

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Maria Paola Fenu, nato a Cagliari il 09/06/1957, con studio in Cagliari, via Tom maseo n. 3, nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Donatella Aru, Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. n° 314/1985 promosso da Banca CIS contro _____, con comunicazione di ordinanza pronunciata fuori dell'udienza in data 19.05.2009, riceveva il seguente incarico:

1. Immobile in Carbonia distinto al NCT al fg 23 mappale 157 di ha 1.05.15.

Si invita il C.T.U. ad apportare le variazioni catastali ritenute necessarie alla pagina 21 della relazione per definire correttamente le singole unità immobiliari presenti nel fabbricato eretto sul mappale 312 residuo del mappale 157. Si invita il C.T.U. a provvedere all'autonomo accatastamento dell'area residua del mappale 312 valutata € 9.000,00 e a precisare insieme a quale delle singole unità immobiliari possa essere venduta.

2. Immobili siti in comune di Carbonia distinti al fg 23 mappale 299 di are 92.30 e mappale 289/a di are 19.90.

Si invita il C.T.U. a precisare se il mappale 289/a oggetto dei pignoramenti derivi dal mappale 289 acquistato dal _____ con il predetto atto del 1974.

Nel mappale 299 sono stati eretti due fabbricati indicati nella CTU come fabbricato A e fabbricato B.

Fabbricato A: è un capannone con 4 unità immobiliari. Il capannone risulta parzialmente censito. Si invita il CTU a provvedere all'accatastamento delle singole unità immobiliari.

Fabbricato B: il CTU deve provvedere all'accatastamento del fabbricato B distinguendo la parte che grava sul mappale 299 pignorata e quella che grava sul mappale 1567 non pignorata. Come rilevato sia dal CTU che dal consulente di parte dell'esecutato questo fabbricato insta infatti in parte sul mappale 1567

avuto in permuta dal sig. _____ nel 1994 e pertanto non sottoposto a pignoramenti anteriori, mappale che è stato pignorato nell'ambito del procedimento n. 254/04 successivamente alla donazione di tale mappale ai figli. Poiché costoro hanno chiesto l'assegnazione dell'intero capannone si invita il C.T.U. a quantificare il valore della parte di capannone gravante sul mappale pignorato.

Come dal CTU indicato dovrà procedersi al frazionamento e all'accatastamento autonomo dell'area residua non edificata.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E RISPOSTA AI QUESITI

1 - Immobile in Carbonia distinto al NCT al fg 23 mappale 157 di ha 1.05.15.

Come già specificato nella predente consulenza, consegnata in data 07.07.2008, sul mappale 312 è stato eretto un fabbricato, il quale nella stessa veniva individuato e descritto.

Si tratta di un capannone all'interno del quale sono state individuate quattro unità immobiliari con destinazione magazzino, deposito o laboratorio, ubicate in vico Costituente, località "Campo Sportivo", contraddistinte dai numeri civici dal 163 a 151.

- A) Unità immobiliare "A" – Via Costituente n. 163-161
- B) Unità immobiliare "B" – Via Costituente n. 159
- C) Unità immobiliare "C" – Via Costituente n. 157
- D) Unità immobiliare "D" – Via Costituente n. 155 - 153 - 151

Poiché durante la stesura della precedente consulenza è stato riscontrato che le planimetrie catastali depositate in catasto non corrispondevano alla situazione di fatto sia nella definizione delle superfici che dei numeri civici che le identificano, si è reso necessario apportare le opportune variazioni allo scopo di definire correttamente le singole unità immobiliari eventualmente negoziabili.

Si indicano di seguito le variazioni catastali apportate.

VARIAZIONI AL N.C.T.

E' stato eseguito il tipo frazionamento e mappale con atto di aggiornamento prot. 223369 in data 24.05.2010 con il quale il m appale originale al N.C.T. n. 312 viene frazionato nei mappali definitivi n. 312 di are 83.80, n. 2730 di are 00.39 e n. 2731 di are 1.23.

Si precisa che il m appale 2730 è costituito da una porzione di fabbricato di maggiore consistenza in possesso di altra ditta, mentre il m appale 2731 è occupato da viabilità pubblica.

Si allega Tipo frazionamento e mappale del 24.05.2010 (**Allegato n. 1**).

VARIAZIONI AL N.C.E.U.

Successivamente alla presentazione del Tipo frazionamento e mappale di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. ha potuto procedere alla presentazione, secondo l'attuale procedura DOCFA, degli elaborati relativi all'accatastamento della u.i.u. ricadente nel mappale 312, ad esclusione della particella 2730.

