

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

----- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -----

Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto al n° 553/97+331/00 promosso da:

[REDACTED]
Banca Mediocredito S.p.a

Intesa B.C.I.

Soc. per la Gest. Attiva

Banco di Napoli (331/00)

contro
[REDACTED]



Rinvio udienza 01/12/2005

Il C.T.U.

Geom. Gianluca Floris

I. PREMESSA

- Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con Ordinanza della S.V., il sottoscritto Geometa Floris Gianluca, nato a Cagliari il 13/03/1968 ed ivi residente, con ufficio al civico 65 della Via F. Corradoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2266, nonché all'Albo dei consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva chiamato a chiarimenti, nel procedimento indicato in epigrafe, ed invitato a comparire nanti la S.V. all'udienza del 10/03/2005.

In tal giorno prestavo il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, e venivano chiamato a rispondere ai chiarimenti qui di seguito si riportano:

a) *Chiarimenti in ordine all'immobile pignorato in Santuri (F° 21 mapp. 513, 514 e 514) posto che nella relazione peritale si fa menzione del mappale 512 (non pignorato) e che alcun rilievo è fatto in ordine al mappale 513 cosicché non è dato di sapere se il medesimo abbia assunto nuova numerazione e quale sia la sua attuale destinazione.*

b) *Ritenuta altresì, la necessità di chiarimenti in ordine all'immobile in Arbus F° 16 di mq 1000 circa, in riferimento ai singoli mappali che formerebbero l'appezzamento, alcuni dei quali (secondo la numerazione di cui all'atto di pignoramento) non risultano oggetto della relazione notarile in atti*

c) *Rilevata altresì che appaiono necessari chiarimenti in relazione al terreno di cui al F° 37 mappale 145 interessato da decreto di occupazione per 587 mq anche ai fini dell'incidenza di detta circostanza sul valore di mercato*

2. CHIARIMENTI

2.1 Chiarimenti in ordine all'immobile pignorato in Sarluri - F° 21 mappali 512, 513 e 514 e parti che nella relazione peritale si fa menzione del mappale 512 non pignorato e che da un rilievo fatto in ordine al mappale 513, cosicché non dato di sapere se il medesimo abbia assunto nuova numerazione e quale sia la sua attuale destinazione

- Nell' "Avviso di istanza di vendita immobili" del 22 febbraio 2002 (vedi copia allegata), si legge "Terreno edificabile in loc. Bja Mara con entrastante costruzione sita nella via Gramsci n° 68/70, composto da piano terra e primo con circostante giardino distinto al C.T. F° 21 mappali 512, 514 e 514 sub 1"

- Il mappale 512 del foglio 21 ricadente nel N.C.T. del Comune Censuario di Sarluri, non viene in alcun modo menzionato nella relazione ipo-catastale notarile, non ricade nella via Gramsci (vedi stralcio catastale allegato) e risulta catastalmente intestato.

(vedi visura allegata)

- Per maggior chiarezza, di seguito si riporta la storicità dei mappali indicati.

a) L'immobile sito nella via Gramsci 68/70 viene edificato su due distinti lotti identificati al N.C.T. con i mappali 513 - 514 di cui si allegano visure

b) Il fabbricato viene accatastrato con tipo di aggiornamento n° 50591 del 28/02/1984 con fabbricato insistente sulle particelle 513 e 514 con conseguente soppressione al N.C.T. della particella 513 che unitamente alla particella 514 va a costituire (al N.C.T.) un ente urbano di 1930 mq (si allega Visura).

c) Successivamente con l'inserimento dell'immobile al N.C.E.U. ne derivano le particelle che vanno a costituire le nuove unità abitative (visura allegata)

- 514 sub. 1 di cat. A/2 (piano terra e seminterrato)
- 514 sub. 2 di cat. A/2 (piano primo)
- 514 sub. 3 (lastrico solare)

- Si fa rilevare che i mappali esistenti al nuovo catasto terreni, non possono avere una numerazione (sub) alfanumerica come indicato nell'avviso di istanza ()

circostante giardino distinto al C.T. F° 21 mappali 512, 514 e ()

Nota del consulente:

Lo scrivente si riserva di valutare il mappale 517 se l'illustrissimo Sig. non opportuno

