

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E. Dott. Stefano Greco

Procedura Esecutiva N.R.G.E.I n. 595/10 – Reg. Inc. 252/11

contro:

promossa da:

- Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., rappresentata dall'Avv. Riccardo Demontis

R E L A Z I O N E
D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Pennisi con studio in Cagliari, Via Bruscu Onnis n. 5, in data 29.09.2011 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti posti e illustrati di seguito al suddetto verbale di giuramento.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

(Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione....)

Ho verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in atti, composta dalla nota di trascrizione del pignoramento e dal certificato notarile a firma del Notaio Luigi Polli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dalla documentazione si rileva:

- l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile:
Ipoteca volontaria di Lire 192.000.000 iscritta il 28.12.1999 ai nn.37140/7138 a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED] nata a [REDACTED] in forza del contratto di mutuo condizionato ricevuto in data 21.12.1999 dal notaio Giovanni Rosetti a garanzia del mutuo di Lire 96.000.000 concesso al Sig. [REDACTED] erogato con atto ricevuto dal medesimo notaio in data 10.02.2000 rep. 35247/15773. In data 24.02.2000 ai nn. 5244/3255 sono stati trascritti i vincoli quinquennali in favore della Regione Autonoma della Sardegna contro [REDACTED] nascenti dal contratto di mutuo suddetto;
Ipoteca legale esattoriale di Euro 61.450,42 iscritta il 19.01.2010 ai nn. 1786/279 in favore di Equitalia Sardegna spa contro [REDACTED]



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 4400 Dott. Ing. NICOLA PENNISI

- l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile:
Pignoramento immobiliare trascritto in data 12.01.2011 ai nn. 809/653 a
favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro [REDACTED]

(descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato....)

- La superficie commerciale è di mq 103,84, così calcolata:

- Piano secondo totale mq 111,60
 - di cui abitazione mq 101,32 pari al 100% = mq 101,32
 - di cui veranda chiusa mq 4,62 pari al 30% = mq 1,39
 - di cui balcone mq 5,66 pari al 20% = mq 1,13
- Sommano commerciali mq (101.32 + 1.39 + 1.13) = mq 103.84

L'accesso al fabbricato dalla strada pubblica avviene tramite un cortile condominiale, in comune con l'edificio attiguo (quest'ultimo caratterizzato dal numero civico 5, da cui la denominazione comune dell'ingresso 3/5) sia dalla Via Irma Bandiera che dalla parallela Via Ottorino Bressan. Tale cortile, eccettuato il marciapiedi in calcestruzzo ai bordi dell'edificio è interamente inerbato.

L'ingresso all'immobile di proprietà del debitore esecutato, al secondo piano, è consentito tramite un portone caposcala in legno che immette ad un andito iniziale che disimpegna tutti gli ambienti.

In definitiva l'appartamento può essere definito come un quadrivano dotato di una cucina, un servizio, un ripostiglio, veranda chiusa e balcone. La cucina, essendo di dimensioni contenute, non può essere considerata un vano utile, ma accessorio.

Sul lato destro dell'appartamento, con riferimento all'andito, si ha subito una cucina con collegamento diretto ad una veranda chiusa, utilizzata come supporto alla cucina stessa; in successione si ha un ampio soggiorno con possibilità di accesso ad un balcone tramite una porta-finestra e come ultima stanza, una camera da letto matrimoniale.

La veranda chiusa (tramite infissi in alluminio) è direttamente collegata al balcone con una porta in alluminio.

Invece al lato sinistro dell'andito si ha in successione un ripostiglio dotato comunque di finestra, una ulteriore stanza da letto, il bagno (quest'ultimo rimane nascosto dall'ingresso tramite un arretramento dei muri dell'andito). Alla fine all'andito, in posizione centrale, si ha un'altra camera da letto, utilizzata attualmente come secondo ripostiglio.

Vi è infatti da notare che tutto l'appartamento allo stato attuale è quasi interamente pieno di abiti, scatoloni, oggetti e masserizie varie che rendono qualunque spazio esistente sfruttato obiettivamente oltre la sua capacità (si vedano le foto).

Le murature dell'abitazione si presentano con intonaci di tipo liscio, con tutti i vani intonacati e tinteggiati. Il bagno è completo di tutti i sanitari, di rubinetterie e vi è anche una vasca; il bagno stesso e la cucina sono regolarmente rivestiti con piastrelle di ceramica. Lo stato di utilizzo di tutte le predisposizioni igienico-sanitarie è veramente precario.