Si fa presente che nel tipo di aggiornamento sopra indicato la particella 2730 non è stata trattata con procedura DOCFA di accatastamento in quanto, come detto sopra, in possesso di altra ditta.

Si riportano di seguito i dati relativi a tale accatastamento, così come presentato dal sottoscritto all'Agenzia del Territorio in data 21.06.2010 (**Allegato n. 2**).

I subalterni 4 e 5 sono stati oggetto di fusione con procedura DOCFA e hanno costituito il subalterno 8, al quale è stato accorpato come pertinenza il cortile.

I subalterni 2, 6, 7 mantengono lo stesso identificativo, in quanto oggetto di DOCFA per sola variazione, dovuta ad una precedente errata rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni, come è fatto rilevare nella precedente consulenza. Per quanto riguarda il subalterno 7, si fa presente che nella precedente consulenza era contrassegnato dall'identificativo sub. 3 e che in

data 12.12.2008 quest'ultimo è stato modificato in sub. 7, in seguito a variazione di destinazione non eseguita dalla scrivente.

Si precisa inoltre che non è stato possibile censire autonomamente l'area residua del mappale 312, così come è richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice, e pertanto è stata accorpata al subalterno n. 8. La superficie dell'area residua accorpata, in seguito all'esecuzione del Tipo frazionamento e mappale, è risultata di mq 157, al netto della porzione occupata dalla viabilità urbana.

Si riepilogano di seguito i subalterni costituenti il fabbricato 312, così come definite con la procedura DOCFA e si allegano le visure (**allegato n. 4**).

Fg 23 mappale mappale 312 sub. 6 – Piano T- Ubicazione: Vico Costituente n. 163 – 161 Z.C. : U; Cat: C1; Cl: 8; Cons.: 124; Rendita € 1.383,28

Fg 23 mappale mappale 312 sub. 2 – Piano T- Ubicazione: Vico Costituente n. 159 Z.C. : U; Cat: C2; Cl: 5; Cons.: 132; Rendita € 299,96

Fg 23 mappale mappale 312 sub. 7 – Piano T- Ubicazione: Vico Costituente n. 157 – Z.C. : U; Cat: C1; Cl: 9; Cons.: 125; Rendita € 1.626,84

Fg 23 mappale mappale 312 sub. 8 – Piano T- Ubicazione: Vico Costituente n. 155 – 153 – 151 Z.C. : U; Cat: C2; Cl: 5; Cons.: 259; Rendita € 588,55

Si allega altresì uno schema planimetrico che consente di individuare la posizione dei subalterni 6, 2, 7, 8 all'interno del mappale 312 (**allegato n. 3**).

2. Immobili siti in comune di Carbonia distinti al fg 23 mappale 299 di are 92.30 e mappale 289/a di are 19.90.

2.1- Per quanto riguarda la richiesta dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione di precisare se il mappale 289/a oggetto di pignoramento derivi dal mappale 289 acquistato dal ... nel 1974, si fa rilevare che il mappale 289 di are 28.60 in

seguito a frazionamento n. prot. 3199 del 22.12.1977 viene così frazionato (allegato n. 5):

289/a di are 19.90

289 di are 28.60

289/b di are 8.70

Il mappale 289/a di are 19.90, oggetto di pignoramento, deriva quindi dal maggiore mappale 289 di are 28.60 acquistato dalla Società per azioni” con atto in data 22.11.74, rogante Dott. Paolo Macciotta.

2.2 VARIAZIONI CATASTALI

Per quanto riguarda il censimento dei fabbricati “A” e “B” si è proceduto alla presentazione di due tipi mappali e relativa procedura DOCFA.

E’ stato necessario eseguire due diversi tipi mappali al fine di individuare, come richiesto dall’Ill.mo Sig. Giudice, la parte del fabbricato “B” che ricade sul mappale 1567 non pignorato.

I due tipi mappali si possono così distinguere:

- 1) Un primo tipo mappale comprende il fabbricato “A” e la porzione del fabbricato “B” ricadente sul mappale 2729 pignorato (ex 1568 derivato dal 426 ex 299/a);
- 2) Un secondo tipo mappale comprende la sola porzione del fabbricato “B” e area di pertinenza ricadente sul mappale 1567 non pignorato.

Vengono di seguito illustrate le procedure relative ai tipi mappali di cui ai punti 1) e 2).

1. Procedura tipo mappale di cui al punto 1.

In data 05.03.2010 lo scrivente ha presentato istanza per l'inserimento in mappa e passaggio dal N.C.T. al N.C.E.U. della particella 1568, ove insisteva un fabbricato (**allegato n. 6**).

In seguito a tale istanza è stato attribuito al N.C.T. e al N.C.E.U. il nuovo numero di mappa 2729 (ex 1568).

Successivamente è stato eseguito il tipo frazionamento e mappale con atto di aggiornamento prot. 265829 in data 16.06.2010 (**allegato n. 7**) con il quale il mappale originale al N.C.T. n. 2729 di area 89.10 (ex 1568 derivato dal 426 ex 299/a) viene frazionato in sette particelle (ente urbano) così distinte:

mappale 2732 di area 16.83 (fabbricato "A")

mappale 2733 di area 59.58 (area residua sul retro dei capannoni)

mappale 2734 di area 00.88 (autolavaggio – appartenente al fabbricato "B")

mappale 2735 di area 02.70 (area scoperta adiacente l'autolavaggio)

mappale 2736 di area 02.61 (area scoperta adiacente il negozio di moto)

mappale 2737 di area 00.86 (porzione locale moto ricadente sul map. pignorato)

mappale 2738 di area 05.24 (viabilità)

Si allega altresì uno schema planimetrico che consente di individuare la posizione delle diverse particelle (**allegato n. 9**).

Successivamente alla presentazione del Tipo frazionamento e mappale di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. ha potuto procedere alla presentazione, secondo l'attuale procedura DOCFA, degli elaborati relativi all'accatastamento della u.i.u. ricadenti nei mappale 2732 (fabbricato "A"), 2734 (autolavaggio del fab. "B") e 2737 (porzione locale vendita moto del fab. "B") sopra individuati (**allegato n. 8**).

Procedura DOCFA mappale 2732, che contraddistingue il fabbricato "A"

Si premette che nella consulenza depositata nel 2009 erano state individuate le seguenti U.I.

A1 - un locale magazzino

A2 - un ufficio annesso alla palestra

A3 - un locale ufficio

A4 - una palestra

A5 - un'officina meccanica

Nelle operazioni di censimento con la procedura DOCFA si è ritenuto opportuno accorpate le unità A2 e A3 in un unico subalterno (hanno costituito il subalterno 2). Si riportano di seguito i dati relativi a tale accatastamento, così come presentato dal sottoscritto all'Agenzia del Territorio in data 23.06.2010. Si allegano altresì le visure (**allegato n. 10**).

***Fg 23 mappale mappale 2732 sub. 1** – Piano T- Ubicazione: Via della Costituente s.n.c. Z.C. : U; Cat: C2; Cl: 5; Cons.: 159; Rendita € 361,31*

***Fg 23 mappale mappale 2732 sub. 2** – Piano T- Ubicazione: Via della Costituente s.n.c. Z.C. : U; Cat: A10; Cl: U; Cons.: 7,5; Rendita € 1.743,04*

***Fg 23 mappale mappale 2732 sub. 3** – Piano T- Ubicazione: Vico della Costituente s.n.c. Z.C. : U; Cat: D/6; Rendita € 7.066,00*

***Fg 23 mappale mappale 2732 sub. 4** – Piano T- Ubicazione: Vico della Costituente s.n.c. Z.C. : U; Cat: D/7; Rendita € 3.384,00*

***Fg 23 mappale mappale 2733-** Ubicazione: Vico della Costituente s.n.c. Cat: Area Urbana; Consistenza: 5998 mq*

FABBRICATO B

Procedura DOCFA mappali 2734, 2735, 2736 e 2737, che contraddistinguono la parte del fabbricato “B”, ricadente nel mappale pignorato.

Nella consulenza depositata nel 2008 erano state individuate le seguenti U.I.

B1 - Locale negozio - ultimato e utilizzato

B2 – Area scoperta adiacente il locale vendita moto

B3 - Area scoperta adiacente l'autolavaggio

B4 - Locale autolavaggio – ultimato e utilizzato

Poiché una parte del locale adibito alla vendita moto ricade nel mappale pignorato (mq 86,00) e l'altra parte ricade sul mappale 1567 non pignorato, la porzione pignorata è stata censita autonomamente con l'identificativo 2737.

Anche una piccola parte dell'area attigua a detto locale ricade sul mappale 1567 non pignorato ed è stata scorporata. La parte pignorata, più consistente, è stata censita autonomamente e assume l'identificativo 2736.

Si è proceduto inoltre all'accatastamento del locale del fabbricato "B" utilizzato come autolavaggio che assume il numero di mappale 2734 e dell'area attigua, contraddistinta dal mappale 2735.

Si riportano gli estremi catastali e si allegano le relative visure (**allegato n. 10**).

Fg 23 mappale mappale 2734 – Piano T- Ubicazione: Vico Costituente s.n.c. Z.C. : U; Cat: C/2; Cl: 8; Cons.: 76; Rendita €282,61

Fg 23 mappale mappale 2735- Ubicazione: Vico della Costituente s.n.c. Cat: Area Urbana; Consistenza: 270 mq

Fg 23 mappale mappale 2736- Ubicazione: Vico della Costituente s.n.c. Cat: Area Urbana; Consistenza: 261 mq

Fg 23 mappale mappale 2737 – Piano T- Ubicazione: Via della Costituente s.n.c. Z.C. : U; Cat: C/3; Cl: 5; Cons.: 75; Rendita €278,89

2. Procedura tipo mappale di cui al punto 2.

Per quanto riguarda la porzione del fabbricato "B" non pignorata, è stato presentato al N.C.T. il tipo frazionamento e mappale prot. n. 265853 del

16.06.2010 nel quale il mappale 1567 ha generato le particelle 2739 di are 1.10, 2740 di are 00.11 e 2741 di are 00.14 (**allegato n. 11 e allegato n. 13**).

La particella 2739 (che rappresenta la porzione di fabbricato "B" non pignorata, adibito alla vendita di moto) con lo stesso tipo di aggiornamento è stata censita al N.C.E.U. con procedura DOCFA mantenendo lo stesso numero di mappa 2739 (**allegato n. 12**).

I relativi identificativi catastali sono i seguenti (**allegato n. 14**):

Fg 23 mappale mappale 2739 – Piano T- Ubicazione: Via della Costituente s.n.c. Z.C. : U; Cat: C/3; Cl: 5; Cons.: 96; Rendita € 356,98

Risulta non pignorata anche una piccola porzione di area retrostante il negozio di moto di soli mq 11,00 di superficie catastale e mq 38,00 di superficie reale, che rimane censita al N.C.T. al fg 23 mappale 2740.

La particella 2741 di mq 14,00 risulta occupata invece da viabilità urbana.

STIMA DEGLI IMMOBILI IN SEGUITO ALLE VARIAZIONI

Si ritiene opportuno, al fine di non creare confusione, riproporre la stima degli immobili pignorati aggiornati con i nuovi identificativi catastali.

Per ogni immobile verrà riportato tra parentesi, qualora presente nella precedente consulenza, il precedente identificativo catastale.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati e i valori applicati si faccia riferimento alla C.T.U. precedente.

IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U AL FG 23 MAPPALE 312

Unità immobiliare censita al catasto al fg. 23 mappale 312 sub. 6

(l'identificativo catastale non è variato)

A fronte di una superficie commerciale di mq 140,00:

ne consegue il valore commerciale dell'immobile :

(mq 140,00 x € 1100,00 /mq) = € 154.000,00

(diconsi € centocinquantaquattromila/00)



Unità immobiliare censita al catasto al fg. 23 mappale 312 sub. 2

(l'identificativo catastale non è variato)

A fronte di una superficie commerciale di mq 142,00:

ne consegue il valore commerciale dell'immobile:

(mq 142,00 x € 900,00 /mq) = € 127.800,00

(diconsi € centoventisettemilaottocento/00)

Unità immobiliare censita al catasto al fg. 23 mappale 312 sub. 7 (ex sub. 3)

A fronte di una superficie commerciale di mq 131,00:

ne consegue il valore commerciale dell'immobile :

(mq 131,00 x € 800,00 /mq) = € 104.800,00

(diconsi € centoquattromilaottocento/00)

Unità immobiliare censita al catasto al fg. 23 mappale 312 sub. 8 (ex sub 4 e sub. 5 che sono stati accorpati ; a questi è stata altresì accorpata l'area residua di mq 157,00, valutata nella precedente consulenza €/mq 30,00)

A fronte di una superficie com merciale di mq 277,00 di superficie coperta e m q 157,00 di area residua:

ne consegue il valore commerciale dell'immobile:

(mq 277,00 x € 900,00 /mq + mq 157,00 x € 30,00 /mq) = € 254.010,00

(diconsi € duecentocinquantaquattromiladieci/00)



IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U AL FG 23 MAPPALE 2732

Unità immobiliare “A1” Magazzino – Censita al N.C.E.U. al fg 23 map. 2732 sub. 1

A fronte di una superficie commerciale di mq 154,00 :

ne consegue il valore commerciale dell’immobile :

$(mq\ 154,00 \times €\ 700,00/mq) = €\ 107.800,00$

(diconsi € centosette mila ottocento/00)

Unità immobiliare “ A2” e “A3” (accorpate) - Censita al N.C.E.U. al fg 23 map. 2732 sub. 2

A fronte di una superficie commerciale di mq (101,70)

ne consegue il valore commerciale dell’immobile :

$(mq\ 101,70 \times €\ 900,00 /mq) = €\ 91.530,00$

(diconsi € novantunomilacinquecentotrenta/00)

Si precisa che la stima di € 900/m q tiene conto anche del locale soppalcato, realizzato con struttura metallica, ricavato all’interno della predetta unità immobiliare.

Unità immobiliare “A4” - Palestra” – Censita al N.C.E.U. al fg 23 map. 2732 sub. 3

A fronte di una superficie commerciale di mq 853,00:

ne consegue il valore commerciale dell’immobile:

$(mq\ 853,00 \times €\ 750,00 /mq) = €\ 639.750,00$

(diconsi € seicentotrentanovemilasettecentocinquanta/00)

Unità immobiliare “A5 “- Officina” – Censita al N.C.E.U. al fg 23 map. 2732 sub. 4

A fronte di una superficie commerciale di mq 627,00:

ne consegue il valore commerciale dell’immobile :

$(mq\ 627,00 \times €\ 750 /mq) = €\ 470.250,00$

(diconsi € quattrocentosettantamiladuecentocinquanta/00)

FABBRICATO B – Unità immobiliari ricadenti nel mappale pignorato

Unità immobiliare “B1 – Negozio adibito alla vendita di moto” Censita al N.C.E.U. al fg 23 mappale 2737

(Si valuta la parte di locale commerciale ricadente sul mappale pignorato)

A fronte di una superficie commerciale di mq 84,00:

ne consegue il valore commerciale dell’immobile:

$(mq\ 84,00 \times €\ 1.000,00/mq) = €\ 84.000,00$

(diconsi € ottantaquattromila/00)

Unità immobiliare “B2 – Area scoperta adiacente il negozio di moto” – Censita al N.C.E.U. al fg 23 mappale 2736

(Si valuta la parte di area ricadente sul mappale pignorato)

A fronte di una superficie commerciale di mq 254,00:

ne consegue il valore commerciale dell’immobile:

$(mq\ 254,00 \times €\ 30,00/mq) = €\ 7.620,00$

(diconsi € settemilaseicentoventi/00)

Unità immobiliare “B3 – Area scoperta adiacente l’autolavaggio” – Censita al N.C.E.U. al fg 23 mappale 2735

A fronte di una superficie commerciale di mq 263,25:

ne consegue il valore commerciale dell’immobile:

$(mq\ 263,25 \times €\ 30,00/mq) = €\ 7.897,50$

(diconsi € settemilaottocentonovantasette/50)



Unità immobiliare “B4” – Autolavaggio

Censita al N.C.E.U. al fg 23 mappale 2734

A fronte di una superficie commerciale di mq 89,60:

ne consegue il valore commerciale dell’immobile:

$(mq\ 89,60 \times €\ 650,00/mq) = €\ 58.240,00$

(diconsi € cinquantottomiladuecentoquaranta/00)



AREA RESIDUA NON EDIFICATA

Per quanto riguarda l’area residua non edificata retrostante i fabbricati A e B, questa è costituita dal mappale 2733 di are 59.98 (derivata dal frazionamento e tipo mappale prot. 265829 in data.16.06. 2010) e dal mappale 424 (ex 289/a) di are 19.90. I due mappali complessivamente hanno una superficie di are 79.88.

Nella precedente consulenza, era stato attribuito a tali superfici, un valore di €/mq 30,00

A fronte di una superficie commerciale di mq 7.988 :

ne consegue il valore commerciale dell’immobile :

$(mq\ 7.988 \times €\ 30,00/mq) = €\ 239.640,00$

(diconsi € duecentotrentanovemilaseicentoquaranta/00)



CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Si allegano alla presente le copie dei documenti relativi alle pratiche catastali di cui sopra, come elencati di seguito alla presente C.T.U.

Cagliari 05.07.2010

Il C.T.U.

Ing. Maria Paola Fenu

