

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°202/97
RIUNITA ALLE ESECUZIONI IMMOBILIARI NN°289/97 E 556/08
Promosse da San Paolo IMI, Castello Gestione Crediti
e Intesa San Paolo IMI S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER RIVALUTAZIONE IMMOBILE

Consulente tecnico d'ufficio

Ing. Enrico Angioni

Sommario

- 1. PREMESSE**
- 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 3. DATI CATASTALI**
- 4. RISPOSTE AI QUESITI**
 - 4.1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
 - 4.2. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE**
 - 4.3. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**
- 5. CONCLUSIONI**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSE

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, a seguito della Vs. comunicazione notificatami in data 9.10.2009, il sottoscritto ing. Enrico Angioni, nato a Cagliari il 26.02.1967, libero professionista con studio in Cagliari al n°11 della via La Vega, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3079 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva invitato "a determinare il valore attuale dei predetti beni ed ad indicare i mutamenti dello stato di fatto e di diritto eventualmente intervenuti".

Dall'esame dell'ordinanza del G.E. si rileva che i beni da rivalutare sono quelli individuati nei lotti nn. 3, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20 e 22 di cui alla precedente CTU.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 16.10.2009, allorquando il sottoscritto consulente effettuava una disamina della precedente perizia allo scopo di individuare con precisione i beni oggetto dell'odierna rivalutazione.

Successivamente, in data 11.11.2009, il sottoscritto acquisiva, mediante servizio on-line, la documentazione catastale aggiornata relativa agli immobili di cui in premessa. L'esame di tale documenti non evidenziava mutamenti catastali o di ditta intervenuti successivamente alla redazione della precedente perizia.

Le operazioni peritali proseguivano in data 19.11.2009 allorquando il sottoscritto contattava telefonicamente il [REDACTED] al fine di concordare i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di rivalutazione.

In accordo con il debitore, in data 23.11.2009, il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia siti, rispettivamente, in San Sperate ed in Monserrato nella via Agricola. In tali sedi, per meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi, si realizzava una documentazione fotografica.

Successivamente, nei giorni 30.11.2009 e 7.12.2009, il sottoscritto procedeva a completare i sopralluoghi presso le restanti unità immobiliari. Nel merito, si precisa che il sottoscritto non ha potuto visionare i terreni siti in Serdiana, causa le pessime condizioni dello stradello di accesso ed il lastrico solare sito in Monserrato, in quanto il signor [REDACTED] non aveva la disponibilità delle chiavi di accesso.

Anche in questi due sopralluoghi si realizzava una documentazione fotografica al fine di meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi.

Le operazioni peritali si concludevano presso gli uffici tecnici comunali dei comuni di Cagliari, Sestu, Serdiana, Quartu San'Elena e Selargius dove si richiedevano informazioni circa eventuali mutamenti della destinazione urbanistica subiti dai terreni oggetto della presenza perizia rispetto a quanto accertato durante la redazione della precedente C.T.U..

3. DATI CATASTALI

Dall'esame della documentazione catastale prodotta dal sottoscritto C.T.U. si rileva che gli immobili oggetto di perizia risultano censiti come segue:

A) Lotto n. 3

Capannone uso artigianale sito in San Sperate censito nel N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 140, SS 131 Carlo Felice, Categoria C2, Classe 7, Consistenza mq 6, Rendita € 13,63, intestato alla ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Si segnala che la consistenza e la rendita catastale indicate nella visura sono errati.