2.2 Ritenuta altresì la necessità di chiarimenti in ordine all'immobile in Arbus F.° 17 di mq. 11000 circa in riferimento ai singoli mappali che formerebbero l'appezzamento, alcuni dei quali, secondo la numerazione di cui all'atto di pignoramento non risultano oggetto della relazione notarile in atti

- Come già indicato nel punto 3.7 della relazione peritale del febbraio 2004, lo scrivente si riserva di dare risposta al quesito, in attesa di ricevere i dati precisi degli immobili oggetto di valutazione

2.3 Rilevato altresì che appaiono necessari chiarimenti in relazione al terreno di cui al F.° 37 mappale 195 interessato da decreto di occupazione per 587 mq anche ai fini dell'incidenza di detta circostanza sul valore di mercato.

- Alla data odierna si ritiene che dal mappale 195, interessato da decreto di occupazione, non risultano ancora stralciati tramite frazionamento i 587 mq indicati nel decreto

- Nel punto 5.4 della relazione peritale del febbraio 2004 si indica un valore dell'area pari a € 1,85 al mq, si ha quindi $8.430 - 587 = 7.843 \text{ mq} \times € 1,85 = € 14.509,00$ (valore dell'immobile)

3. CONCLUSIONI

- Avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, composta da 3 pagine dattiloscritte, scorta di visure e stralci di mappa.

Cagliari li, Novembre 2005

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Floris Gianluca



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto al n° 553/97 + 331/00 promosso da:

Intesa B.C.I. contro

Rinvio udienza 30/09/2004

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Gianluca Floris

I. PREMESSA

- Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con Ordinanza della S.V., il sottoscritto Geometra Floris Gianluca, nato a Cagliari il 13/03/1968 ed ivi residente, con ufficio al civico 65 della Via F. Corridori, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2266, nonché all'Albo dei consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento indicato in epigrafe, ed invitato a comparire nanti la S.V. all'udienza del 16/01/2003.

In tal giorno prestavo il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, e mi veniva affidato l'incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano:

"1) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 753 del 06/08/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28/02/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia o 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 4° della legge n. 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v. art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e 39 I comma legge 23/12/1994 n. 724):

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione o suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della legge n. 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati risultino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno

... essere venduti all'incanto ad esiguità ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per altri tre anni.

ii) se i fabbricati esultino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, ad acquisito 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 l comma legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza del passaggio di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievole 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

- Preso atto dell'incarico affidatomi, esaminati gli atti di causa, le operazioni si sono svolte in distinte date alla presenza del Sig

- Svolte le opportune indagini presso l'ufficio tecnico Comunale di Santuri e presso gli uffici U.T.E di Cagliari, redavo la presente relazione corredata da planimetrie, visure catastali e documentazione fotografica

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

a) - Lastrico solare (1/2) in Santuri di mq 163 in via Gramsci n° 70 distinto nel catasto Edilizio al F°

2) mappale 514 sub 3 di proprietà

b) - Terreno in Santuri regione Mortiterruas distinto al Catasto terreni al F° 20 mappali 141, 142 di proprietà per ½

c) - Terreno in Santuri regione "Is Porcilia" distinto al Catasto terreni al F° 37 mappale 195 sub A di proprietà per ½

d) - Terreno in Santuri località "Bia Mesu" distinto al Catasto terreni al F° 36 mappale 44

e) - Terreno in Arbus 1/3 di area edificabile in località Fiumentorgiu di mq 941 al Catasto terreni al F° 4 mappale 300

f) - Terreno fabbricabile in loc. Bia Mara con entrostante costruzione sito nella via Gramsci n° 68/70, composto di piano terra e piano primo con circostante giardino, distinto al C.T. al F° 21 mappale

512, 513, e 514 sub 1

g) Terreno in Arbus l. 6 di area edificabile in località Flumentorgu di mq 96 al Catasto terreni di F° 16 mappale 301

h) Quota indiviso di mq 1.000 in Arbus loc. S'Acqua S'altastu insistente su terreni distinti al F° 16 mappali 42.236.3.476.233 sub A

3. DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 Unità immobiliare (1/2) al piano primo in Sanluri nella via Gramsci n° 70 distinto nel catasto Edilizio al F° 21 mappale 514 sub 3.

