

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSO DA:

BANCO DI SARDEGNA S.p.A. (Avv. L. Boi)

CONTRO

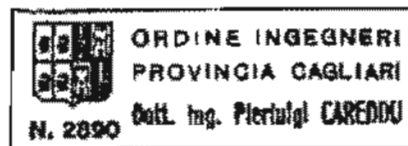
(Causa iscritta al n° 86 del R.G.E. per l'anno 1999)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

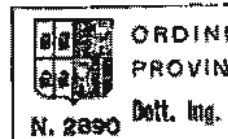
Ing. Pierluigi Careddu



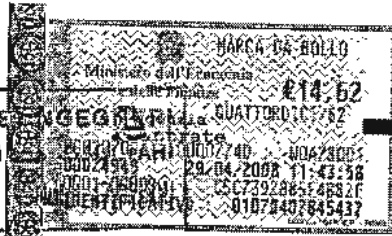
Pierluigi Careddu
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria
Via Ghibli 11 - 09126 Cagliari
Tel. 070/372319

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ORDINE
PROVIN
Dott. Ing.
N. 2890



1 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Donatella Aru della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con Ordinanza 28.10.2007, al sottoscritto Ing. Pierluigi Careddu, nato a Cagliari il 08.04.1963, con studio in Cagliari nella Via Ghibli n° 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, venivano formulati dalla S.V. Ill.ma i quesiti di seguito elencati e pertinenti al procedimento di esecuzione immobiliare Banco di Sardegna S.p.A. [redacted] e [redacted] R.E. n° 86/99:

- a) chiarisca il CTU se possa essere oggetto di vendita autonoma il terreno distinto al Fg. 5 mappale 193 che nella relazione peritale risulta accorpato ai mappali 89 e 202 (per i quali non vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio) nonché, in caso positivo, il suo attuale valore;
- b) precisi il CTU se il cespite sito in Decimoputzu, in Via Giardini Fg. 25 mappale 805/A sia vendibile in due lotti distinti; in caso positivo riferisca il CTU se essi siano accatastati all'Urbano autonomamente provvedendo eventualmente all'accatastamento perché si possa procedere alla loro vendita separata; determini il CTU il valore attuale del bene pignorato;
- c) aggiorni il CTU il valore dei terreni siti in Villaspeciosa distinti al Fg. 4 mappali 180 - 291 e determini il valore della quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.



Risposte ai quesiti:



Quesito a)

"chiarisca il C.T.U. se possa essere oggetto di vendita autonoma il terreno distinto al Fg. 5 mappale 193 che nella relazione peritale risulta accorpato ai mappali 89 e 202 (per i quali non vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio) nonché, in caso positivo, il suo attuale valore".

Punto 1)

L'accesso al lotto in esame, distante circa 280 m dalla strada di penetrazione agraria principale, avviene attraverso un camminamento, non definito sul terreno, ubicato nei mappali 88 e 203 a ridosso del confine, appartenenti, secondo quanto riportato nelle visure catastali, agli esecutati

Di conseguenza la vendita autonoma del terreno distinto al Foglio 5 mappale 193 è condizionata alla determinazione del suo accesso.

Punto 2)

Per determinare l'attuale valore commerciale del terreno pignorato si procede come indicato nella perizia redatta dal sottoscritto C.T.U. nel mese di aprile del 2002.

Pertanto, a seguito di indagini di mercato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e dell'andamento del locale mercato immobiliare, si ottiene il seguente più probabile valore:



- Terreno identificato nel N.C.T. al Foglio 5 particella 193:

- superficie catastale: mq 1870
- valore unitario: € 1,45 al mq
- valore complessivo: mq 1870 x € 1,45 / mq = € 2.711,50

Valore a corpo del terreno: € 2.700,00



Quesito b)

"precisi il CTU se il cespite sito in Decimoputzu, in Via Giardini Fg. 25 mappale 805/A sia vendibile in due lotti distinti; in caso positivo riferisca il CTU se essi siano accatastati all'Urbano autonomamente provvedendo eventualmente all'accatastamento perché si possa procedere alla loro vendita separata; determini il CTU il valore attuale del bene pignorato".

Punto 1)

L'immobile de quo, ubicato in Decimoputzu, nell'isolato circoscritto dalla Via Giardini e dalla Via Montis, è articolato su due livelli autonomi, piano terra e piano primo, con accessi indipendenti. Il piano terra, utilizzato in passato come discoteca ed accatastato come magazzino, ha ingressi dalla Via Giardini, civici n° 33 e 35 e dalla Via Montis, civici n° 28 e 26; il piano primo, adoperato ed accatastato come appartamento, ha entrata dalla Via Giardini, civico 31, attraverso una scala esterna posizionata in un piccolo cortile di pertinenza.

L'intero fabbricato, realizzato nei primi anni '70, è stato oggetto di modifiche interne nella prima metà degli anni '80.



Sulla base di quanto sopra precisato è quindi possibile affermare che il cespite in parola è vendibile in due lotti distinti.