B) Lotto n. 13

Lastrico solare sito in Monserrato censito nel N.C.E.U. (Comune censuario Cagliari) alla Sezione C Foglio 29 mappale 279 sub 10, via Giuseppe Zuddas n. 213 piano 3, Categoria lastrico solare, consistenza mq 235, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



F) Lotto n. 17

Terreni agricoli siti in Sestu censiti nel N.C.T. come segue:

Foglio 30 mappale 105 di are 38.70, Qualità vigneto, Classe 3, R.D. € 17,99, R.A. € 15,99;

Foglio 30 mappale 591 di are 45.20, Qualità pascolo, Classe 3, R.D. € 8,17, R.A. € 2,33;

Foglio 30 mappale 592 di are 16.25, Qualità pascolo, Classe 3, R.D. € 2,94, R.A. € 0,84;

Foglio 30 mappale 593 di are 08.50, Qualità pascolo, Classe 3, R.D. € 1,54, R.A. € 0,44;

Foglio 30 mappale 594 di are 10.60, Qualità pascolo, Classe 3, R.D. € 1,92, R.A. € 0,55;

Foglio 30 mappale 595 di are 15.40, Qualità pascolo, Classe 3, R.D. € 2,78, R.A. € 0,80;

Foglio 30 mappale 596 di are 26.00, Qualità pascolo, Classe 3, R.D. € 4,70, R.A. € 1,34;

Foglio 30 mappale 598 di are 19.80, Qualità pascolo, Classe 3, R.D. € 3,58, R.A. € 1,02;

G) Lotto n. 19

Fondi rustici siti in Serdiana censiti nel N.C.T. come segue:

Foglio 49 mappale 100 Porzione AA di are 00.45, Qualità vigneto, Classe 3, R.D. € 0,13, R.A. € 0,08;

Foglio 49 mappale 100 Porzione AB di are 07.00, Qualità seminativo, Classe 4, R.D.

€ 0,72, R.A. € 0,33;

Foglio 49 mappale 101 di are 70.85, Qualità seminativo, Classe 4, R.D. € 7,32, R.A. € 3,29;

Foglio 49 mappale 102 di are 17.60, Qualità seminativo, Classe 4, R.D. € 1,82, R.A. € 0,82;

Foglio 49 mappale 103 di are 1.98.20, Qualità seminativo, Classe 4, R.D. € 20,47, R.A. € 9,21;

H) Lotto n. 20

Aree site in Quartu S. Elena, località Terra Mala censite nel N.C.T. come segue:

Foglio 69 mappale 60 di are 07.10, Qualità seminativo, Classe 4, R.D. € 0,73, R.A. € 0,73;

Foglio 69 mappale 109 di are 01.45, Qualità seminativo, Classe 4, R.D. € 0,15, R.A. € 0,15;

I) Lotto n. 22

Appartamento sito in Monserrato censito nel N.C.E.U. (Comune censuario Cagliari) alla Sezione C Foglio 23 mappale 684, via Agricola n. 18 piano T-1, Categoria A4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 178,95, intestato

4. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., si riporta quanto segue.

4.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) Lotto n. 3 – Capannone uso artigianale sito in San Sperate

Il capannone in esame (vedasi doc. fotogr.), di proprietà della società debitrice

██████████, è ubicato nella zona industriale del comune di San Sperate intorno al km 15,400 della strada statale n. 131.

Come si rileva dalla planimetria catastale (all. A), il capannone è parte di un più ampio fabbricato a destinazione artigianale e industriale edificato nella seconda metà degli anni '80.

Lo stesso è costituito da un ampio vano e dai locali adibiti a wc, spogliatoio e ufficio.

Al momento del sopralluogo si è accertato che il capannone risultava libero e non utilizzato.

Sulla base della planimetria catastale sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta: mq 570 circa;
- superficie occupata dalla pensilina: mq 225 circa.

Sommando alla superficie lorda coperta il 20% della superficie della pensilina, si ottiene una superficie commerciale complessiva di circa mq 615.

Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture: Struttura portante del fabbricato in cemento armato precompresso; solaio di copertura del tipo prefabbricato.

Finiture: prospetti intonacati e tinteggiati; pareti del wc parzialmente rivestite con piastrelle; restanti pareti intonacate e tinteggiate.

Impianti: impianto elettrico non incassato protetto da canalette a sezione circolare in PVC; impianto idrico incassato.

Stato d'uso e di manutenzione: alla luce degli accertamenti svolti, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può ritenersi mediocre.

