

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 89/1996 del R. E.****Credito Italiano (R) – creditore****Rappresentato dall'Avv. S. PIRAS****Ditta ***** – creditore intervenuto****Rappresentato dall'Avv. G. MASSIDDA****Società Italiana Gestioni Crediti S.p.A. – creditore intervenuto****Rappresentato dall'Avv. C. MARRAS********* – creditore intervenuto****Rappresentato dall'Avv. L. PISANU****Contro********* – debitore****Udienza del 06/03/2003****GIUDICE DELL'ESECUZIONE****Dott.ssa Claudia BELELLI****CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****Perito Edile Pietro CAPODANNO****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Claudia BELELLI, con incarico del Signor Giudice Dott.ssa Giovanna A. OSANA del 06.03.2003, io sottoscritto Perito Edile Pietro CAPODANNO, nato a Cagliari il 22 aprile 1968, libero professionista con studio in Quartu S. Elena al n° 50 della via Lisbona, regolarmente iscritto all'Albo dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Cagliari col n° 2684 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in

epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti il Signor Giudice Dott.ssa Giovanna A. OSANA, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

1) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 765 del 06.08.1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28.02.1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n. 47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23.12.1994 n. 724 (v. art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e 39 I comma legge n. 724/94);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi dovranno essere conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della legge n. 47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esuli da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di

concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esuli da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, ed acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31.12.1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 comma I legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

3) Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

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

In sede di udienza veniva altresì fissato per giorno 25.11.2003 l'inizio delle

operazioni peritali.

DESCRIZIONE DEI BENI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Nuda proprietà appartamento in via Desulo, 17 al piano primo di vani cinque e servizi; con sovrastante terrazza in piena proprietà e locale ripostiglio al piano secondo (fg. 25 mapp. 110/5), 1/3 di cortile retrostante (fg. 25 mapp. 110 N.C.T.).

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Diversamente da come stabilito nel verbale d'udienza, l'inizio delle operazioni sono state posticipate al giorno 04/12/2003, comunicato tramite raccomandata A.R. al Signor *****.

In tale data, mi sono recato presso l'immobile sito in Monserrato nella Via Desulo n. 17, abitazione del proprietario, ed alla presenza del Signor ***** , ho proceduto ad un preliminare esame dello stato dei luoghi, per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dell'immobile.

Sono stati eseguiti accertamenti presso l'Ufficio del Catasto di Cagliari, presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari e presso la segreteria dell'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condono del Comune di Monserrato.

Per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi è stata effettuata una documentazione fotografica (allegato n. 1).

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati in Monserrato nella Via Desulo al n. 17, fanno parte di un maggiore fabbricato con tre piani fuori terra, precisamente un cortile al piano terra, un appartamento al primo piano e un locale di sgombero con annessa terrazza al secondo piano.

L'appartamento al primo piano – è suddiviso in due ingressi, cinque camere, cucina, due bagni con antibagno e un balcone. La pavimentazione degli ambienti risulta in grès monocottura. Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti

sono intonacati e tinteggiati ad esclusione delle pareti della cucina e dei bagni che sono rivestite in piastrelle, per una altezza di m 2,10. Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro e tapparelle di protezione in pvc, gli interni in legno tamburato e vetro stampato. Gli impianti idrico ed elettrico sono incassati nella muratura ed i bagni sono dotati di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti e caldaia a camino. I soffitti presentano evidenti tracce di umidità, probabili infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare.

Il locale di sgombero al secondo piano – è suddiviso in due vani. Le pareti ed i soffitti dei due ambienti sono solo intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Le condizioni generali delle due unità immobiliari, tenuto conto della disposizione interna dei vani, alcuni non hanno aperture dirette con l'esterno, della vetustà e dello stato d'uso, sono da considerare mediocri.

Dai rilievi effettuati risultano le seguenti superfici lorde (allegato n. 2):

Superficie residenziale

- appartamento al primo piano m² 204,66;
- locale di sgombero al secondo piano m² 94,00;

Superficie scoperta

- balcone appartamento primo piano m² 2,40;
- terrazza locale sgombero secondo piano m² 25,85;
- cortile piano terra m² 204,58.

RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto dei quesiti formulati, il sottoscritto espone quanto segue:

1 – Determinazione del valore commerciale ed esistenza di abusi edilizi

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in ordinario regime ed in libero mercato, ho ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto *"per comparazione di prezzi di vendita"*.

