

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ill.^{mo} G.E. Dott.^{ssa} Claudia Beelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

Procedimento Esecutivo R.E. 10/90

promosso da:

B.N.L. S.p.A.

contro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. PIERANDREA LIPPI - Via CORSICA, 25 (09129) CAGLIARI

TEL/FAX 070-301341

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedimento Esecutivo R.E. 10/90

promosso da:

B.N.L. S.p.A.

contro

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.^{SSA} Claudia Belelli

C.T.U.: Dott. Ing. LIPPI Pierandrea

#####

Convocato per l'Udienza del 06.10.2005 dall'III.^{mo} Giudice delle Esecuzioni Dott.^{SSA} Claudia Belelli, il sottoscritto Dott. Ing. Lippi Pierandrea, nato a Cagliari il 05.02.1956, con studio tecnico professionale in Cagliari, Via Corsica n.25, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe.

Nel corso di tale Udienza, il sottoscritto C.T.U., giurando secondo la formula di rito, accettava l'incarico conferitogli, da eseguirsi mediante il deposito di una relazione scritta, di rinnovare la relazione peritale in atti, datata 29/10/1994, dando risposta ai seguenti quesiti:

- a) **accertare l'attuale stato – di fatto e di diritto – degli immobili pignorati;**
- b) **aggiornare la stima degli stessi agli attuali valori di mercato.**

L'III.^{mo} Sig. Giudice concedeva al sottoscritto il termine di 180 gg. per il deposito della relazione.

Il sottoscritto fissava il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento

per il giorno 04/04/2006 alle ore 9.00 e ne dava avviso all'esecutato con congruo anticipo a mezzo raccomandata a/r.

Alla data ed ora prefissati si recava sui luoghi e prendeva visione degli immobili alla presenza del Sig. [REDACTED]

cl. [REDACTED], residente a [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo provvedeva ad effettuare i rilievi metrici e ad acquisire la documentazione fotografica.

Si recava quindi presso il Comune di Selegas per le verifiche di carattere urbanistico-edificio.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto del procedimento esecutivo si evincono dall'atto di pignoramento immobiliare:

A) in Comune di Selegas

A.1 - Terreno agricolo in località "Is Affrontas", distinto nel N.C.T. al Foglio 15, mappale 87, di superficie Ha. 00.12.40;

A.2 - Terreno agricolo in località "Is Affrontas", distinto nel N.C.T. al Foglio 15, mappale 93, di superficie Ha. 00.72.05;

A.3 - Terreno agricolo in località "Is Affrontas", distinto nel N.C.T. al Foglio 15, mappale 136, di superficie Ha. 00.43.75;

A.4 - Terreno agricolo in località "Pranu Scalas", distinto nel N.C.T. al Foglio 15, mappale 41, di superficie Ha. 00.86.15;

- A.5 - Terreno agricolo in località "Pranu Scalas", distinto nel N.C.T. al Foglio 15, mappale 42, di superficie Ha. 01.02.80;
- A.6 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 17, mappale 8, di superficie Ha. 02.59.15;
- A.7 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 636, di superficie Ha. 00.46.95;
- A.8 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 582, di superficie Ha. 00.43.70;
- A.9 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 583, di superficie Ha. 00.42.95;
- A.10 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 365, di superficie Ha. 00.31.75;
- A.11 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 367, di superficie Ha. 00.15.30;
- A.12 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 11, mappale 41, di superficie Ha. 01.16.15;

B) in Comune di Guamaggiore

- B.1 - Terreno agricolo in località "Perda Sudda", distinto nel N.C.T. al Foglio 19, mappale 53, di superficie Ha. 00.42.85;
- B.2 - Terreno agricolo in località "Perda Sudda", distinto nel N.C.T. al Foglio 19, mappale 54, di superficie Ha. 00.35.40;

C) in Comune di Ortacesus

C.1 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 2, mappale 30/a, di superficie Ha. 01.96.05.

DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni in oggetto, ricadenti in Zona E agricola secondo i vigenti strumenti urbanistici, hanno peculiarità comuni: sono irrigui, di qualità seminativo e presentano un andamento pianeggiante o leggermente declive.

Si differenziano per la diversa dislocazione in riferimento alla viabilità: i terreni di cui ai punti A.1, A.2, A.3, A.6, A.7, A.12 sono raggiungibili esclusivamente con mezzi agricoli (trattore) in quanto non collegati ad alcuna rete viaria; i restanti sono prossimi o direttamente collegati alla viabilità e, perciò, più facilmente raggiungibili.

Risultano tutti inedificati ad esclusione del terreno in agro di Selegas, località "Pranu Scalas", identificato nel N.C.T. al F. 15, mappale 41, di cui al punto A.4 del paragrafo che precede.

Su di esso sono stati realizzati, nell'ambito di un progetto di miglioramento fondiario, un capannone ad uso stalla-fienile e un fabbricato rurale, al momento del sopralluogo utilizzato come abitazione. E' presente anche una concimaia.