B) Lotto n. 13 – Lastrico solare sito in Monserrato, via Zuddas 213 - sub 10.

Tale lastrico solare costituisce la copertura del fabbricato sito in via Zuddas n. 213. Sulla base della planimetria catastale è stata calcolata una superficie commerciale di circa mq 235. Secondo quanto dichiarato da [REDACTED] il lastrico in esame risulta pavimentato e libero da costruzioni. Lo stato d'uso e di manutenzione può definirsi normale.

C) Lotto n. 14 – Fondi rustici siti in Selargius, Località Sa Musciarida – N.C.T.

Foglio 26 mappali 130 e 131

Per quanto riguarda i terreni in esame, il s [REDACTED] proprietario per 1/3 di detti immobili, ha ribadito di non conoscere la zona nella quale gli stessi sono ubicati. Tuttavia, per mezzo degli stralci aerofotogrammetrici e aerofotografici, il sottoscritto ha individuato con buona approssimazione l'esatta ubicazione degli stessi. Come si rileva dalla mappa catastale e dallo stralcio aerofotogrammetrico (all. C), i terreni (vedasi doc. fotogr.), formanti corpo unico, sono siti in prossimità del confine tra i comuni di Selargius e Monserrato lungo la Strada Provinciale collegante i due comuni sopra menzionati.

Il fondo complessivo, di forma pressoché rettangolare, confina con i mappali 154, 155, 156, 458, 157, 158, 132, 518, 517, 137 e 129 e si estende per una superficie complessiva di mq 7.930 (mq 4.600 del mappale 130 e mq 3.330 del mappale 131). Durante il sopralluogo si è accertato che il fondo risultava incolto e ricoperto da vegetazione spontanea.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che la destinazione urbanistica dei due mappali non è mutata rispetto a

quanto accertato in occasione della precedente C.T.U. e, pertanto, gli stessi ricadono sempre in zona classificata "E" – agricola – dal vigente strumento urbanistico.

D) Lotto n. 15 – Area sita in Cagliari, località Fangario, N.C.T. al Foglio 4 mappale 140

Come si rileva dalla mappa catastale e dallo stralcio aerofotogrammetrico (all. D), il mappale in esame di mq 2.920, sito nella zona artigianale e industriale del comune di Cagliari denominata Fangario, confina con la sede stradale della SS n.554, con i mappale 141 e 139 e con il rio Fangariu. Durante il sopralluogo si è accertato che il terreno in esame (vedasi foto aerea) risultava libero da costruzioni, incolto e ricoperto da vegetazione spontanea. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell'area si conferma a quanto già indicato nella precedente relazione di CTU per cui il terreno ricade in zona classificata "D" - artigianale e industriale –, sottozona DR (in ristrutturazione urbanistica) dal Piano Urbanistico Comunale, aggiornato al 25.05.2001.

Secondo quanto riportato nelle norme urbanistiche, "sono classificate zone omogenee D le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, piccole industrie compatibili, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o pesca".

Gli interventi consentiti sono quelli di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art.13 delle norme stesse, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Nel caso della sottozona DR, individuante quelle porzioni di territorio precedentemente classificate come zone D1 e non ancora adeguatamente infrastrutturate o completate o aree con preesistenze di tipo artigianale e



commerciale da recuperare, al fine di definire coerentemente l'impianto urbanistico e gli eventuali interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, è prescritta la predisposizione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto delle prescrizioni valide per le zone D. In assenza di piano attuativo, sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), h), i) dell'art.13 con le modalità delle zone D.

Gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento possono essere assentiti mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di adeguata strada pubblica di servizio già esistente, non superi la superficie di 5000 mq, risulti interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti, già utilizzati da costruzioni esistenti e/o strade pubbliche esistenti.

Per le zone D, l'attività edilizia è regolata dalle seguenti prescrizioni:

rapporto di copertura = 0,40 mq/mq;

indice di utilizzazione = 0,60 mq/mq;

distanze dai confini del lotto verso le strade = ml 15;

distanze dagli altri confini = ml 8.

