

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
(R.E. 530/99 E 222/00)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INTEGRAZIONE DI PERIZIA PER AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI BENI
PIGNORATI

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 Avv. Creditore Pignorante
Dott G. Tronci

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA BANCA DI SASSARI

CONTRO [REDACTED]

(Causa 530/99 e 222/00)

INTEGRAZIONE DI PERIZIA PER AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Agr. LUIGI ORRU'

1 PREMESSA

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

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma del 23/04/2009 e comunicatami il 12/05/2009, 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 invitato ad aggiornare la stima di tutti i beni pignorati inerenti la causa n° 530/99 e 222/00 entro 60 giorni dal ricevimento dell'ordinanza stessa, quindi entro il 12/07/2009.

In virtù di tale incarico procedevo all'aggiornamento dei valori di stima, verificando nuovamente sul posto i singoli lotti di vendita per assolvere nel migliore dei modi al mandato conferitomi.

Per alcuni beni, come ad esempio l'abitazione, ho visionato nuovamente solo le facciate esterne e la rivalutazione ha tenuto conto soprattutto dei prezzi medi aggiornati di analoghi edifici presenti nella zona.

Per alcuni lotti di terreno ho avuto invece modo di verificare nuovamente lo stato dei luoghi e procedere in questo modo all'aggiornamento della stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI SINGOLI LOTTI DI VENDITA.

LOTTO N. 1 (Foto n. 1, n. 2 e n. 3)

lotto 1°

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ZONA URBANISTICA B2

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

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. Entrambi i numeri civici non hanno subito variazioni rispetto al primo sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ho rivisto solamente le facciate esterne dell'edificio che, come evidenziato anche in perizia, necessitano di una manutenzione straordinaria.

Nella località turistica di Solanas procede la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese le fognature che sono in fase di avanzata realizzazione.

Anche i lavori per la costruzione della nuova litoranea procedono a tappe forzate, e si prevede che entro il 2009 sia completato il tratto Geremeas-Solanas, valorizzando ulteriormente le case al mare di queste località turistiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tenendo conto delle peculiarità turistiche della zona e della favorevole posizione strategica dell'edificio e delle consistenti dimensioni, come evidenziato anche in perizia, si può ipotizzare una trasformazione dell'edificio che ne consenta un utilizzo turistico con la creazione di più appartamenti indipendenti.

Valore di mercato aggiornato stimato € 400.000,00

LOTTO N. 2 (Foto n. 4 e n. 5)

lotto 8

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 (numero civico 12) in località Solanas lato mare.

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.

Le finiture esterne sono in discreto stato di manutenzione. E' importante sottolineare che rispetto al primo sopralluogo è cambiata la gestione del locale commerciale (non più [redacted] virtù di un contratto di locazione registrato al 2^a ufficio delle entrate di Cagliari il 15/03/2000 n. [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
commercio al minuto di [redacted] (Allegato n° 1).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A sua volta la società [redacted]
vende in data 23 aprile 2008 il ramo d'azienda alla società [redacted]
[redacted] (Allegato n° 2).

E per ultimo, almeno ad oggi, la società [redacted]
vende in data 09/02/2009 il ramo d'azienda [redacted] (Allegato
n° 3).

Il Signor [redacted] occupa il locale commerciale pignorato in virtù di un
contratto d'affitto stipulato con il Dottore Commercialista [redacted]
[redacted] (custode giudiziale dell'immobile commerciale di proprietà della
[redacted]) in data 14/05/2009.

Dalle foto emerge anche che il vino effuso venduto dalla nuova attività
proviene [redacted]

Il Signor [redacted] dichiara che al momento dell'acquisto dell'attività,
non era a conoscenza del procedimento di esecuzione immobiliare ed
ha eseguito alcune migliorie interne, [redacted]
[redacted] ed è ora interessato all'acquisto del bene.

Valore di mercato aggiornato stimato € 115.000,00

OMI S&S



OMISSIS

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/l)

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, e modesta fertilità agronomica del suolo.

€/mq stimato

1,00

Valore di mercato aggiornato stimato

€ 13.150,00

OMISSIS

OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 14 (Foto n. 12)

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "MEDAU BERANU" DI

lotto 5°

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

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

Il terreno è tuttora 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 macchia mediterranea poco evoluta. L'eucalipteto ha uno sviluppo stentato e il suo valore di macchiatico è quasi modesto.

€/mq stimato

1,50

Valore di mercato aggiornato stimato

€ 216.480,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 15 (Foto n. 13)

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, mappale 200 di mq 131, mappale 201 di mq 115 e mappale 203 di mq 615 (derivanti dal frazionamento dei maggiori mappali 32, 34 e 35).

Percorrendo la strada asfaltata 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 espropriati parzialmente per la realizzazione della nuova Strada Statale Orientale che poggia i piloni di sostegno all'interno dei vecchi mappali. La nuova litoranea è in quel tratto percorribile e conduce, oltre che alla località turistica di Costa Rei (che dista dal lotto circa km15) anche ai vicini paesi di Muravera e Villaputzu.

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, incolti, con fertilità agronomica molto limitata, ricoperti da macchia mediterranea.

€/mq stimato

1,50

Valore di mercato aggiornato stimato

€ 2.280,00

~~LOTTO N. 10~~

- OMISSIS -

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO B - ~~XXXXXXXXXX~~

lotto 6°

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SA TANCA MANNA" DI

MQ COMPLESSIVI 49.780

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO



pag. 12

OMISSIS -

N.C.T. Foglio 44, mappale 90 di Ha 04.44.02, 94 di Ha 00.03.08, 95 di Ha 00.00.15, 96 di Ha 00.03.05, 97 di Ha 00.04.10, 99 di Ha 00.41.01 e 101 di Ha 00.02.39 .

€/mq stimato 1,50
Valore di mercato aggiornato stimato € 74.670,00



OMISSIS -

8 CONCLUSIONI

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

Cagliari 09/07/2009

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

