

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RUOLO ESECUZIONI N° 86/99 - GIUDICE: Dott. G. La Rocca

Debitori

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Creditore

BANCO DI
SARDEGNA S.p.A.

Avv. F. Pintor

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI DECIMOPUTZU E VILLASPECIOSA

Udienza

20 settembre 2001

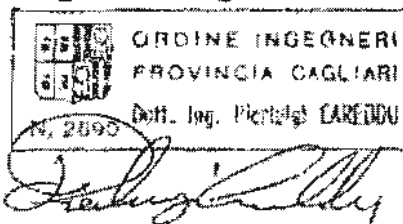
Rinvio

30 maggio 2002

ORIGINALE

C.T.U.

Ing. Pierluigi Careddu



APRILE 2002

RELAZIONE TECNICA - ALLEGATI

U



1 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice Dottor G. La Rocca della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con Ordinanza del 20.09.2001, il sottoscritto Ing. Pierluigi Careddu, nato a Cagliari il 08.04.1963, residente in Cagliari nella Piazza Galilei n° 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare Banco di Sardegna / [REDACTED] e più, R.E. n° 86/99, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

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° 765 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, purchè 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 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 I comma legge 724/94).

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, purchè 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 trasmettere 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 I comma legge n° 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge nn° 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;

4) Determinazione dei valori iniziali dei beni ai fini del calcolo INVIM;

5) Predisponga, dopo la vendita all'incanto, la nota di trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento e svolga gli ulteriori adempimenti anche al fini delle cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudiziali indicate nel decreto stesso.

2 - ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato gli atti contenuti nel fascicolo di causa, ha effettuato il rilievo dei beni pignorati, le visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, gli accertamenti presso le Amministrazioni Comunali di Decimoputzu e Villaspeciosa e gli accertamenti ed indagini di mercato. Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la seguente relazione.

a) Descrizione del bene come risulta dall'atto di pignoramento.

I beni pignorati, come risulta dall'atto notificato con Raccomandata AR del 12.02.1999, registrato a Cagliari in data 01.03.1999 casella 4988 art. 3278, sono i seguenti:

- in Decimoputzu, per l'intero (50% a carico di [REDACTED] e 50% a carico di [REDACTED]), area edificabile in Via Giardini, Foglio 25 mapp.le 805/A; terreno in località "Fraighedda", Foglio 5 mapp.li 89, 193 e 202;

- in Villaspeciosa, per l'intero (100% a carico di [REDACTED]), terreno in località "S'Isca", Foglio 4 mapp.li 180 e 291.

b) **Regolarità edilizia e parametri urbanistici**

- **Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu**

1) Fabbricato sito in Via Giardini

- Il fabbricato, composto da piano terra e primo, è stato edificato in base alla Licenza Edilizia rilasciata in data 18.09.1969, pratica n° 76, prot. n° 2170.

- Il 06.05.1982 viene espresso dalla Commissione Igienico Edilizia e dal Capo Ufficio Tecnico Comunale parere favorevole alle modifiche interne al locale sito al piano terra e all'appartamento sito al piano primo indicate nel progetto allegato alla domanda di Concessione Edilizia. Tuttavia poichè tali modifiche sono state realizzate senza aver prima perfezionato la pratica (oneri di concessione ecc.), la Concessione non è mai stata rilasciata.

- Il lotto di pertinenza, secondo il P.U.C. vigente, ricade nella Zona Territoriale Omogenea "B" (completamento residenziale).

2) Terreni identificati nel N.C.T. al Foglio 5 mapp.li 89, 193 e 202

- I terreni siti in località "Sa Fraighedda", secondo il P.U.C. vigente, ricadono nella Zona Territoriale Omogenea "E" (agricola).

- **Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaspeciosa**

1) Terreni identificati nel N.C.T. al Foglio 4 mapp.li 180 e 291

- I terreni siti in località "S'Isca", secondo il P.U.C. vigente, ricadono nella Zona Territoriale Omogenea "E" (agricola).

3 - DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI

Si riportano i risultati delle visure effettuate presso l'U.T.E. di Cagliari sui registri di partita dei Comuni Censuari di Decimoputzu e Villaspeciosa.