E) Lotto n. 16 – Terreni agricoli siti in Sestu, località Riu Durci: Foglio 29 mappali 199 - 200

Come si rileva dalla mappa catastale e dallo stralcio aerofotogrammetrico (all. E), i terreni in esame (vedasi doc. fotogr.), formanti corpo unico, sono siti in prossimità della strada comunale per Sordiana. Il fondo complessivo confina con il corso d'acqua denominato "Riu Durci", con il Foglio catastale n.36 e con i mappali 188, 190, 192, 194, 195, 289, 196 e 197.

Per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo e tenuto conto delle dichiarazioni rese dal [REDACTED] si può affermare che il fondo di cui trattasi è incolto e

ricoperto da vegetazione spontanea e da cumuli di terra; lo stesso si estende per una superficie complessiva di circa 4.360 mq (mq 2.960 del mappale 199 e mq 1.400 del mappale 200).

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del fondo si è accertato che lo stesso ricade in zona denominata H5 - di rispetto idrogeologico - dal vigente P.U.C.. Nel merito si precisa, che trattandosi di terreni confinanti con il Rio Durci, gli stessi ricadono nella fascia di rispetto dei 150 metri e, pertanto, in essi non è consentita l'attività edificatoria.

F) Lotto n. 17 – Terreni agricoli siti in Sestu, località Riu Durci: Foglio 30 mappali 105, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 598.

Come si rileva dalla mappa catastale e dallo stralcio aerofotogrammetrico (all. F), i terreni di cui trattasi, mappali 591 (mq 4.520), 592 (mq 1.625), 593 (mq 850), 594 (mq 1.060), 595 (mq 1.540), 596 (mq 2.600) e 598 (mq 1.980), oltre il mappale 105 di mq 3.870, si estendono per una superficie complessiva pari a circa 18.045 mq. Detti terreni sono siti in prossimità della strada comunale per Sordiana in località "Riu Sa Canna" e confinano con il corso d'acqua denominato "Riu Durci".

Durante il sopralluogo si è accertato che il fondo in esame risultava non coltivato e, pertanto, ricoperto da vegetazione spontanea. Si segnala che il mappale 105 è classificato catastalmente quale vigneto di III classe, mentre le restanti particelle sono classificate quali pascoli di III classe.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del fondo si è accertato che lo stesso ricade in zona denominata H5 - di rispetto idrogeologico - dal vigente P.U.C.. Nel merito si precisa, che trattandosi di terreni confinanti con il Rio Durci, gli stessi ricadono nella fascia di rispetto dei 150 metri e, pertanto, in essi non è consentita l'attività edificatoria.

G) Lotto n. 19 – Fondi rustici siti in Serdiana: Foglio 49 mappali 100, 101, 102 e 103

Come si rileva dalla mappa catastale e dallo stralcio aerofotogrammetrico (all. G), i terreni in esame (vedasi foto aerea), formanti corpo unico, sono raggiungibili percorrendo la strada vicinale denominata "Pudexia". Dall'esame della visura catastale si rileva che il mappale 100 si estende per una superficie di 745 mq, il mappale 101 per una superficie di 7.085 mq, il mappale 102 per una superficie di 1.760 mq ed il mappale 103 per una superficie di mq 19.820. Pertanto, il fondo complessivo si estende su una superficie di circa 29.410 mq.

Per quanto accertato nei sopralluoghi di cui alla precedente C.T.U. e tenuto conto di quanto desumibile dalla aerofoto, il fondo presenta giacitura lievemente collinare e solo in alcuni tratti di confine risultava recintato con rete metallica. L'area risulta incolta e ricoperta da vegetazione spontanea. Inoltre, si è rilevata l'esistenza di un fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, occupante una superficie di circa mq 73 (calcolata sullo stralcio aerofotogrammetrico). Nel merito [REDACTED] ha dichiarato che tale fabbricato è stato edificato abusivamente.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del fondo si conferma quanto già riportato nella precedente CTU per cui il fondo ricade in zona classificata "E" (agricola), sottozona E5, dal vigente strumento urbanistico.

In tale sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

- a) fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi;
- d) fabbricati per il recupero terapeutico di disabili e tossicodipendenti;
- e) fabbricati che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone

omogenee, limitatamente alle sottozone E1 e E2, con deliberazione del consiglio comunale;

- f) fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del consiglio comunale.

Gli indici edificatori massimi applicabili sono: 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a); 0,03 mc/mq per i fabbricati residenziali; 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c); 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d); 0,10 per i fabbricati di cui alla lettera e); 1 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera f).

**H) Lotto n. 20 – Aree edificabili site in Quartu S.Elena, località Terra Mala:
Foglio 69 mappali 60 e 109**

Le aree in esame (vedasi doc. fotogr.) ricadono all'interno del piano di risanamento n. 20 approvato in via definitiva dall'Amministrazione comunale con delibera n. 319 del 28.09.2000.

Dal confronto tra la mappa catastale (all. H) e lo schema planimetrico del suddetto piano di risanamento (all. H) si è accertato che il mappale 60 di mq 710 costituisce, al netto delle cessioni, il lotto edificabile n. 15, mentre il mappale 109, al netto delle cessioni, risulta accorpato nel lotto edificato n. 16 intestato alla [REDACTED] [REDACTED] me desumibile dalle tabelle allegate al piano. Tale fatto implica che il mappale 109 non risulta nel possesso dei legittimi proprietari in quanto annesso ad un lotto già edificato da altra ditta. Inoltre, l'accorpamento del mappale 109 nel lotto n.16, edificato per tutta la cubatura disponibile, priva lo stesso mappale delle caratteristiche di commerciabilità come area edificabile.

Per tale motivo, il sottoscritto C.T.U. continuerà a limitare l'attenzione sul solo mappale 60. Per quanto riguarda la descrizione dello stato dei luoghi, il sottoscritto



ha accertato che l'area in esame si presenta priva di recinzioni e con una giacitura piana e lievemente inclinata. La stessa risultava ricoperta da vegetazione spontanea e libera da costruzioni.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica si conferma quanto già riportato nella precedente CTU per cui il mappale 60 ricade in zona classificata "RU20" – zona soggetta a piano di risanamento urbanistico –, dal vigente strumento urbanistico.

Per tale zona è in vigore il piano di risanamento urbanistico n. 20 secondo il quale il mappale 60 costituisce, al netto delle cessioni, il lotto edificabile n. 15 avente una potenzialità edificatoria di 300 mc.

Si precisa che detto lotto sarà utilizzabile ai fini edificatori non appena i proprietari del comparto di cui al PRU n. 20 stipuleranno con il Comune di Quartu Sant'Elena idonea convenzione e daranno seguito alla realizzazione di quelle opere di urbanizzazione richieste dal comune stesso.

l) Lotto n. 22 – Unità immobiliare sita in Monserrato, via Agricola 18.

L'immobile di cui trattasi è costituito da un fabbricato edificato in aderenza ad altre costruzioni (vedasi doc. fotogr.), realizzato su due livelli di cui uno mansardato non rifinito.

Come si rileva dalla planimetria catastale (all. I), il fabbricato risulta costituito al piano terra da due vani utili, cucina, bagno e ripostiglio ed al primo piano da due vani utili dell'altezza media di circa 2,30. Completano la consistenza del fabbricato il cortile al piano terra parzialmente chiuso abusivamente con una copertura precaria, una terrazza a livello al primo piano e la scala di collegamento tra i due piani.

Sulla base della planimetria catastale sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta piano terra: mq 70 circa;
- superficie lorda coperta piano primo: mq 50 circa;

- superficie della terrazza e del vano scala: mq 16 circa.
- superficie del cortile: mq 45 circa.