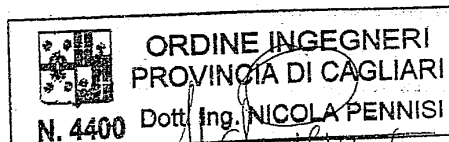
Gli impianti sia elettrici che idrici, per quanto visibile, non appaiono in un buono stato di manutenzione; è presente una pompa di calore a parete nella camera matrimoniale. Non vi è ulteriore impianto di riscaldamento.

Le porte interne sono in legno d'abete verniciato mentre le pavimentazioni sono in marmette di graniglia.

Sono presenti diffuse zone umide, visibili ad occhio nudo, sia sulle pareti perimetrali sia sul soffitto (soprattutto in cucina). Tutta questa umidità (visibile anche dai prospetti esterni) rende l'appartamento obiettivamente poco salubre ed in condizioni igieniche al limite dell'abitabilità.

Oltre all'umidità sono stati riscontrati anche segni di lesioni strutturali, principalmente sulle giunzioni tra le murature perimetrali, dove sono presenti delle fessurazioni. Da una visione dei prospetti esterni, appaiono tracce visibili di ossidazione dei ferri delle armature nelle strutture portanti in calcestruzzo armato; nello specifico, la situazione strutturale del balcone è realmente precaria, con rischio evidente di caduta di calcinacci.

Tale situazione di oggettiva precaria manutenzione in realtà è un fatto comune per tutti gli edifici non solo del comparto urbano di riferimento della Via Irma Bandiera, ma di larga parte di tutti gli edifici di Cortoghiana, conferendo alla frazione un aspetto generale attuale decisamente dimesso, soprattutto se in rapporto al glorioso passato.



3° QUESITO

(accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento....)

I dati riportati nel pignoramento corrispondono correttamente a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi per quanto già detto al punto precedente.

4° QUESITO

(proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto....)

Non è stato necessario, alla luce di quanto riportato ai punti precedenti, eseguire alcuna variazione catastale.

5° QUESITO

(indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Il Piano Urbanistico del Comune di Carbonia (recentemente adeguato al Piano Paesaggistico Regionale) inquadra il fabbricato nella via Irma Bandiera come zona urbanistica di tipo "A2.1 - Centro storico" "Tessuti urbani modificati riconoscibili".

La zona si attua attraverso i seguenti strumenti di intervento:

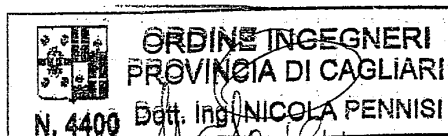
- Piani Particolareggiati attuativi di centro storico;
- Programmi Integrati dei Centri Storici (L.R. 29/98);
- Piano di Riqualificazione e Recupero" da redigere ai sensi dell'art. 52 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- Concessioni e/o autorizzazioni edilizie.

Gli interventi consentiti sulla zona A2.1 devono essere rispettosi di particolari e stringenti condizioni tra le quali si ha:

- aderenza degli interventi al "Manuale del Recupero" predisposto dal Comune;
- aderenza degli interventi all' "Abaco delle modificazioni e dei progetti-guida" predisposto dal Comune;
- aderenza degli interventi al "Catalogo" predisposto dal Comune.

Si riporta di seguito uno stralcio del Piano Urbanistico del Comune utile ad individuare i vincoli realizzativi della zona di riferimento.

- *Non sarà permessa alcuna modificazione dei caratteri originari del corpo di fabbrica storico, così come sarà individuato nelle cartografie; non sarà quindi permessa nessuna demolizione, ad eccezione delle demolizioni e/o ristrutturazioni edilizie (demolizione e fedele ricostruzione) a seguito di lesioni strutturali che pregiudichino in tutto o in parte la stabilità del fabbricato (es. Bacu Abis). Alle proposte di intervento dovranno essere applicate le regole del Manuale del Recupero per il ripristino o il restauro. All'interno degli edifici storici saranno possibili rifunionalizzazioni, trasformazioni planimetriche compatibili con gli elementi strutturali, eventuali soppalchi (amovibili) aperti. In ogni caso le sistemazioni interne non dovranno apportare alcuna modifica degli elementi architettonici esterni.*
- *Non sarà permessa alcuna modificazione, in qualsiasi situazione, del fronte principale dell'edificio storico con addossamenti di nuovi volumi edilizi o modifiche del disegno prospettico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco e dei Progetti Guida.*



