto riguarda il manufatto si è determinato il costo di riproduzione, tenendo conto dell'impiego e delle sue caratteristiche. Sulla base dell'esperienza del sottoscritto, si è definito il costo di costruzione per metro quadrato in funzione della tipologia del manufatto, ottenendo così una valutazione sufficientemente rapida e precisa del costo di costruzione a nuovo. Questo costo di costruzione è poi stato deprezzato mediante opportuni coefficienti di degrado che tengono conto della vetustà e dell'obsolescenza del manufatto.

**Porzione del rustico** - Per la valutazione della porzione del rustico si è adottato il criterio previsto dall'art. 40 della legge n. 2359/1865, che riguarda i casi di espropriazione parziale di un bene. Tale articolo fissa nel valore complementare il criterio di stima attraverso il quale il valore del bene è dato dalla differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto il bene avanti il pignoramento e il giusto prezzo che potrebbe avere la residua parte di esso dopo il pignoramento. Nella valutazione del giusto prezzo si dovrà tenere conto degli eventuali danni specifici conseguenti al pignoramento.

**d) Determinazione del Valore Commerciale**

**Terreno** – Le indagini di mercato dal sottoscritto effettuate, sulla base del criterio di cui al punto c), hanno portato a una definizione della quotazione media di mercato di terreni analoghi per natura e destinazione situati nella zona di €/mq 30,00.

Pertanto la valutazione del terreno risulta la seguente:

Superficie totale = mq. 550,00

Prezzo di mercato nella zona = €/mq. 30,00

Valore attuale del bene = €. 16.500,00

**Manufatto** - Le indagini di mercato dal sottoscritto effettuate, sulla base del criterio di cui al punto c), hanno portato a una definizione del valore medio del costo di costruzione di €/mq 80,00.

Pertanto la valutazione del fabbricato risulta la seguente:

Superficie totale = mq. 60,00

Costo di costruzione = €/mq 80,00

Anno di costruzione (ristrutturazione) = 1989-1990

Coefficiente di degrado = 0.60

Valore attuale del bene = €. 2.880,00

**Porzione del rustico** - Le indagini di mercato dal sottoscritto effettuate, sulla base del criterio di cui al punto c), hanno portato a una definizione del valore medio del costo di costruzione di immobili simili ultimati nella zona di €/mq 210,00, per tutta la costruzione, e di €/mq 230,00, per la porzione della costruzione non pignorata.

Pertanto la valutazione della porzione di rustico pignorata risulta la seguente:

Superficie totale rustico = mq. 290,00

Costo di costruzione rustico = €/mq 210,00

Superficie rustico non pignorata = mq. 170

Costo di costruzione porz. rustico non pignorato = €/mq 230,00

Coefficiente lavori mancanti = 0.75

Valore attuale del bene =

$(mq. 290 * €/mq 210,00) * 0.25 - (mq. 170 * €/mq 230,00) * 0.25 =$

€. 15.225,00 – €. 9.775,00 = €. 5.450,00

In conclusione il valore commerciale dell'immobile oggetto di consulenza:

**Vcomm = €. (16.500,00 + 2.880,00 + 5.450,00) = €. 24.830,00**

**Si arrotonda a: Vcomm = €. 25.000,00**

**QUESITO N. 2**

**Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilita' di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia**

Il manufatto e il rustico in esame sono stati realizzati dalla Ditta [REDACTED] dietro rilascio da parte del Comune di Serri delle Concessione Edilizia n. 13/89 e n. 8/99, rispettivamente.

Da quanto risulta all'Ufficio Condono del Comune di Serri, nessuna domanda di concessione in sanatoria e' stata presentata per gli immobili in oggetto.

Sulla scorta delle verifiche effettuate e del Concessioni Edilizie suindicate gli immobili risultano attualmente conformi alle Concessioni Edilizie suindicate, poiche' non sono state rilevate delle modifiche degne di essere segnalate.

**QUESITO N. 3**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.**

Sulla base del sopralluogo effettuati, risulta che il bene pignorato e' attualmente utilizzato ed occupato dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], in virtu' della piena proprieta' dovuta all'atto di vitalizio - cessione a titolo oneroso del Notaio Dott. Franco Ibba Rep. 41233 (ALL. 7).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Pag. 13**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONCLUSIONI:**

A seguito delle analisi effettuate nel corso della presente perizia, si traggono le seguenti conclusioni:

**1) Il Valore commerciale del bene pignorato e' di €. 25.000,00.**

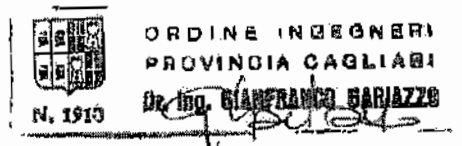
**2) Nel bene pignorato non sono stati rilevati abusi edilizi.**

**3) Il bene pignorato risulta occupato dalla Ditta esecutata.**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 14 pagine di carta legale e relativi allegati rappresentanti lo stato finale così come rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto.

Cagliari 04.02.03

**IL CONSULENTE TECNICO**



**ALLEGATI**



- 1) Documentazione fotografica**
- 2) Estratto di mappa Catasto Fabbricati di Nuoro**
- 3) Estratto di mappa terreni Comune di Serri**
- 4) Progetto approvato – Concessione Edilizia n. 8/99**
- 5) Richiesta Concessione Edilizia n. 8/99**
- 6) Norme attuazione P. P. Comune di Serri – zone A e B1**
- 7) Titolo di provenienza bene pignorato**