Comune Censuario di Decimoputzu - CATASTO TERRENI		
Intestati: - Partita n° / - Foglio 25		
MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'
1802 (ex 805/A))	mq 323	seminativo
CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
2	€ 1,42 (L. 2.746)	€ 0,92 (L. 1.777)

Comune Censuario di Decimoputzu - CATASTO URBANO		
Intestati: - Partita n° 1000034 - Foglio 3		
MAPPALE	CONSISTENZA	UBICAZIONE
Tipo P - Prot. n° 11 / 1981	- 179 mq	Via Giardini, 33 - p. T
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA'
C/2	5	€ 249,60 (L. 483.300)

Comune Censuario di Decimoputzu - CATASTO TERRENI		
Intestati: - Partita n° 1107 - Foglio 5		
MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'
89	mq 2090	seminativo
CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
2	€ 9,17 (L. 17.765)	€ 5,94 (L. 11.495)

Comune Censuario di Decimoputzu - CATASTO TERRENI		
Intestati: - Partita n° 4132 - Foglio 5		
MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'
193	mq 1870	seminativo
CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
2	€ 8,21 (L. 15.895)	€ 5,31 (L. 10.285)

Comune Censuario di Decimoputzu - CATASTO TERRENI		
Intestati: - Partita n° 1107 - Foglio 5		
MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'
202	mq 1940	seminativo
CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
2	€ 8,52 (L. 16.490)	€ 5,51 (L. 10.670)

Comune Censuario di Villaspeciosa - CATASTO TERRENI		
Intestati: Partita n° 2423 Foglio 4		
MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'
180	mq 2745	vigneto
CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
1	€ 20,56 (L. 39.803)	€ 17,01 (L. 32.940)

Comune Censuario di Villaspeciosa - CATASTO TERRENI		
Intestati: Partita n° 2423 - Foglio 4		
MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'
291	mq 2830	seminativo
CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
4	€ 2,92 (L. 5.660)	€ 2,05 (L. 3.962)

4 - DESCRIZIONE GENERALE DEI LUOGHI

- Comune di Decimoputzu

1) Fabbricato sito in Via Giardini

L'immobile è ubicato in Decimoputzu, nell'isolato delimitato dalla Via Giardini e dalla Via Montis. Il settore urbano, quasi totalmente edificato, dotato di strutture viarie consolidate, ha caratteristiche miste tra residenziali, commerciali e di servizi. La tipologia edilizia prevalente è quella tradizionale a schiera bilivello in linea al fronte strada. La qualificazione urbanistica risulta media.

Il terreno di pertinenza, di forma rettangolare, interamente recintato, ha una superficie complessiva di circa 280 mq.

Il fabbricato, articolato su due livelli, piano terra e primo, realizzato nei primi anni '70, è stato oggetto di modifiche interne nella prima metà degli anni '80. Il piano terra, con accesso dalla Via Giardini dal civico 33 e dalla Via

Montis dai civici 26 e 28, utilizzato come discoteca si trova in stato di totale abbandono. Il piano primo, con accesso dalla Via Giardini n° 31 attraverso una scala esterna è composto da ingresso, soggiorno, 2 letto, disimpegno, bagno, cucina, cucinino, dispensa, ripostiglio 4 balconi e cortile.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato; solai in latero cemento; copertura piana; tamponatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Nel complesso lo stato generale di conservazione e manutenzione è scadente, evidenti e diffuse tracce di umidità; la distribuzione planimetrica è irrazionale.

NOTA

Non è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento sito al piano primo per insuperabili difficoltà manifestate dall'esecutato.

2) Terreni identificati nel N.C.T. al Foglio 5 mapp.li 89, 193 e 202

Il compendio, ubicato in località "Sa Fraighedda", poco distante dal centro abitato, è raggiungibile percorrendo la strada vicinale "Serra Gurcu".

I terreni, di forma regolare e sito pianeggiante hanno una superficie catastale totale di mq 5900. Una piccola parte della superficie ospita piantine di Eucaliptus.

- Comune di Villaspeciosa

1) Terreni identificati nel N.C.T. al Foglio 4 mapp.li 180 e 291

I terreni, siti in località "S'Isca", non lontani dal centro abitato, hanno forma regolare, sito pianeggiante e superficie catastale complessiva di mq 5575. Attualmente coltivati a grano, sono forniti di energia elettrica e dotati di pozzo.

5 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- Comune di Decimoputzu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) Fabbricato sito in Via Giardini

La superficie commerciale, utile al calcolo del valore dell'immobile, è data dalla somma della superficie lorda dell'appartamento (comprensiva dei divisori interni, dei muri perimetrali esterni e per metà dei muri confinanti con altri appartamenti o con il vano scale), del 25% della superficie dei balconi e terrazza e del 10% della superficie destinata a cortile.