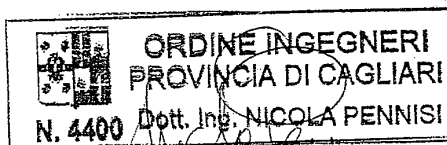
- Non sarà permessa alcuna sopraelevazione del corpo storico. L'altezza delle nuove edificazioni non dovrà superare l'altezza di gronda del corpo storico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco e dei Progetti Guida.
- Ogni nuovo intervento edilizio in ampliamento dovrà essere proposto in conformità con le linee guida definite dall'Abaco delle Modificazioni o dai Progetti Guida.
- Gli abachi individueranno modalità tipologiche di inserimento di nuove addizioni edilizie, e tale modalità prevarrà sugli indici di edificabilità; la normativa definirà comunque per gli ampliamenti un limite massimo di incremento delle superfici lorde degli alloggi originari sino al + 50% per unità abitativa originaria; nel caso tale volume aggiuntivo sia già stato legittimamente realizzato non saranno possibili ulteriori ampliamenti.
- In caso di modificazioni già intervenute e lecitamente concesse:
 - la norma di Piano Attuativo dovrà favorire il completamento delle stesse in funzione anche di una omogeneità architettonica dell'intervento, nel caso in cui tale ampliamento possa essere fatto coincidere con le prescrizioni dell'Abaco;
 - nel caso in cui esistano sostanziali difformità tra ampliamenti esistenti lecitamente assentiti ed Abaco, in generale sarà vietata qualunque modificazione che non consista nella demolizione e ricostruzione ai sensi dell'Abaco stesso; quindi, la superficie ampliata esistente non potrà essere ulteriormente estesa se non in conformità con le linee guida definite dall'Abaco delle Modificazioni o dai Progetti Guida;
- potranno essere assentiti eccezionalmente ampliamenti delle unità abitative situate al piano superiore che non abbiano ancora ampliato la superficie originale anche sul sedime di ampliamenti al piano terra non conformi all'Abaco, qualora non risulti praticabile una traslazione consensuale del corpo in ampliamento concordata tra le proprietà su livelli sovrapposti. Infatti, in generale, gli ampliamenti dovranno insistere nell'area di sedime del volume esistente;
- l'eventuale porzione di copertura non occupata dal nuovo volume potrà essere utilizzata come terrazzo. Saranno ammesse, in deroga al punto 1, modifiche dei prospetti relativi all'ampliamento di un'apertura esistente qualora la stessa serva per accedere alla superficie di copertura dell'ampliamento preesistente trasformandola in terrazzo;
- non saranno ammessi volumi aggiuntivi che insistano sui fronti principali del fabbricato storico;
- non saranno ammessi volumi o elementi di fabbrica in aggetto;
- Le finiture e i colori saranno individuati sulla base di un apposito Piano del Colore. In linea di principio viene ammessa una differenziazione cromatica tra gli edifici storici e quelli in ampliamento; la tavolozza colori per gli edifici storici potrà essere arricchita a seguito delle risultanze della stratigrafia cromatica negli edifici oggetto degli interventi quando queste portino alla luce tinte originarie diverse da quelle già proposte.
- In attesa della redazione e approvazione del Piano del Colore, varranno le Norme riportate nel Regolamento Edilizio.

6° QUESITO

(indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative....)

E' stata eseguita una ricerca presso il Comune di Carbonia riscontrando che:

- Non vi è alcun riferimento sulla concessione edilizia originaria dell'intero fabbricato, ma da quanto si deduce da punto seguente, esso è stato realizzato antecedentemente alla data dal 01-09-1967;
- È stata presentata una domanda di condono edilizio per la chiusura della veranda con infissi di alluminio, secondo la Legge n. 47 del 28-02-1985, in cui viene evidenziato il 1965 come anno di ultimazione del fabbricato, a nome di [REDACTED] precedente proprietaria dell'appartamento e madre del debitore esecutato.