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato mediante "indagini dirette" incentrate su un attento esame di immobili di analoghe caratteristiche a quelle in oggetto (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva) e mediante indicatori di mercato da individuare su qualificate pubblicazioni del settore immobiliare.

Sulla base delle ricerche di mercato effettuate, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili, risulta di €/m² 500,00.

Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e della destinazione d'uso di ogni singola unità immobiliare, computando la superficie lorda del locale di sgombero al 50%, la superficie lorda del balcone e della terrazza al 33% e la superficie del cortile al 10%, si ottiene una superficie commerciale per ogni singola unità immobiliare pari a:

Appartamento primo piano

- superficie residenziale m² 204,66 x 1,00 = m² 204,66

- superficie balcone m² 2,40 x 0,33 = m² 0,79

Superficie commerciale m² 205,45

Locale sgombero secondo piano

- superficie residenziale m² 94,00 x 0,50 = m² 47,00

- superficie terrazza m² 25,82 x 0,33 = m² 8,52

Superficie commerciale m² 55,52

Cortile piano terra

- superficie m^2 204,58 x 0,10 = m^2 20,46

Superficie commerciale

m^2 20,46

Considerato, che il locale di sgombero al secondo piano non è ultimato, ho ritenuto opportuno decurtare dal valore commerciale una percentuale commisurata alla spesa necessaria per portare a compimento i lavori.

Appartamento primo piano

m^2 205,45 x €/m² 500,00 = Valore commerciale € 102.725,00;

Locale di sgombero secondo piano

m^2 55,52 x €/m² 500,00 x 0,80 = Valore commerciale € 22.208,00;

Cortile piano terra

m^2 20,46 x €/m² 500,00 = Valore commerciale € 10.230,00.

In base alle considerazioni sopra esposte il valore commerciale risulta: € 102.725,00 + € 22.208,00 + € 10.230,00 = € 135.163,00.

a) – Il fabbricato è stato realizzato in forza Licenza Edilizia n° 452 del 22.08.1968 rilasciata al ***** e quindi dopo l'entrata in vigore della legge n. 765 del 06.08.1967 e prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28.02.1985.

b) – Il fabbricato risulta modificato, è stata presentata domanda di sanatoria, sempre a nome di *****, in data 28.04.1986, con il pagamento dell'intera obblazione. La concessione in sanatoria verrà rilasciata al pagamento degli oneri di concessione suddivisi in: contributo oneri di urbanizzazione e contributo del costo di costruzione.

2 – Prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà

– Provenienza

1) – Atto di compravendita del 16.06.1953 rogito Dott. Notaio Fernanda

LOCCI;

Trascritto in Cagliari il 06.07.1953 nn. 2794/151;

A favore: *****;

2) – Atto di donazione del 10.06.1987 rogito Dott. Notaio Massimo CLARKSON;

Trascritto in Cagliari il 06.07.1987 nn. 15509/10795;

A favore: *****;

– *Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli*

3) – Pignoramento immobiliare;

Nota del 21.11.1996 nn. 25214/17921;

A favore: Credito Italiano S.p.A.;

Contro: *****;

– *Mutamenti catastali*

1) – Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Cagliari, l'immobile risulta edificato su area distinta al Catasto Terreni col foglio 25 particella 110 della superficie di 970 m², a seguito di accatastamento al Catasto Fabbricati si identifica con i seguenti dati: Foglio 25, Particella 110, sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 11 vani, Rendita € 795,34, intestato ai Signori ***** – usufruttuario e *****_nuda proprietà.

Note del consulente

Dagli accertamenti catastali risulta, che il sub. 5 comprende sia l'appartamento posto al primo piano che il locale di sgombero posto al secondo piano con annessa terrazza (allegato n. 3). Inoltre, la quota di proprietà pari a 1/3 del cortile retrostante il fabbricato, individuata con il sub. 2, risulta corte esclusiva del sub. 1 (allegato n. 4).

Per la regolarizzazione, necessita presentare domanda di variazione per frazionamento all'Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati, dove il sub. 2 e il sub. 5 verranno soppressi e successivamente verranno costituiti i sub. 7, 8,

9 e 10 rispettivamente, sub. 7 corte, sub. 8 corte esclusiva del sub. 1, sub. 9 appartamento al primo piano e sub. 10 locale di sgombero al secondo piano (allegato n. 5).



4 – Occupazione immobile

Gli immobili sono occupati dal debitore Signor *****.

CONCLUSIONI



Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Quartu S.Elena li, 20 gennaio 2005

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Perito Edile Pietro Capodanno