Sommando alla superficie lorda coperta del piano terra, il 40% della superficie del primo piano, il 20% della superficie del cortile ed il 20% della superficie della terrazza e del vano scala, si ottiene una superficie di circa mq 100.

Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture: Struttura portante del fabbricato in muratura; solaio d'interpiano del tipo misto in laterocemento; tramezzi in laterizio.

Finiture: prospetti intonacati e tinteggiati; soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e della cucina parzialmente rivestite con piastrelle, restanti pareti al piano terra intonacate e tinteggiate, pareti del primo piano al rustico; serramenti esterni parte in legno e parte in alluminio.

Stato d'uso e di manutenzione: per quanto potuto accertare dall'esterno del fabbricato, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può definirsi mediocre.

4.2. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

A) Lotto n. 3 - Capannone uso industriale – artigianale sito in San Sperate

Il capannone è stato edificato sulla base del progetto approvato con concessione edilizia n. 100 del 27.12.1985, intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] Si segnala che in tale progetto il capannone è individuato come locale n. 1.

Successivamente, per tale unità immobiliare è stata rilasciata l'autorizzazione di variante in corso d'opera (Protocollo n. 1263 del 12.06.1986) per cambio di destinazione d'uso da deposito a locale artigianale.

Per quanto accertato durante il sopralluogo, si può affermare che il locale in esame non presenta abusi edilizi.

B) Lotto n. 13 - Lastrico solare sito in Monserrato, via del Zuddas 213 - sub 10.

Secondo quanto dichiarato dal sig. ██████████ durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile in esame non contiene abusi edilizi.

C) Lotto n. 14 - Fondi rustici siti in Selargius, Località Sa Musciarida – N.C.T.

Foglio 26 mappali 130 e 131

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto non ha rilevato la presenza di abusi edilizi.

D) Lotto n. 15 - Area sita in Cagliari – zona Fangario - N.C.T. Sez. C Foglio 4 mappale 140

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati abusi edilizi.

E) Lotto n. 16 - Terreni agricoli siti in Sestu, località Riu Durci: Foglio 29 mappali 199 - 200

Per quanto accertato in sede di sopralluogo si può affermare che in tali terreni non è stata rilevata la presenza di abusi edilizi.

F) Lotto n. 17 - Terreni agricoli siti in Sestu, località Riu Durci: Foglio 30 mappali 105, 591, 592, 593, 594, 595, 596 e 598.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo si può affermare che in tali terreni non è stata rilevata la presenza di abusi edilizi.

G) Lotto n. 19 - Fondi rustici siti in Serdiana: Foglio 49 mappali 100, 101, 102 e 103

Nel fondo in esame è stata rilevata la presenza di un fabbricato rurale edificato senza alcuna licenza o concessione edilizia. Tenuto conto che la ragione del credito per cui si procede è antecedente all'entrata in vigore della legge n. 326/03 e che l'opera è stata realizzata in epoca anteriore al 31.03.2003, il sottoscritto ritiene che il fabbricato possa essere sanato dall'acquirente ai pubblici incanti mediante condono edilizio. L'abuso riscontrato rientra nella categoria di abuso n. 1 per il quale si stima

un costo della sanatoria desumibile dal seguente calcolo:

Superficie in abuso: mq 73;

Oblazione unitaria per immobili non residenziali: 150,00 €/mq;

Oblazione complessiva: € (73 x 150) = € 10.950,00.

Anticipazione unitaria sugli oneri concessori: 38,00 €/mq;

Anticipazione sugli oneri: € (73 x 38,00) = € 2.774,00.

A tali importi dovranno essere aggiunti gli onorari da corrispondersi al professionista incaricato per la redazione della pratica di condono e per l'accatastamento dell'immobile.

l) Lotto n. 22 - Unità immobiliare sita in Monserrato, via Agricola 18.