La relativa concessione edilizia in sanatoria, come tante altre pratiche simili nel Comune di Carbonia, non è stata ancora rilasciata, ma non vi è alcun dubbio (vista anche la ricevuta del pagamento dell'oblazione) sul diritto ad ottenerla dell'affidatario dell'asta immobiliare, sebbene in tempi difficilmente quantificabili.

Oltre alla veranda chiusa non sono stati riscontrate altre difformità, rispetto alla planimetria catastale esistente.

Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità o abitabilità.

7° QUESITO

(dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti....)

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche costruttive e di utilizzo non è assolutamente divisibile.

8° QUESITO

(se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari....)

Non è un caso del genere.

9° QUESITO

(accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso....)

Al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato come dimora principale dal debitore esecutato insieme alla moglie ed ai due figli minorenni, dunque non è libero.

10° QUESITO

(ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge....)

Non è un caso del genere.

11° QUESITO

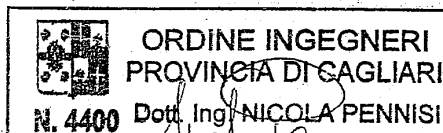
(indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri....)

L'immobile ricade in zona urbanistica di tipo "A2.1 - Centro storico" dunque è soggetta a vincoli storici. Si rimanda alla risposta al quinto quesito per una trattazione dettagliata degli interventi ammissibili.

12° QUESITO

(rilevi l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici....)

Non è un caso del genere.



13° QUESITO

(determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima usato....)

Per ciò che attiene il valore commerciale degli immobili si assume come parametro tecnico – economico di riferimento l'Euro per metro quadro (Euro/mq) di superficie lorda ragguagliata dell'immobile.

La valutazione tiene anche conto dei seguenti elementi: tipologia del bene, condizioni d'uso, vetustà, ubicazione dell'immobile, servizi pubblici e privati esistenti nel quartiere.

Tutto ciò detto, il parametro Euro/mq dell'immobile viene determinato con riferimento alle valutazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Nello specifico:

Superficie commerciale: 103,84 mq

Tipologia del bene: civile abitazione.

Condizioni d'uso: modeste.

Vetustà: immobile edificato probabilmente nel 1965.

Ubicazione dell'immobile: centro di Cortoghiana.

Servizi pubblici e privati esistenti nel quartiere: ordinari.

Secondo indagini immobiliari, si è ritenuto congruo il valore di riferimento di:

- Euro 700,00/mq di superficie commerciale.

Il valore dell'immobile risulta dunque $\text{Euro } 700,00 \times 103,84 = \text{Euro } 72.688,00$ che si approssima ad Euro 73.000,00 (diconsi Euro settantatremila).

A tale prezzo di mercato si ritiene congruo effettuare una decurtazione di Euro 20.000 per l'effettuazione di interventi manutentivi interni necessari per garantire condizioni decorose di igiene e salubrità.

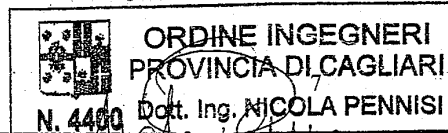
Tali interventi possono così riassumersi:

- Eliminazione delle umidità dai muri con iniezioni di malta speciale idonea nelle murature perimetrali e nei soffitti e contestuale rifacimento dell'intonaco dove necessario;
- Completa tinteggiatura di tutti i vani;
- Completa pulizia degli infissi esterni più carteggiatura e riverniciatura di tutti gli infissi interni;
- Lucidatura dei pavimenti;
- Revisione dell'impianto elettrico ed idrico;
- Sostituzione dei sanitari.

Il valore dell'immobile risulta dunque in definitiva pari ad Euro 73.000,00 – 20.000,00 ovvero pari ad **Euro 53.000,00** (diconsi Euro cinquantatremila).

Cagliari 6 Febbraio 2012

Il Consulente Tecnico
Ing. Nicola Pennisi

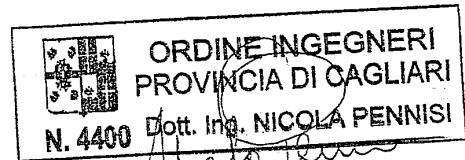


ALLEGATI:

- 1) Servizio fotografico;
- 2) Visura catastale dell'immobile;
- 3) Planimetria catastale dell'immobile;
- 4) Planimetria rilevata dell'immobile;
- 5) Copia richiesta condono edilizio Legge n. 47 del 28-02-1985;
- 6) Verbale di accesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT