

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA BANCA DI SASSARI S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]
(Causa 530/99 e 222/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VOLUME PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Agr. Luigi Orrù



Studio Tecnico Agrario Ambientale
Dott. Agr. Luigi Orrù
Via Roma, 62
09040-Maracalagonis (CA)
Tel e Fax 070/788.445
Cell. 335/800.24.47

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Copia Avvocato

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA BANCA DI SASSARI
CONTRO [REDACTED]

(Causa 530/99 e 222/00)

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Agr. LUIGI ORRU'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Orrù, nato a Cagliari il 29/04/1966, residente in Maracalagonis in via Roma n. 62, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n. 282 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 04/07/2002.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'art. 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

1) Determinare il valore commerciale dei beni, l'esistenza di abusi edilizi e la possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 765 del 6 Agosto 1967, ma prima dell'entrata in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

vigore della legge numero 47 del 28 febbraio 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 IV della legge numero 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e 39 1° comma legge 23/12/1994 n. 724).

b) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata, e che, qualora gli stessi non fossero 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 numero 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nella condizione di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto o assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine

dell'amministrazione comunale, o 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 1° comma legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni ed 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.

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione dell'atto di pignoramento, della relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Ernesto Quinto Bassi e di quella redatta dal Notaio Dott. Marcello Dolia, procedendo al rilievo dei beni pignorati, agli accertamenti presso il Comune di Sinnai e di Maracalagonis, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha redatto la presente relazione.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI COME RISULTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO.

I beni oggetto della presente relazione sono stati così descritti negli atti di pignoramento:

ATTO DI PIGNORAMENTO 530/99.

1. Immobili di proprietà del [REDACTED] per la sua quota di proprietà pari all'intero;

— OMISSIS —

Terreno in Sinnai, Regione "Sa Perda Arrubla" distinto al N.C.T. al ^{collo BI} Foglio 85, Mappale 59/L di Ha 1.31.50, confinante con [REDACTED]

b) Fabbricato in Sinnai ad uso civile abitazione di complessivi mq ^{collo J} 245 ca e relative pertinenze, passocarraio con lavatoio di mq 50 ca, più cortile interno di mq 60 ca, confinante con la piazza chiesa, con proprietà [REDACTED] su due lati e strada provinciale.

L'immobile non ancora censito nel N.C.E.U. è stato dichiarato presso l'U.T.E. di Cagliari in data 29/11/1990, mentre l'area su cui insiste è censita al N.C.T. al Foglio 84 Mappale 73/F

(NOTA N° 2) Attualmente l'immobile è accatastato come ente urbano al catasto fabbricati al foglio 84, particella 440 cat. A/7, classe 8, consistenza 10,5 vani, in virtù del tipo mappale n° 107675.1/1990 del 03/12/1990 in atti dal 09/04/2003 (prot. N° 218996), **(ALLEGATO N. 1)**.

- O F I I E S I S -

3. Immobili di proprietà del [REDACTED] per la sua quota di proprietà pari all'intero:

- a) Fabbricato in Sinnai, Regione "Solanus", ad uso commerciale di complessivi mq 100, distinto al N.C.E.U. al Foglio 84, Mappale 217 sub. 2 P.T., Mappale 217 sub. 3 e 218 P.T./1S

(NOTA N° 3) Dalle verifiche personalmente condotte presso l'UTE di Cagliari e dalle visure richieste e allegate alla presente, per quanto non rilevato dalle relazioni notarili, risulta che attualmente a seguito di denuncia di variazione della proprietà urbana presentata il 21/01/1991 i mappali 217 sub 2 e 3 e il mappale 218 a seguito di fusione diventano mappali 217 sub 6 e 218 al Foglio 84. Nella stessa data viene

presentata anche una denuncia di variazione per diversa distribuzione
degli ambienti interni. (ALLEGATO N. 2).

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

02/11/11
5815

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

i) terreno in Maracalagonis, Regione "Medau Beranu" distinto al N.C.T. al Foglio 45, Mappale 106 (ex 72/b) di Ha 14.28.80 e Mappale 71 di are 14.40.

j) terreno in Maracalagonis, Regione "Sa Tanca Manna" distinto al N.C.T. al Foglio 44, Mappale 20 (ex 20/a) di Ha 5.10.10 e Mappale 21 di are 87.70.

(NOTA N° 6) Dalle verifiche personalmente eseguite presso l'UTE e dalle visure richieste e allegate alla presente, per quanto non rilevato dalle relazioni notarili, risultano a carico dei mappali 20 e 21 del foglio 44 un frazionamento (n° prot. 3025 approvato in data 26/07/1996) da cui derivano le seguenti nuove particelle catastali: **(ALLEGATO N. 4)**

1) frazionamento del mappale 20 di Ha 05.10.10:

mappale 90 di Ha 04.44.02, 91 di Ha 00.08.54, 92 di Ha 00.16.75, 93 di Ha 00.30.41, 94 di Ha 00.03.08, 95 di Ha 00.00.15, 96 di Ha 00.03.05, 97 di Ha 00.04.10.

2) frazionamento del mappale 21 di Ha 00.87.70:

mappale 98 di Ha 00.41.60, 99 di Ha 00.41.01, 100 di Ha 00.02.70, 101 di Ha 00.02.39

k) terreno in Maracalagonis, Regione "Su Reu" distinto al N.C.T. al Foglio 45, Mappale 32 di are 16.00, Mappale 34 di are 25.50 (erroneamente indicata la superficie che in realtà è pari a are 25.60) e Mappale 35 di are 01.60. **(ALLEGATO N. 5)**

(NOTA N° 7) Dalle verifiche personalmente eseguite presso l'UTE e dalle visure richieste e allegate alla presente, per quanto non rilevato dalle relazioni notarili, risultano a carico dei mappali 32, 34 e 35 del

foglio 45 un frazionamento (n° prot. 422.1/2002 del 06/02/2002 in atti dal 06/02/2002) dovuto a espropriazione per pubblica utilità, decreto trascritto n. [redacted] del 09/04/2003 in atti di 21/04/2003 rep. 249, rogante Demanio dello Stato.

Dal frazionamento derivano le seguenti nuove particelle catastali:

1) frazionamento del mappale 32 di Ha 00.16.00:

il mappale 204 di Ha 00.09.85 espropriato, e il mappale 203 di Ha 00.06.15 non espropriato.

2) frazionamento del mappale 34 di Ha 00.25.60:

il mappale 199 di Ha 00.17.70 espropriato, e i mappali 198 di Ha 00.06.59 e 200 di Ha 00.01.31 non espropriati.

3) frazionamento del mappale 35 di Ha 00.01.60:

Il mappale 202 di Ha 00.00.45 espropriato, e il mappale 201 di Ha 00.01.15 non espropriato.

In definitiva a seguito dell'esproprio il pignorato conserva in proprietà le seguenti particelle al Foglio 45:

198 di Ha 00.06.59, 200 di Ha 00.01.31, 201 di Ha 00.01.15, 203 di Ha 00.06.15. → lotto VII

ATTO DI PIGNORAMENTO 222/2000.

1. Proprietà del [redacted]

- 0115875 -

c) In Sinnai NCT al foglio 85 mappale 59 sub L

lotto II

ASTE
GIUDIZIARIE.it

d) In Sinnai NCT al foglio 84 mappale 73 sub F (si veda *lotto I*
NOTA N. 2)

1. Proprietà della [REDACTED]

a) In Sinnai NCEU al foglio 84 mappale 217 sub 2 (si veda
NOTA N. 3)

b) In Sinnai NCEU al foglio 84 mappale 217 sub 3 (si veda *lotto VIII*
NOTA N. 3)

c) In Sinnai NCEU al foglio 84 mappale 218 (si veda NOTA
N. 3)

- OMISSIS -

DESCRIZIONE DEI LOTTI A VENDITA IN BASE ALL'ACCERTAMENTO IN SITO.

LOTTO N. 1

ABITAZIONE IN SINNAI LOCALITA' "SOLANAS", STRADA PROV.LE

PER VILLASIMIUS N.6, SU DUE LIVELLI, COMPOSTA DA 15 VANI *lotto I*

PER COMPLESSIVI MQ 326 C.A.

ZONA URBANISTICA B2

N.C.E.U. Foglio 84 Particella 440

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ingresso dell'abitazione è prospiciente la strada provinciale litoranea Cagliari-Villasimius N. 76 al Km 25.600 (Numero civico 6) in località Solanas lato mare. Mentre il passo carraio di accesso al garage si affaccia alla piazza S. Giuseppe al n° 3.

Nella località turistica sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad eccezione delle fognature, che comunque sono in fase di realizzazione.

Le facciate esterne hanno un grado di finiture mediocre e necessitano di una manutenzione straordinaria.

Tramite un portoncino in legno si accede al vano ingresso dell'abitazione attraverso cui è possibile salire al piano primo o ai vani del piano terra.

Al pianterreno è presente un cortile interno di circa mq 50,00 su cui si affacciano i seguenti vani: un loggiato, una camera da letto di circa mq 14,30, un ampio soggiorno di circa mq 21,40, una cucina di circa mq 8,70, un bagno di circa mq 7,40 (con accesso diretto solo dal cortile interno) e tre locali di sgombero, rispettivamente di mq 14,70, mq 12,20 e mq 12,50. Completano il pianterreno un garage di circa mq 32,90 (con cancello in ferro obsoleto) con adiacente un doppioservizio.

La tipologia costruttiva è costituita da vecchi muri portanti in pietra e da blocchetti di calcestruzzo con pilastri in c.a risalenti ai primi anni '60.

La distribuzione degli spazi interni appare poco razionale con tipologia edilizia di tipo economico. Eccetto la camera da letto, l'ingresso, il soggiorno (rivestito da un perlinato in legno) e la cucina, le altre stanze

sono intonacate ma non tinteggiate, o addirittura mancanti di intonaci come il garage e le pareti esterne del loggiato.

Diversi vani sono privi di serramenti interni e quelli presenti sono in legno ma di scarso pregio e obsoleti, così come quelli esterni.

Il cortile interno, così come i locali di sgombero, il loggiato e il garage hanno una pavimentazione in battuto di cemento e sono privi di piastrelle. I restanti vani sono pavimentati con piastrelle in gres di dimensioni 30x30 comunque usurati.

Il bagno e il doppioservizio sono rivestiti con vecchie piastrelle di scarso pregio fino ad altezza di mt 2,00 e dotati di sanitari vecchi e mal funzionanti.

L'impianto elettrico non è conforme alle norme UNI (legge 46/90).

L'impianto idrico-sanitario non appare in buone condizioni e gli scarichi fognari sono indirizzati verso una fossa settica biologica comune al piano primo.

Nel complesso tutto il piano terra necessita di consistenti e costosi lavori di ristrutturazione e di completamento.

Al piano primo si accede tramite una scala interna o esterna dal cortile.

Il piano è composto da quattro ampie camere da letto, un ampio soggiorno con camino e cucina, un unico bagno e due terrazze scoperte (rivestite con guaina bituminosa) in corrispondenza dei solai del garage e del loggiato.

Le finiture sono di livello discreto con:

- intonaci interni al civile con pareti interne tinteggiate di bianco;

- le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle in ceramica di buona qualità così come tutti i sanitari presenti;
- i pavimenti sono realizzati con piastrelle in grès ceramico di dimensioni cm 30x30, di colori diversi nei vari ambienti;
- i battiscopa sono in grès;
- le porte interne sono in legno;
- le finestre sono parte in legno complete di portelloni e parte in alluminio verniciato in bianco, alcune delle quali provviste di zanzariere;

L'impianto elettrico è efficiente ma non è conforme alle norme UNI (legge 46/90), mentre l'impianto idrico-sanitario appare adeguato.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento e condizionamento ad eccezione della cucina e del soggiorno del piano superiore dove sono presenti due split per l'aria condizionata.

Lo stato generale del piano superiore è buono anche perché realizzato in buona parte in tempi recenti.

Tenendo conto delle peculiarità turistiche della zona e della favorevole posizione strategica dell'edificio e delle consistenti dimensioni, è possibile ipotizzare una trasformazione dell'edificio che ne consenta un utilizzo turistico con la creazione di più appartamenti indipendenti.

LOTTO N. 2

LOCALE COMMERCIALE IN SINNAI LOCALITA' SOLANAS DI 135

MQ CIRCA DI CUI 88 COPERTI

ZONA URBANISTICA B2

N.C.E.U. Foglio 84 Mappali 217 sub 6 e 218

Il locale è prospiciente la strada provinciale litoranea Cagliari-Villasimius al Km 25.600 in località Solanas lato mare. Si tratta di una nota località turistica balneare ricca di seconde case e con discreta ricettività.

Sono inoltre presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad eccezione delle fognature, che comunque sono in fase di realizzazione.

Il locale si apre su un piazzale privato di circa 43 mq, in parte coperto da una tettoia poggiante su una orditura e un tavolato in legno. Dal piazzale si accede ad un locale di vendita di circa 30 mq attraverso due ingressi dotati di porta in legno e portelloni; il locale di vendita è completato da tre servizi igienici, un retrobottega di deposito (di circa mq 14,50), un ballatoio (collegato tramite uno scivolo direttamente alla strada) e un piano seminterrato composto da tre vani-deposito di superficie complessiva di circa mq 27,00 a cui non è stato possibile accedere e che si descrive in base alle planimetrie in possesso e all'osservazione esterna. L'accesso al seminterrato avviene esclusivamente attraverso due ingressi indipendenti prospicienti una strada privata.

L'edificio ha una tipologia costruttiva in muratura realizzata con blocchetti di calcestruzzo che delimitano spazi di forma regolare. L'altezza utile del piano terra è mt 3,05, mentre il piano seminterrato ha un'altezza utile di mt 2,00. Le facciate esterne sono in gran parte intonacate anche se necessitano comunque di un consistente intervento di manutenzione.

L'impianto elettrico è conforme alle norme UNI (legge 46/90).

L'impianto idrico-sanitario appare in buone condizioni con lo scarico fognario su una fossa settica biologica.

Le finiture sono di livello medio con:

- intonaci interni al civile con pareti interne tinteggiate di bianco;
- le pareti dei servizi igienici e del retrobottega sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- i pavimenti sono realizzati con piastrelle in grès ceramico;
- i battiscopa sono in grès;
- le porte interne sono in legno;
- le finestre sono in legno complete di portelloni ad eccezione di quelle dei servizi igienici che sono in alluminio;
- il bagno è completo di sanitari e rubinetteria di discreta qualità (piatto doccia, lavandino, bidè e wc);

Lo stato generale delle finiture interne e dei serramenti è medio.

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 8

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "SA PERDA ARRUBIA"

DI MQ 13.150.

ZONA URBANISTICA H1 DI SALVAGUARDIA

N.C.T. Foglio 85 Mappale 240 (ex 59/I)

Percorrendo la strada provinciale n. 20 Solanas - Santa Barbara per circa un km dall'incrocio con la litoranea per Villasimius, si svolta verso destra su una strada bianca di penetrazione agraria in cattive condizioni di manutenzione che conduce al lotto. Il terreno non è delimitato da recinzioni, ha giacitura montana con orografia particolarmente accidentata. Si tratta di terreni a vocazione forestale, attualmente ricoperti da vegetazione naturale (macchia mediterranea poco evoluta) degradata, probabilmente a causa di incendi che in passato hanno interessato spesso la zona.

- 011 5815 -

LOTTO N. 14

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "MEDAU BERANU" DI

MQ COMPLESSIVI 144.320

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 45 Mappale 106 di mq 142.880 e 71 di mq 1.440

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 18

Percorrendo la strada asfaltata provinciale n. 20 Solanas - Santa Barbara per circa km 6,500 dall'incrocio con la litoranea per Villasimius si accede attraverso su una strada bianca di penetrazione agraria spesso non percorribile per le cattive condizioni (in particolare durante i periodi più piovosi).

Il terreno è privo di recinzione, con esposizione verso Ovest, giacitura montana e orografia accidentata, in piccola parte impiantato a Eucaliptus e in gran parte ricoperto da vegetazione naturale con macchi mediterranea poco evoluta. L'eucalipteto ha uno sviluppo stentato e il suo valore di macchiatico è quasi nullo.

LOTTO N. 15

lotto VII

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SU REU" DI MQ

COMPLESSIVI 1.520

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 45 Mappale 198 di mq 659, 200 di mq 131, 201 di mq 115 e 203 di mq 615 (derivanti dal frazionamento dei maggiori mappali 32, 34 e 35)

Percorrendo la strada bianca provinciale n. 20 Solanas - Santa Barbara per circa km 7,000 dall'incrocio con la litoranea per Villasimius si accede al lotto che viene dalla strada stessa attraversato.

Gli originali mappali pignorati sono stati recentemente espropriati per la realizzazione della nuova Strada Statale Orientale che poggia i piloni di sostegno all'interno dei vecchi mappali.

Il frazionamento derivante dall'esproprio ha creato dei piccoli reliquati d'area di limitato significato di mercato, se non parzialmente per i proprietari dei terreni adiacenti.

I terreni sono in parte recintati di recente, incolti, con fertilità agronomica molto limitata, ricoperti da macchia mediterranea.

LOTTO N. 16

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SA TANCA MANNA" DI
MQ COMPLESSIVI 59.780

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. FOGLIO 44, MAPPALE 90 DI HA 04.44.02, 91 DI HA 00.08.54, 92 DI HA 00.16.75, 93 DI HA 00.30.41, 94 DI HA 00.03.08, 95 DI HA 00.00.15, 96 di Ha 00.03.05, 97 Di Ha 00.04.10, mappale 98 di Ha 00.41.60, 99 DI HA 00.41.01, 100 DI HA 00.02.70, 101 DI HA 00.02.39 (derivanti dal frazionamento del mappale 20 e 21).

Percorrendo la strada bianca provinciale n. 20 Solanas - Santa Barbara per circa km 7,200 dall'incrocio con la litoranea per Villasimius, svoltando a sinistra su una strada bianca si accede al lotto.

Si tratta di un fondo chiuso da un cancello in ferro e recinzione metallica perimetrale, su cui non è stato possibile l'ingresso e il sopralluogo interno, per cui si procede a una descrizione sommaria per il lotti appare da una visione esterna.

Il terreno è coltivato con diversi fruttiferi (soprattutto agrumi e olivo) sparsi e si estende su una pendice collinare con orientamento verso EST. Si tratta comunque di terreni marginali dal punto di vista agricolo.

~~LOTTO N. 17~~ / ~~LOTTO N. 18~~

~~ASTE GIUDIZIARIE.it~~ **OMISSIS**

4 ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SINNAI E

MARACALAGONIS

Dal certificato di destinazione urbanistica del comune di Sinnai n. 141 del 2001, risulta che in base al PUC definitivamente approvato:

~~1. al foglio 83 mappale 1189, 1190, 1110, 1111, 1112 e 214 (derivati~~

~~del 83 sub c) in ZONA E3 agricola;~~

2. al foglio 85 mappale 240 (59 sub L) in ZONA H1 di salvaguardia;;

lotto 2°

~~3. al foglio 87 mappale 250, in ZONA H1 di salvaguardia;~~

OMIENS

pag. 21

7. al foglio 84 mappale 440 (73 sub f), in ZONA B2- frazione di Solanas e Culli Murvone

lotto 4°

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinnai ho potuto appurare che è stato presentato dalla ~~_____~~ un progetto con concessione in sanatoria n. 37 del 13/02/1989 e una successiva variante interna con cambiamento di destinazione d'uso per un fabbricato commerciale con autorizzazione edilizia n. 83 del 15/05/1989 (**ALLEGATO N. 6**); tale fabbricato è identificato al NCEU nel Comune censuario di Sinnai al Foglio 84, mappale 217 sub 6 e mappale 218.

lotto VIII

Sul mappale 440 (ex 73 sub f), al Foglio 84 è presente un fabbricato ad uso abitazione, per il quale non risultano presentati progetti di edificazione e che comunque presumibilmente parte di esso è stato edificato prima del 1967 (piano terra e parte del piano primo), e parte del piano primo è stato presumibilmente costruito successivamente al 03/12/1990 (data di presentazione del tipo mappale per accatastamento in cui non si dichiara parte del fabbricato attualmente in essere).

lotto 1°

- OMIENS -

~~Il fabbricato è stato prima del 1967 e chiaramente ristrutturato recentemente.~~

Dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Maracalagonis prot. N. 6841 del 18/07/2000, risulta che in base al Programma di Fabbricazione tutti i terreni oggetto di pignoramento sono classificati in ZONA E "agricola", e in base al PUC definitivamente approvato, e attualmente in vigore, in ZONA urbanistica H1 "di rispetto".

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Maracalagonis ho potuto appurare che sui terreni pignorati non risulta presentato alcun progetto di edificazione e/o presentate domande in sanatoria.

5 DETERMINAZIONE DEGLI EVENTUALI ABUSI.

Nel fabbricato accatastato presso il Comune censuario di Sinnai al foglio 84 particella 440 sono presenti i seguenti abusi edilizi al piano primo:

- 1) Ampliamento della superficie residenziale di circa mq 85 (soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno) e volumetrica di circa 260 mc;
- 2) Variazione dei prospetti in conseguenza dell'ampliamento di cui sopra.

Si considerano questi abusi realizzati successivamente alla fine del 1990 (data di presentazione dell'accatastamento) e quindi non rientranti nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della legge n° 47/1985. Pur non essendo possibile determinare con certezza la data di ultimazione dei lavori abusivi, si può comunque affermare che questi

siano sanabili a condizione che si dimostri la loro ultimazione entro il
31/12/1993, considerato che rispondono alle condizioni di cui all'art. 39
1° comma legge n. 724/1994.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

— OMISSIS —

AUTORIZZATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**6 PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MUTAMENTI CATASTALI NEL VENTENNIO E
RISPOSTA AL SECONDO QUESITO.**

Di seguito si espone un prospetto riassuntivo in cui sono 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI IN COMUNE SINNAI

— OMISSIS —

pag. 24

7 ACCERTARE SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E, IN QUEST'ULTIMA
EVENIENZA SULLA BASE DI QUALE TITOLO.

Tutti i lotti di vendita sono liberi, ad eccezione dei seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0 M 1 581 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 1 (Comune di Sinnai N.C.E.U. Foglio 84 Particella 440) in
cui risiedono i pignorati e una delle figlie.

lotto 1

LOTTO N. 2 (Comune di Sinnai N.C.E.U. Foglio 84 Mappali 217 sub 6
e 218) l'immobile ad uso commerciale, alla data del sopralluogo del 10
maggio 2004, risulta occupato dal [REDACTED] legale
rappresentante della Società [REDACTED] in virtù di un
contratto di locazione registrato al 2^a ufficio delle entrate di Cagliari il
15/03/2000 [REDACTED] (ALLEGATO N. 7)

lotto 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 16 (Comune di Maracalagonis N.C.T. Foglio 44 Mappale 90 d 04.44.02, 91 di Ha 00.08.54, 92 di Ha 00.16.75, 93 di Ha 00.30.41, 94 di Ha 00.03.08, 95 di Ha 00.00.15, 96 di Ha 00.03.05, 97 Di Ha 00.04.10, mappale 98 di Ha 00.41.60, 99 di Ha 00.41.01, 100 di Ha 00.02.70, 101 di Ha 00.02.39. Superficie complessiva Ha 05.97.80).

Appare possibile che parte di quest'area sia stata ceduta a terzi senza regolare atto notarile, in quanto il frazionamento del mappale intero non crea nessun vantaggio diretto al proprietario se non quello relativo a una sua parziale cessione.

8 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI.

8.1 Criterio di stima.

Nel caso specifico si ritiene adeguata la stima in base al più probabile *valore di mercato* che la moderna dottrina dell'estimo ammette nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

8.2 Descrizione del mercato locale

La stima è stata eseguita considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dei beni oggetto di pignoramento, dopo rilievi in sito, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini nel mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici del settore immobiliare, comparazione con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, determinando così i valori ordinari e considerando poi aggiunte e detrazioni, comodi e scomodi specifici dei singoli Lotti di vendita.

Si è tenuto in particolare per l'abitazione del grado di finiture, dotazione di servizi e accessori, pertinenze dirette e indirette, esposizione e luminosità (con o senza vista), panoramicità, accessibilità, posizione, vicinanza al mare e grado di vetustà degli impianti e delle strutture.

Per il locale commerciale si è data particolare rilevanza alla posizione, l'accessibilità e alle peculiarità turistiche della zona.

Per i fabbricati ove necessario sono stati considerati i costi di sanatoria, di completamento e manutenzione straordinaria.

Per i terreni si è considerata in particolare la destinazione urbanistica, l'indice di edificabilità, la posizione, l'accessibilità, la vicinanza al mare,

la fertilità agronomica dei terreni agricoli, l'attuale uso del suolo e la suscettività d'uso.

I prezzi di comparazione ordinaria rilevati sono riferiti a operazioni effettivamente concluse recentemente (senza considerare picchi massimi e minimi dovuti a situazioni anomale); in particolare i prezzi dei fabbricati rilevati si riferiscono a edifici nuovi, liberi da persone o cose, con grado di finiture e stato di conservazione medio, discreta esposizione.

8.3 STIMA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO N. 1 (ALLEGATO N. 8)

ABITAZIONE IN SINNAI LOCALITA' "SOLANAS", STRADA PROV. LE PER VILLASIMIUS N. 6, SU DUE LIVELLI, COMPOSTA DA 15 VANI PER COMPLESSIVI MQ 326 C.A., PIU' LOGGIATO DI CIRCA 23 MQ, CORTILE INTERNO DI CIRCA 50 MQ E GARAGE DI CIRCA 33 MQ.

ZONA URBANISTICA B2

N.C.E.U. Foglio 84 Particella 440

Valore di mercato stimato € 290.000,00

LOTTO N. 2 (ALLEGATO N. 9)

LOCALE COMMERCIALE IN SINNAI LOCALITA' SOLANAS DI 135 MQ CIRCA DI CUI 88 COPERTI

ZONA URBANISTICA B2

N.C.E.U. Foglio 84 Mappali 217 sub 6 e 218

Valore di mercato stimato € 65.000,00

~~LOTTO N. 3 (ALLEGATO N. 10)~~

~~TERRENO IN SINNAI LOCALITA' SOLANAS DI MQ 657.~~

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 8 (ALLEGATO N. 15)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "SA PERDA ARRUBIA" DI MQ

13.150.

ZONA URBANISTICA H1 DI SALVAGUARDIA

N.C.T. Foglio 85 Mappale 240 (ex 59/I)

€/mq stimato

0,50

Valore di mercato stimato

€ 6.575,00

- OMISSIS -

LOTTO N. 14 (ALLEGATO N. 21)

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "MEDAU BERANU" DI

MQ COMPLESSIVI 144.320

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 45 Mappale 106 di mq 142.880 e 71 di mq 1.440

€/mq stimato

0,40

Valore di mercato stimato

€ 57.728,00

LOTTO N. 15 (ALLEGATO N. 22)

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SU REU" DI MQ

COMPLESSIVI 1.520

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 45 Mappale 198 di mq 659, 200 di mq 131, 201 di mq

115 e 203 di mq 615 (derivanti dal frazionamento dei maggiori mappali

32, 34 e 35)

€/mq stimato

0,25

Valore di mercato stimato

€ 380,00

LOTTO N. 16 (ALLEGATO N. 23)

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SA TANCA MANNA" DI

MQ COMPLESSIVI 59.780

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.C.T. Foglio 44, mappale 90 di Ha 04.44.02, 91 di Ha 00.08.54, 92 di Ha 00.16.75, 93 di Ha 00.30.41, 94 di Ha 00.03.08, 95 di Ha 00.00.15, 96 di Ha 00.03.05, 97 di Ha 00.04.10, mappale 98 di Ha 00.41.60, 99 di Ha 00.41.01, 100 di Ha 00.02.70, 101 di Ha 00.02.39 (derivanti dal frazionamento dei maggiori mappali 20, 21)

€/mq stimato	0,40
Valore di mercato stimato	€ 23.912,00

- ORRU' S -

8 CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi, allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Cagliari 01/06/2004

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Agr. Luigi ORRU'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it