Per quanto già esposto nel precedente § 4.1 lettera l), il sottoscritto non ha potuto accedere all'interno dell'immobile in quanto lo stesso non risulta, di fatto, nel possesso dei debitori. Tuttavia, durante il sopralluogo, [REDACTED] chiarava che l'immobile risultava conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

Altresì, si ritiene opportuno segnalare che durante la redazione della precedente perizia, il sottoscritto aveva potuto osservare durante il sopralluogo una porzione di cortile chiusa abusivamente con una copertura precaria. Nel caso in cui tale copertura sia ancora presente, tenuto conto che la ragione del credito per cui si procede è antecedente all'entrata in vigore della legge n. 326/03 e che l'opera è stata realizzata in epoca anteriore al 31.03.2003, si ritiene che tale abuso possa essere sanato dall'acquirente ai pubblici incanti mediante condono edilizio.

4.3 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover adottare il metodo di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- terreni agricoli €/mq 2,65;

In comune di Quartu S.Elena:

- terreni siti in zona RU (Terra Mala) €/mq 300,00.

In comune di Monserrato:

- lastrici solari siti in via Zuddas €/mq 100,00;

- immobile sito in via Agricola €/mq 700,00.

In comune di Cagliari:

- terreno sito in zona artigianale (Fangario) €/mq 15,00.

In comune di Sestu:

- terreni agricoli Foglio 29 €/mq 2,50;

- terreni agricoli Foglio 30 €/mq 1,50.

In comune di Sordiana:

- fondi rustici €/mq 2,00;

- fabbricati rurali €/mq 300,00.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e con riferimento all'elencazione dei beni pignorati utilizzata nei precedenti paragrafi, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire agli immobili in esame le valutazioni desumibili dai seguenti calcoli.

• **In comune di San Sperate**

A) Lotto n. 3 - Capannone industriale mq 615 x €/mq 750,00= € 461.250,00.

• **In comune di Monserrato**

B) Lotto n. 13 - Lastrico solare, via Zuddas 213 - sub 10: mq 235 x €/mq 100,00 = € 23.500,00.

Valore quota pignorata (1/3) = € 7.833,00

• **In comune di Selargius**

C) Lotto n. 14 - Fondi rustici, Foglio 26 mappali 130 e 131: mq 7.930 x €/mq 2,65 =

€ 21.000.000.

Valore quota pignorata (1/3) = € 7.000,00.



- **In comune di Cagliari**

D) Lotto n. 15 - Terreno zona Fangario, Foglio 4 mappale 140: mq 2.845 x 15,00 ≅ € 42.675,00.

Valore quota pignorata (1/3) = € 14.225.000.

- **In comune di Sestu**

E) Lotto n. 16 - Terreni agricoli, Foglio 29 mappali 199-200: mq 4.360 x 2,00 €/mq = € 8.720,00.

Valore quota pignorata (1/3) = € 2.907,00.

F) Lotto n. 17 - Terreni agricoli, Foglio 30 mappali 105, 591, 592, 593, 594, 595, 596 e 598: mq 18.045 x €/mq 1,50 ≅ € 27.000,00.

Valore quota pignorata (1/3) = € 9.000.000.

- **In comune di Sordiana**

G) Lotto n. 19 – Terreni agricoli, Foglio 49 mappali 100, 101, 102 e 103: mq 29.410 x €/mq 2,00 = € 58.820,00.

Fabbricato: mq 50 * 300 €/mq = € 15.000,00

Valutazione complessiva = € 73.820,00

Valore quota pignorata (1/3) ≅ € 24.600,00.

- **In comune di Quartu S.Elena**

H) Lotto n. 20 - Area edificabile in località Terra Mala; Foglio 69 mappale 60: mc edificabili 300 x €/mc 300,00 = € 90.000,00.

Valore quota pignorata (1/5) = € 18.000,00.

- **In comune di Monserrato**

I) Lotto n. 22 - Unità immobiliare, via Agricola 18: mq 100 x €/mq 700,00 =



€ 70.000.000.

Valore quota pignorata (1/7) = € 7.000,00.



5. CONCLUSIONI

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

Cagliari, li 18 Dicembre 2009

Il C.T.U.

Ing. Enrico Angioni