Descritta come lastrico solare nell'avviso di istanza di vendita di immobili del febbraio 2002 - in sede di sopralluogo, si rileva che sulla porzione di lastrico solare indicato in atti, è stata realizzata un'unità immobiliare.

- Posta al piano primo, è parte di maggior fabbricato isolato (costituito da piano seminterrato, rialzato e primo) ricadente su ampio lotto di terreno in comune alle altre unità abitative, coerente alle vie Gramsci, Moranti e Bramante dalla quale ha accesso dal civico n°3.

- L'unità immobiliare, raggiungibile tramite scala esterna posta su cortile, risulta costituita da ampia veranda antistante l'ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto due bagni, disimpegno e piccola lavanderia. Completa la consistenza un grande giardino di proprietà comune. Tale giardino (prato verde, varie palme e alberi da frutto) realizzato con camminamenti vari, risulta ben tenuto, fattore che unito alla sua estensione contribuisce prepotentemente a dare lustro all'intero immobile.

- L'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari.

3.1.a Dati catastali

- Censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Sanluri, foglio 21 mappale 514 sub 3, cat. Lastrico solare di sup. cat. pari a 163 mq.

- Intestato a :

- L'immobile attualmente non è accatastrato per la destinazione d'uso attuale

Nota bene

- Prima di procedere alla vendita del bene occorre apportare la variazione catastale all'immobile sopra descritto (da lastrico solare a unità immobiliare).

3.1.b Dati tecnici

Sulla base di molteplici misure prese a campione presso l'immobile in oggetto, si rileva che esso è stato realizzato secondo quanto riportato sulla copia del progetto approvato (indicato come fabbricato B), eccezion fatta per la realizzazione interna di un tramezzo (di colore rosso, nella copia della planimetria allegata) che ha permesso di ricavare un ulteriore vano. Per quanto sopra esposto il calcolo delle superfici lorde fa riferimento a quanto indicato nella copia del progetto rilasciato dal Comune di Santuri.

- superficie lorda abitazione circa 130,00 mq;
- superficie lorda veranda circa 50,00 mq;
- superficie lorda cortile condominiale circa mq 1.600,00;
- Computando la superficie lorda della veranda scoperta al 25%, tenendo conto che il cortile è in comune alle altre due unità immobiliari, non esiste una tabella millesimale per identificare la quota esatta di proprietà, la superficie dell'immobile è pari a circa $\frac{1}{4}$ della superficie coperta del piano rialzato e del piano primo, il piano realizzato al piano terra infatti gode, in misura maggiore e diretta della superficie cortilizia circostante.
- Per quanto sopra esposto, si calcola una superficie media di appartenenza all'immobile pari a circa il 20% della superficie lorda dell'area giardino, da moltiplicare, vista la consistenza, per un coefficiente correttivo del 5%, per così arrivare ad una superficie commerciale dell'immobile pari a circa 158,00 mq

3.1.c Caratteristiche tecniche costruttive e di rifinitura.

- La realizzazione della sopraelevazione risale a circa 12 anni or sono,
- Struttura in muro blocco; pavimenti in grès ceramico; bagni completi di tutti gli impianti igienico sanitari; infissi interni ed esterni in legno; rivestimenti di parete in piastrelle tipo grès nei bagni e in una parete della cucina; impianto di condizionamento indipendente (pompe di calore), impianto elettrico e idrico del tipo sotto traccia.
- Si rileva la presenza di un caminetto nel soggiorno e una vasca idromassaggi nel bagno principale.
- Completa la consistenza, un ampio e curato giardino comune.
- L'intero immobile risulta completamente rifinito e ultimato in tutte le sue parti.

Le condizioni generali, considerata la verusità dello stesso e la funzionalità distributiva stessa, sono da considerarsi buone

J.1. d Situazione urbanistica

Residente in lottizzazione

Unità immobiliare edificata secondo progetto di variante rilasciato con concessione edilizia n° 149 prat. N°152/90 prot. N° 6320/90 (si allega copia). - Si rileva la realizzazione di un tracciato rispetto a quanto rappresentato nella copia planimetrica di progetto (si allega copia).

J.2 Terreno in Sanluri regione Moriterruas distinto al Catasto terreni al F° 20 mappali 141, 142 di proprietà per ½ d

- Trattasi di due appezzamenti di terreno fra loro confinanti, costituenti un unico lotto di forma irregolare, facilmente raggiungibili tramite strada asfaltata sulla quale si affaccia il mappale 142. Su porzione di tali terreni, si rileva la presenza di numerose piante di ulivo di età variabile (40/50anni), nonché la presenza di un serbatoio idrico e un grosso traiccio (sembrerebbero ricadere sul mappale 141).

J.2. a Dati catastali

- Gli immobili attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune censuario di Sanluri, rispettivamente:

Foglio 20 mappale 141 qualità vigneto cl. 3 are 00.45.55 R.D. € 21,17 R.A. 16,47

Foglio 20 mappale 142 qualità vigneto cl. 3 are 00.35.25 R.D. € 16,38 R.A. 12,47

Intestati a:

J.2. b Situazione urbanistica

- Secondo quanto riportato nel piano urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C.

n°77 del 29/09/2000 esecutivo dal 27/04/2001 i sopraindicati terreni ricadono Parte in Zona C

(espansione residenziale) Sottozona C4 con edificazione subordinata alla preventiva

formazione di Piani di Lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica o privata e parte in

Zona E agricola Sottozona E5a aree marginali per attività agricola (in atti allegata copia della

normativa)

- Sembrerebbe che il confine fra la zona C e la zona E passi lungo una stradina che permette l'accesso al serbatoio idrico, il quale ricadrebbe interamente in zona E.

Nota del consulente: Secondo quanto dichiarato dal Sig. terreno su cui ricade il serbatoio idrico è stato oggetto di esproprio. La porzione di terreno espropriata non risulta identificata catastalmente. Si rileva inoltre la presenza di una stradina che permette l'accesso a tale manufatto.

- Nella valutazione degli stessi si terrà conto degli elementi sopra indicati.

3.3 - Terreno in Sanluri regione "Is Porcilis" distinto al Catasto terreni al F° 37 mappale 195 sub A di proprietà per 1/2

- Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, interamente pianeggiante nel quale non si rileva nessun tipo di recinzione in nessuno dei suoi confini. Facilmente raggiungibile tramite strada di penetrazione asfaltata. Il terreno è situato a circa 500 mt dalla strada statale 131.

Nota del consulente

Dalla documentazione prodotta dal Signor si rileva che parte del terreno in esame risulta interessato a Decreto di Occupazione di assoluta urgenza da parte dell'Ente Autonomo del Flumendosa (si allega copia). La superficie oggetto di occupazione risulta essere pari a 587 mq.

3.3. a Dati catastali

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell' U.T.E di Cagliari si rileva che il mappale 195 sub A, ha originato il mappale definitivo 195.

- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune Censuario di Sanluri, Foglio 37 mappale 195 qualità sem. arbor. cl. 4 are 00,84,30 R.D. € 19,59 R.A. 17,41
- Le intestazioni catastali sono riportate nelle visura allegata

3.3. b Situazione urbanistica

- Secondo quanto riportato nel piano urbanistico Comunale approvato con delibera del C/ C

n°77 del 29/09/2000 esecutivo dal 27/04/01 il terreno ricade in Zona E Agricola sottozona E2

3.4 - Terreno in Sanluri località "Bia Mesu" distinto al Catasto terreni al F° 36

mappale 44

- Trattasi di terreno di forma irregolare sito a circa 1 km dal centro abitato di Sanluri,

confinante per un intero lato su strada asfaltata, catastalmente denominata vicinale delle Aie

- Allo stato attuale risulta incolto e privo di recinzione.

3.4. a Dati catastali

- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune Censuario di Sanluri,

Foglio 33 mappale 44 pascolo cl.1 are 00.15.40 R.D. € 15,11 R.A. 7,16

Le intestazioni catastali sono riportate nelle visura allegata

3.4. b Situazione urbanistica

- Secondo quanto riportato nel piano urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C.

n°77 del 29/09/00 esecutivo dal 27/04/01 il terreno ricade in Zona E Agricola sottozona E2

3.5 - 1/3 di terreno in Arbus in località Flumentorgiu di mq 941 al Catasto

terreni al F° 4 mappale 300

- Terreno di forma regolare distante circa 750 mt dal mare, raggiungibile tramite stradina

vicinale che si innesta sulla strada provinciale direzione Costa Verde. Interamente recintato,

identificato sul posto come porzione pari ad 1/3 dell'intero.

3.5. a Dati catastali

- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune Censuario di Arbus,

Foglio 204 mappale 300 qualità seminativo cl. 4 are 00.09.41 R.D. € 0,97 R.A. 0,49

Le intestazioni catastali sono riportate nelle visura allegata

3.5. b Situazione urbanistica

- Il terreno ricade in Zona E Agricola facente parte dell'ambito 2° vincolante del vigente

P.T.P. n° 10 e ricadente nella sottozona E1

3.6 - Terreno in Arbus 1/6 di area edificabile in località Flumentorgiu di mq 96

al Catasto terreni al F° 4 mappale 301

Sottile striscia di terreno non identificata sul posto, confinante con il mappale 301, derivata dal frazionamento n° 5091/90 (si allega copia)

3.6. a Dati catastali

Immobile censito al Catasto Terreni del Comune Censuario di Arbus,
Foglio 204 mappale 301 qualità seminativo cl. 4 are 00.00 96 R. D. € 0,1 R. A. 0,05
Le intestazioni catastali sono riportate nelle visura allegata.

1.5. b Situazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel piano regolatore generale, il terreno risulta ricadere in Zona E Agricola e fa parte dell'ambito 2 a vincolante del vigente P.T.P. n° 10 e ricadente nella sottozona E1

3.7 - Quota indivisa di mq 1.000 in Arbus loc. S'Acqua S'ollastu

Nota del consulente

- Si rileva che nell'avviso di istanza di vendita degli immobili del 22 febbraio 2002 e nelle ricerche ipotecarie catastali allegate in atti, gli immobili da valutare vengono indicati tutti al F° 16.

- Nelle richieste di destinazione urbanistica, gli stessi mappali vengono indicati sia al F° 16, che al F° 19.

Il consulente resta in attesa di ricevere i dati precisi dell'immobile da valutare. Si fa presente che da documentazione rilasciata dal [redacted] i beni sembrerebbero quelli indicati nella promessa di vendita numero 000073 del 11 luglio 1986, nella quale lo stesso, promette di acquistare 1/70 dell'appezzamento in Arbus località S'ACQUA E SOLL'ASTU di ettari 7.00.00 (sette ettari), distinti in catasto al foglio 16 mappali 42, parte del 25, parte del 41; ed al foglio 19 i mappali 3, 4 (si allega copia).

3.8 Terreno fabbricabile in loc. Bia Mara con entrostante costruzione sita nella via Gramsci n° 68/70, composto di piano terra e piano primo con circostante giardino, distinto al C.T. al F° 21 mappale 512, 514, e 514 sub 1

- Remifica alla perizia di cui ricevuto incarico in data 13/07/2000

- Per quanto riguarda l'immobile posto al piano seminterrato e terra identificato al F° 21 mappale 514 sub 1, si è provveduto alla valutazione dello stesso nella perizia depositata

nell'aprile 2001 con incanco ricevuto nell'udienza del 13/07/2000 iscritto al n° 553/97 R.E.

- Per quanto emerso, da ulteriori ricerche per la redazione del punto 3 l, è doveroso rettificare alcuni punti sulla consistenza dell'immobile e di conseguenza la sua valutazione

- Viene rettificato il punto in cui, nella precedente perizia, il cortile viene indicato di pertinenza del piano terra. Il cortile con la sopraelevazione del piano primo (due unità abitative) è da considerarsi bene comune alle tre unità immobiliari (una al piano terra e due al piano primo).

- Per la diversa consistenza riscontrata, si ha una variazione del valore di mercato del bene oggetto di consulenza (piano seminterrato e terra) cui è stata richiesta perizia nell'udienza 13/07/2000). Si riporta di seguito la nuova consistenza dell'immobile già valutato in precedente perizia.