PIANO TERRA (ex discoteca)	
1) Superficie lorda	mq 200,39
2) Superficie commerciale	mq 200,39

PIANO PRIMO (appartamento)	
1) Superficie lorda	mq 200,39
2) Superficie cortile (mq 57,77 x 10/100)	mq 5,77
3) Superficie balconi (mq 16,00 x 25/100)	mq 4,00
4) Superficie terrazza (mq 10,90 x 25/100)	mq 2,72
5) Superficie commerciale	mq 212,88

2) Terreni identificati nel N.C.T. al Foglio 5 mapp.li 89, 193 e 202

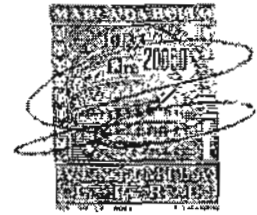
Superficie catastale	mq 5900,00
----------------------	------------

- Comune di Villaspeciosa

1) Terreni identificati nel N.C.T. al Foglio 4 mapp.li 180 e 291

Superficie catastale	mq 5575,00
----------------------	------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6 - RISPOSTE AI QUESITI

a) Primo quesito

"Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli".

- Valore commerciale

Criterio di stima:

Nel caso specifico si ritiene adeguato applicare il metodo di stima diretto a "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.

A seguito di indagini di mercato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, dell'incidenza del terreno di pertinenza e relativa recinzione, della funzionalità e razionalità delle costruzioni esistenti e dell'andamento del locale mercato immobiliare, si è proceduto alla determinazione dei valori immobiliari medi unitari espressi in € / mq riferiti alla superficie commerciale.

- Comune di Decimoputzu

1) Fabbricato sito in Via Giardini

a) Piano terra

- superficie commerciale: mq 200,39
- valore unitario: € 310,00 al mq
- valore complessivo: mq 200,39 x € 310,00 / mq = € 62.120,90

arrotondato = € 62.000,00

b) Piano primo

- superficie commerciale: mq 212,88

- valore unitario: € 390,00 al mq

- valore complessivo: mq 212,88 x € 390,00 / mq = € 83.023,20

arrotondato = € 83.000,00

Valore di mercato del bene = € 145.000,00 (€ 280.759.150) ←

2) Terreni identificati nel N.C.T. al Foglio 5 mapp.li 89, 193 e 202

- superficie lotto: mq 5900,00

- valore unitario: € 1,15 al mq

- valore complessivo: mq 5900,00 x € 1,15 / mq = € 6785,00

Valore di mercato del bene = € 6800,00 (€ 13.166.636)

- Comune di Villaspeciosa

1) Terreni identificati nel N.C.T. al Foglio 4 mapp.li 180 e 291

- superficie lotto: mq 5575,00

- valore unitario: € 1,40 al mq

- valore complessivo: mq 5575,00 x € 1,40 / mq = € 7805,00

Valore di mercato del bene = € 7800,00 (€ 15.102.906)

Valore complessivo dei beni: € 159.600,00 (€ 309.028.692)

- Abusi edilizi

Il sottoscritto C.T.U, sulla base delle indagini svolte, ha riscontrato per il fabbricato sito in Decimoputzu quanto segue:

Le modifiche interne al fabbricato sito in Via Giardini sono state eseguite in conformità al progetto approvato dalla Commissione Igienico Edilizia e dal Capo Ufficio Tecnico Comunale in data 06.05 1982. Tali opere risultano, come

già detto, abusive poichè l'esecutato non ha perfezionato, nei termini previsti dalla legge, la relativa pratica di Concessione Edilizia.

b) Secondo quesito

"Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene ed alle 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".

La risposta al quesito è contenuta nel CERTIFICATO NOTARILE del Dott. Paolo Macciotta allegato alla procedura esecutiva immobiliare di cui trattasi.

c) Terzo quesito

"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 pertinenze.

Sono state predisposte su apposito Mod B/N le planimetrie dell'immobile oggetto della consulenza per la denuncia di variazione al N.C.E.U.

d) Quarto quesito

"Determinazione dei valori iniziali dei beni ai fini del calcolo INVIM"

Poichè, con L. 28.12.01 n° 448 art. 8, a partire dal 01.01.2002 l'imposta INVIM è stata abolita, si ritiene superfluo dare risposta al quesito.

e) Quinto quesito

"Predisposizione, dopo la vendita all'incanto, della nota di trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento nonché gli ulteriori adempimenti anche ai fini delle cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudiziali indicate nel decreto stesso".

Il sottoscritto C.T.U. si dichiara disponibile a svolgere quanto richiesto su incarico espresso dell'Ill.mo Signor Giudice.

7 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice e, pertanto, rassegna la presente relazione, in originale e una copia, accludendo la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

Resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Pierluigi Careddu