Capannone ad uso stalla-fienile

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare (dimensioni interne 20x60 m) con struttura portante in acciaio zincato costituita da undici telai trasversali posti ad interasse di 6,00 m, con ritti verticali, rispettivamente tipo HEA 180, HEA 240 e HEA 150, e trave reticolare sui quali poggiano delle travi longitudinali con profilo ad omega che

reggono la copertura in lastre ondulate di fibrocemento. Le fondazioni continue sono in cemento armato.

Le tamponature esterne sono realizzate con blocchetti di cls e risultano intonacate al rustico su entrambe le facce.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

I quattro ampi portoni scorrevoli posti sui lati corti, le quattro porte di accesso dal lato stalla e le venti aperture finestrate a wasistas sono in ferro.

Fabbricato rurale

Si sviluppa esclusivamente al piano terra e occupa una superficie lorda complessiva di circa 165 m².

Il fabbricato risulta diviso in due parti distinte, separate da una muratura centrale:

- una parte, di superficie lorda pari a circa 65 m², prospetta verso la strada e si presenta al rustico con pareti intonacate al civile, predisposizione degli impianti, massetto in cls. Comprende ingresso, bagno con antibagno, cucina e una camera;
- l'altra parte, di superficie lorda pari a circa 100 m², non è stato possibile visitarla. Sono stati effettuati i rilievi metrici dall'esterno. Il

██████████ ha comunicato che ne viene fatto un uso abitativo.

La costruzione è retta da una muratura portante in laterizio, fino alla quota di 3,00 m, e di blocchetti in cls nella parte superiore, fino all'intradosso della copertura.

E' presente un solaio intermedio in latero-cemento con intradosso a 3,00 m dal calpestio.

La copertura a falde inclinate è eseguita con una struttura di sostegno in legno e sovrastanti pannelli in lamiera di acciaio con interposto isolante tipo "coverib".

Concimaia

Si tratta di una struttura parzialmente interrata, costituita da tre muri controterra, dei quali uno in cemento armato e due in blocchetti di cls, e da una pavimentazione in battuto di cemento.

L'altezza media della muratura è pari a circa 4,50 m. La superficie interessata è pari a circa 380 m².

VERIFICHE DI CARATTERE URBANISTICO-EDILIZIO

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selegas risulta che i fabbricati presenti sul terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 15, mappale 41, di cui al punto A.4, sono stati realizzati in seguito al rilascio della C.E. n. 208/46/89 del 18/12/1989 e della successiva C.E. n. 257/55/91 del 25/11/1991 per variante in corso d'opera. Quest'ultima concessione unitamente agli elaborati grafici ed alla relazione tecnica sono allegati alla presente.

Si precisa che le volumetrie assentite coinvolgono la potenzialità edificatoria non solo del mappale 41 sul quale sono state realizzate, ma anche dei mappali 40, 42, 44, 45, 46, 47, 48 del Foglio 15, per un totale di 51.000 m².

Dal confronto tra il progetto approvato e quanto effettivamente realizzato sono emerse una serie di difformità:

Capannone

- è stata realizzata una apertura con cancello scorrevole

(dimensioni 4,00x3,50 m) non prevista in progetto, con conseguente modifica del prospetto;

Fabbricato rurale

- è stata modificata la destinazione d'uso da rimessa, lavorazione mangimi e magazzino a residenziale;
- sopra la prevista copertura piana è stata eseguita una copertura a falde inclinate con struttura portante in legno e sovrastanti pannelli sandwich, previo innalzamento delle murature perimetrali e di spina con blocchetti di cls;
- sono stati modificati i prospetti in seguito alla eliminazione degli accessi carrabili, alla chiusura di alcune finestre ed all'apertura di nuovi vani finestra.

Si tratta di interventi difformi rispetto alla concessione rilasciata, ma compatibili con le prescrizioni dello strumento urbanistico e come tali suscettibili di essere sanati mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Si osserva che la posizione relativa dei fabbricati risulta differente rispetto a quanto previsto nel progetto approvato.

Secondo quanto è stato possibile riscontrare sui luoghi, fatta salva la necessità di un rilievo topografico per una precisa valutazione, anche la disposizione planimetrica dei fabbricati rispetto ai confini dei lotti parrebbe difforme rispetto alle previsioni di progetto. In particolare il capannone sembrerebbe insistere per intero sul mappale 41 e non a cavallo tra i mappali 40 e 41 come è stato indicato nel progetto approvato.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni è stata effettuata una indagine locale con riferimento ad immobili aventi le stesse caratteristiche.

Per quanto riguarda i terreni agricoli si è determinato un valore commerciale variabile tra 13.000,00 e 16.000,00 €/Ha.

Per quanto riguarda i terreni sovraedificati, occorrerà computare a parte il valore di mercato dei fabbricati, portando in deduzione le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità presenti rispetto al progetto approvato. Per il capannone, nelle condizioni in cui si trova, si è determinato un valore di mercato, riferito all'unità di superficie lorda, variabile tra 250,00 e 300,00 €/m². Per il fabbricato rurale si stima un valore di mercato per unità di superficie lorda compreso tra 400,00 e 500,00 €/m² per la parte completa nelle finiture e pari alla metà per la porzione ancora al rustico.

Il valore commerciale attuale dei beni oggetto del procedimento esecutivo risulta dal prospetto seguente:

A) in Comune di Selegas

A.1 - Terreno agricolo in località "Is Affrontas", distinto nel N.C.T. al

Foglio 15, mappale 87, di superficie Ha. 00.12.40

| Superficie (Ha) | Valore unitario (€/Ha) | | Valore totale (€) | |
|-----------------|------------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 1,2820 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 16.666,00 | € 20.512,00 |

A.2 - Terreno agricolo in località "Is Affrontas", distinto nel N.C.T. al

Foglio 15, mappale 93, di superficie Ha. 00.72.05

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 0,7205 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 9.366,50 | € 11.528,00 |

A.3 - Terreno agricolo in località "Is Affrontas", distinto nel N.C.T. al

Foglio 15, mappale 136, di superficie Ha. 00.43.75

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 0,4375 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 5.687,50 | € 7.000,00 |

A.4 - Terreno agricolo in località "Pranu Scalas", distinto nel N.C.T. al

Foglio 15, mappale 41, di superficie Ha. 00.86.15, con

sovrastanti capannone, fabbricato rurale e concimaia

Valore di mercato del terreno

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 0,8615 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 11.199,50 | € 13.784,00 |

Valore di mercato del capannone

| <i>Superficie (m²)</i> | <i>Valore unitario (€/m²)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|-----------------------------------|--|----------|--------------------------|--------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 1222 | € 250,00 | € 300,00 | € 305.500,00 | € 366.600,00 |

Valore di mercato del fabbricato rurale

| <i>Superficie (m²)</i> | <i>Valore unitario (€/m²)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|-----------------------------------|--|----------|--------------------------|-------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 100 | € 400,00 | € 500,00 | € 40.000,00 | € 50.000,00 |
| 65 | € 200,00 | € 250,00 | € 13.000,00 | € 16.250,00 |
| | | | € 53.000,00 | € 66.250,00 |

Valore di mercato della concimaia

Mancando elementi di riferimento, si stima, in relazione al costruito,

un valore pari a 30.000,00 €.

Spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate

Si stimano complessivamente pari a 5.000,00 €.

Risulta un valore complessivo arrotondato variabile tra **400.000,00 €** e **470.000,00 €**.

A.5 - *Terreno agricolo in località "Pranu Scalas", distinto nel N.C.T. al*

Foglio 15, mappale 42, di superficie Ha. 01.02.80

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 1,0280 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 13.364,00 | € 16.448,00 |

A.6 - *Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 17, mappale 8, di superficie Ha. 02.59.15*

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 2,5915 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 33.689,50 | € 41.464,00 |

A.7 - *Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 636, di superficie Ha. 00.46.95*

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 0,4695 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 6.103,50 | € 7.512,00 |

A.8 - *Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 582, di superficie Ha. 00.43.70*

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 0,4370 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 5.681,00 | € 6.992,00 |

A.9 - *Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 583, di superficie Ha. 00.42.95*

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 0,4295 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 5.583,50 | € 6.872,00 |

A.10 - *Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 365, di superficie Ha. 00.31.75*

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 0,3175 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 4.127,50 | € 5.080,00 |

A.11 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 367,

di superficie Ha. 00.15.30

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 0,1530 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 1.989,00 | € 2.448,00 |

A.12 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 11, mappale 41, di

superficie Ha. 01.16.15

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 1,1615 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 15.099,50 | € 18.584,00 |

B) in Comune di Guamaggiore

B.1 - Terreno agricolo in località "Perda Sudda", distinto nel N.C.T. al

Foglio 19, mappale 53, di superficie Ha. 00.42.85

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 0,4285 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 5.570,50 | € 6.856,00 |

B.2 - Terreno agricolo in località "Perda Sudda", distinto nel N.C.T. al

Foglio 19, mappale 54, di superficie Ha. 00.35.40

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 0,3540 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 4.602,00 | € 5.664,00 |

C) in Comune di Ortacesus

C.1 - Terreno agricolo distinto nel N.C.T. al Foglio 2, mappale 30/a, di

superficie Ha. 01.96.05

| <i>Superficie (Ha)</i> | <i>Valore unitario (€/Ha)</i> | | <i>Valore totale (€)</i> | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| 1,9605 | € 13.000,00 | € 16.000,00 | € 25.486,50 | € 31.368,00 |

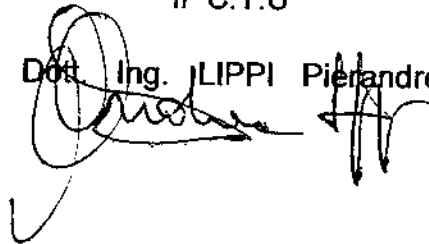
A A A A A A A A A A A A

Avendo così ultimato le operazioni affidategli, ritenendo di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto rassegna in data odierna la presente relazione, unitamente agli allegati "Documentazione fotografica", "Elaborati grafici e planimetrie catastali", e resta a disposizione dell'III.^{mo} Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 24.04.2006

Il C.T.U

Dot. Ing. LIPPI Pierandrea



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it