- Superficie lorda abitazione circa mq 285,00
- Superficie lorda seminterrato circa mq 130,00
- superficie lorda veranda circa mq 18,00
- superficie tettoia circa mq 46,00
- superficie cortilizia circa mq 1.600,00

- Computando la superficie lorda della veranda e del seminterrato al 40%, la superficie della tettoia al 15%, tenendo conto che il cortile è in comune alle altre due unità immobiliari (non esiste una tabella millesimale per identificare la quota esatta di proprietà), computando la superficie dell'immobile pari a circa $\frac{1}{2}$ della superficie coperta, (il piano realizzato al piano terra gode in misura maggiore e diretta della superficie cortilizia), si valuta una superficie media di appartenenza all'immobile, pari a circa il 60% della superficie lorda dell'area giardino, da moltiplicare per un coefficiente correttivo del 5% (vista la consistenza) per ottenere una superficie commerciale media di mq 390

L'immobile era stato stimato a £ 1.300.000 x mq commerciale

Valore dell'immobile £ 1.300.000 x 390 = £ 507.000.000

- Per quanto sopra esposte questa è da considerarsi la nuova valutazione dell'immobile al piano terra e seminterrato.

4. RISPOSTE AI QUESITI



Sulla base degli accennamenti svolti, tenuto conto dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente espone quanto segue

4. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Si procede a determinare i valori venali di mercato degli immobili, attraverso un'indagine estesa a interlocutori che si confrontano con la realtà immobiliare del luogo ove ricade l'oggetto di stima. Con tale criterio, il valore dell'immobile viene determinato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare in esame (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato) per poi ottenere una valutazione media di €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riportano le valutazioni dei beni sopra descritti.

5.1 Unità immobiliare (1/2) al piano primo in Sanluri nella via Gramsci n° 70 distinto nel catasto Edilizio al F° 21 mappale 514 sub 3.

Descritta come lastrico solare nell'avviso di istanza di vendita di immobili del febbraio 2002

- Superficie commerciale 158,00 mq

- Valore unitario a mq € 700,00 x mq 158,00 = € 110.600,00

- Tenuto conto della difficoltà nel procedere alla vendita di una sola quota indivisa non frazionabile dell'appartamento, lo scrivente ritiene opportuno deprezzare il valore della quota di proprietà del 15%.

- € 110.600,00 x 1/2 = € 55.300,00 - 15% = € 47.005,00

- Valore quota d'appartenenza € 47.005,00

5.2 Terreno in Sanluri regione Moriterruas distinto al Catasto terreni al F° 20 mappale 141, di proprietà per 1/2

- In base a quanto rilevato nello stralcio del Piano Urbanistico Comunale circa il 65% della superficie catastale (si prende in considerazione tale superficie poiché non è possibile verificare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in diversa maniera) ricade in sottozona C4, il residuo in zona E5, di conseguenza

- Valore unitario € 55,00 della porzione ricadente in sottozona C4.

Superficie commerciale mq 2.733

Valore unitario € 55,00 al mq - da cui: € 55,00 x mq.2.733 = € 150.310,00

- Per la porzione di terreno ricadente in sottozona E5.

- Per la presenza del serbatoio delle stradina che ne permette l'accesso (eventuale servitù) si valuta il terreno a corpo. € 8.500,00

5.3 Terreno in Sanluri regione Moriternuas distinto al Catasto terreni al F° 20 mappale 142, di proprietà per 1/2

- In base a quanto rilevato nello stralcio del Piano Urbanistico Comunale circa il 65% della superficie catastale (si prende in considerazione tale superficie poiché non è possibile verificare in diversa maniera) ricade in sottozona C4 il residuo in zona E5 di conseguenza di ha:

- Valore unitario € 55,00 della porzione ricadente in sottozona C4.

- Superficie commerciale mq 2.291,25

- Valore unitario € 55,00 al mq - da cui: € 55,00 x mq.2.291,25 = € 126.018,00

- Per la porzione di terreno ricadente in sottozona E5.

- Per la vicinanza del serbatoio delle stradina che ne permette l'accesso (eventuale servitù) si valuta il terreno a corpo. € 7.500,00

5.4 - Terreno in Sanluri regione "La Porclis" distinto al Catasto terreni al F° 37 mappale 195 di proprietà per 1/2 di

- Superficie dell'area mq. 8.430

- Valore unitario € 1,85 al mq - da cui: € 1,85 x mq. 8.430 = € 15.595,50

Nota bene: Parte del terreno in esame risulta interessato a Decreto di Occupazione di assoluta urgenza da parte dell'Ente Autonomo del Flumendosa (si allega copia). La superficie oggetto di occupazione risulta essere pari a 587 mq.

5.5 - Terreno in Sanluri località "Bia Mesu" distinto al Catasto terreni al F° 36

mappale 44

- Superficie dell'area mq. 1.540

Valore unitario € 3,30 al mq.

da cui € 3,30 x mq. 1.540 = € 5.082,00

5.6 - 1/3 di terreno in Arbus in località Flumentorgiu di mq 941 al Catasto

terreni al F° 4 mappale 300

- Superficie dell'area mq. 941

Valore unitario € 1,80 al mq - da cui: € 1,80 x mq 941 = € 1.693,80

- € 1.693,80 x 1/3 = € 564,60 = Valore quota d'appartenenza € 564,00

5.7 - Terreno in Arbus 1/6 di area edificabile in località Flumentorgiu di mq 96

al Catasto terreni al F° 4 mappale 301

- Superficie dell'area mq. 96

- Valore unitario € 1,80 al mq - da cui: € 1,80 x mq. 96 x 1/6 = € 28,80

- Valore quota d'appartenenza € 28,80

5.8 Terreno fabbricabile in loc. **Bia Mara** con entrostante costruzione sito nella via Gramsci n° 68/70, composto di piano terra e piano primo con circostante giardino, distinto al C.T. al F° 21 mappale 512,514, e 514 sub 1

Vedi il punto 3.8 della presente relazione.

6. CONCLUSIONI

- Per quanto riguarda il prospetto riassuntivo dei vari passaggi di proprietà e le mutazioni catastali si rileva che è presente in atti la relazione ipo-catastale del Notaio Porru.

- Avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, composta da 13 pagine dattiloscritte, scorta di documentazione fotografica e visure catastali.

Cagliari li, Febbraio 2004

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Floris Gianluca

ASTE
GIUDIZIARIE.it



12

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

----- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -----

□□□

Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto al n° 553/97 R.E

promosso da: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro

Rinvio udienza 12/07/2001

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Gianluca Floris

1. PREMESSA

- Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con Ordinanza della S.V., il sottoscritto Geometra Floris Gianluca, nato a Cagliari il 13/03/1968 ed ivi residente, con ufficio al civico 65 della Via F. Corridoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2266, nonché all'Albo dei consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento indicato in epigrafe, ed invitato a comparire nanti la S.V. all'udienza del 13/07/2000.

In tal giorno prestavo il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, e mi veniva affidato l'incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano:

"1) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 755 del 06/08/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28/02/1985, 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 4° della legge n. 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23.12.1994 n. 724 (v. art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e 39 l comma legge 23.12.1994 n. 724);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 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 n. 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

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

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, od 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 l comma legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e 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.

- Preso atto dell'incarico affidatomi, esaminati gli atti di causa, le operazioni peritali sono iniziate in data 27/07/2000 alle ore 10.00 alla presenza del Sig.

- Svolte le opportune indagini presso l'ufficio tecnico Comunale di Sanluri e presso gli uffici U.T.E di Cagliari, redavo la presente relazione corredata da planimetrie, visure catastali e documentazione fotografica.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Appartamento in via Gramsci 68 -70 piano terra/scantinato con annessa autorimessa in corpo separato, nel N.C.E.U. al F. 21 Mapp. 514 sub 1, coerente a detta via, via Moranti, Bramante, con esclusione di eventuali costruzioni sul lastrico solare di copertura del piano terreno.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

- Premetto che oltre alla descrizione che segue può prendersi visione delle alleghe tavole di disegno che riproducono in pianta lo stato attuale dei luoghi dell'immobile oggetto di consulenza.

- Trattasi di immobile costituito da seminterrato e piano rialzato, destinato a civile abitazione, ricadente al centro di ampio lotto di terreno coerente alle vie Gramsci, Moranti e Bramante.

- Tale immobile, sottostante ad altre due unità abitative, ha accesso dal civico 70 della via Gramsci e dalla via Bramante s.n.c. attraverso giardino di

perinenza.

- *Piano rialzato*, composto da due ampi disimpegni (foto n°1), studio (foto n°2,3), pranzo soggiorno (foto n°4), cinque vani letto (foto n° 5,6,7), due bagni più uno di servizio, un ripostiglio, un'ampia veranda, un vano non comunicante col resto dell'immobile adibito anch'esso a studio. Completano la consistenza un ampio giardino circostante ed una tettoia (posto auto foto n°8,9) realizzata nel cortile a ridosso del muro di confine.

- *Piano seminterrato*, comunicante col piano rialzato tramite piccola rampa di scale interna (foto n°10), composto da disimpegno, tre vani (di cui uno adibito a cucina rustica foto n°11,12) piccolo locale di sgombero e caldaia (foto n°13).

- Un ampio e curato giardino circonda l'intero immobile (foto n°14,15,16).

- Si evidenzia che gli appartamenti sovrastanti l'immobile oggetto di stima godono di ingresso indipendente poiché serviti da due scale esterne poste sul cortile prospicienti la Bramante (foto n°17,18).

Nota del consulente:

Si rende necessario individuare un percorso per rendere indipendenti gli ingressi alle scale esterne che per mettono l'accesso ai due appartamenti posti al piano primo non interessati al procedimento di esecuzione.

3.1 DATI CATASTALI

- L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Sanluri alla partita 2040 intestata alla attuale parte in causa (vedi visura allegata), foglio 21 mappale 514 sub 1, cat. A/2,cl 6 di vani 12 con una rendita di £ 1.860.000.

Si allega planimetria catastale, la quale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

3.2. DATI TECNICI.

Sulla base delle misurazioni effettuate e della restituzione planimetrica, risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

- superficie lorda abitazione mq 285.00;
- superficie lorda seminterrato mq 130.00;
- superficie lorda veranda, mq 18.00;
- superficie tettoia mq 46.00;
- superficie lorda cortile circa mq 1600.00;
- Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e della destinazione d'uso dell'immobile, computando la superficie lorda della veranda e seminterrato al 40%, la superficie della tettoia al 15% e la superficie lorda del cortile al 10% , si ottiene una superficie commerciale pari a circa mq 500,00

4. CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA.

- La costruzione risale a circa 25 or sono.
- La realizzazione della struttura risulta essere del tipo misto; pavimenti in grès ceramico di diverso tipo e fantasia a seconda dei vani; i bagni completi di vaso, lavabo, bidè e vasca; bagno di servizio lavabo e w.c.; infissi interni in legno; infissi esterni in legno dotati di avvolgibili in p.v.c. e zanzariere (foto n°19); rivestimenti di parete in piastrelle tipo grss nei bagni compreso quello di servizio (foto n° 20, 21); impianto di riscaldamento con termosifoni

funzionanti tramite caldaia a gasolio; riserva idrica; impianto elettrico e idrico del tipo sotto traccia, locale posto nell'area cortile, realizzato in blocchi di c.l.s adibito a posto auto con copertura in onduline.

- Si rileva la presenza di tre caminetti posti rispettivamente nel pranzo soggiorno, nello studio e nel seminterrato (cucina rustica).

- Un ampio e curato giardino circonda l'intero immobile.

- L'intero immobile risulta completamente rifinito e ultimato in tutte le sue parti.

- Le condizioni generali dell'immobile, considerata la vetustà dello stesso e la funzionalità distributiva interna, sono da considerarsi buone.

5. SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sanluri, si evince che l'immobile al piano rialzato risulta realizzato come da progetto approvato, edificato dietro il rilascio di *licenza per esecuzione lavori edili* in data 24 novembre 1973 (si allega copia).

- Per quanto riguarda il piano seminterrato e la tettoia realizzata nel cortile a ridosso del muro di confine, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n° 71 prot. 6011 pratica n°264 del 12 luglio 1991 (si allega copia).

6. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente espone quanto segue:

7. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

- Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in

regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato"

Con tale criterio, il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (£/mq).

Il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare in esame (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato), ottenendo una valutazione oscillante intorno a £ 1.300.000 per mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale:

$Sup. mq 500 \times £/mq 1.300.000 = £ 650.000.000;$

8. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, composta da 7 pagine dattiloscritte, scorta di documentazione fotografica e visure catastali.

Cagliari li, aprile 2001

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Floris Gianluca