Punto 2)

Come riportato nelle allegate visure, effettuate presso l'U.T.E. di Cagliari, sui registri del Comune Censuario di Decimoputzu, i due immobili risultano accatastati all'Urbano autonomamente, in particolare:

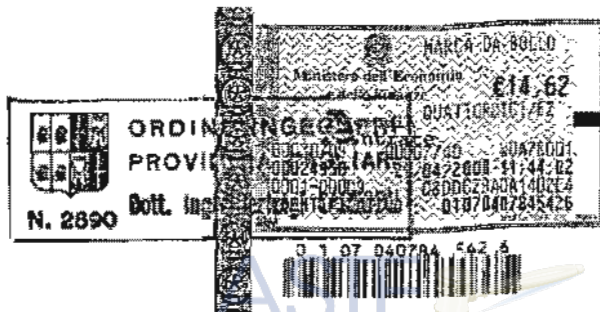
- Locale al piano terra:

Comune Censuario di DECIMOPUTZU - CATASTO URBANO Intestati: ██████████ - Foglio 25		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
4009	179 m ²	Via Giardini - piano T
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
C/2	5	€ 249,60

- Appartamento al piano primo:

Comune Censuario di DECIMOPUTZU - CATASTO URBANO Intestati: ██████████ - Foglio 25		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
4009	8 vani	Via Giardini - piano T-1
CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
A/2	5	€ 404,90

Entrambi sono accatastati nel N.C.T. al Foglio 25 particella 1802 (ex 805/A).



Punto 3)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni pignorati si procede come indicato nella perizia redatta dal sottoscritto C.T.U. nel mese di aprile del 2002.

Pertanto, 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 ottengono i seguenti più probabili valori:

- Locale al piano terra:

- superficie commerciale: mq 200,39
- valore unitario: € 550,00 al mq
- valore complessivo: $\text{mq } 200,39 \times \text{€ } 550,00 / \text{mq} = \text{€ } 110.214,50$

Valore a corpo del locale: € 110.000,00

- Appartamento al piano primo:

- superficie commerciale: mq 212,88
- valore unitario: € 750,00 al mq
- valore complessivo: $\text{mq } 212,88 \times \text{€ } 750,00 / \text{mq} = \text{€ } 159.660,00$

Valore a corpo dell'appartamento: € 160.000,00

Quesito c)

"aggiornò il CTU il valore dei terreni siti in Villaspeciosa distinti al Fg. 4 mappati 180 – 291 e determini il valore della quota indivisa di ½ della piena proprietà".



Punto 3)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni pignorati si procede come indicato nella perizia redatta dal sottoscritto C.T.U. nel mese di aprile del 2002.

Pertanto, 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 ottengono i seguenti più probabili valori:

- Locale al piano terra:

- superficie commerciale: mq 200,39
- valore unitario: € 550,00 al mq
- valore complessivo: mq 200,39 x € 550,00 / mq = € 110.214,50

Valore a corpo del locale: € 110.000,00

- Appartamento al piano primo:

- superficie commerciale: mq 212,88
- valore unitario: € 750,00 al mq
- valore complessivo: mq ~~212,88~~ x € 750,00 / mq = € 159.660,00

Valore a corpo dell'appartamento: € 160.000,00

Quesito c)

“aggiorni il CTU il valore dei terreni siti in Villaspeciosa distinti al Fg. 4 mappali 180 – 291 e determini il valore della quota indivisa di ½ della piena proprietà”.

Punto 1)

Per l'aggiornamento del valore commerciale dei terreni pignorati si procede come indicato nella perizia redatta dal sottoscritto C.T.U. nel mese di aprile del 2002.

Pertanto, a seguito di indagini di mercato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e dell'andamento del locale mercato immobiliare, si ottengono i seguenti più probabili valori:

- Terreno identificato nel N.C.T. al Foglio 4 particella 180:

- superficie catastale: mq 2745
- valore unitario: € 1,70 al mq
- valore complessivo: mq 2745 x € 1,70 / mq = € 4.666,50

Valore a corpo del terreno: € 4.700,00

- Terreno identificato nel N.C.T. al Foglio 4 particella 291:

- superficie catastale: mq 2830
- valore unitario: € 1,70 al mq
- valore complessivo: mq 2830 x € 1,70 / mq = € 4.811,00

Valore a corpo del terreno: € 4.800,00

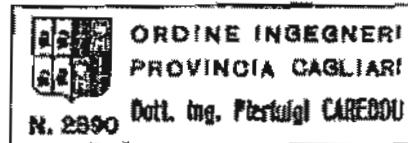
Il valore complessivo dei terreni siti in Villaspeciosa distinti nel N.C.T. al Foglio 4 particelle 180 e 291 è pari ad € 9.500,00

Punto 2)

Il valore della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà degli appezzamenti siti in Villaspeciosa identificati nel N.C.T. al Foglio 4 particelle 180 e 291 ammonta ad € 4.750,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Pierluigi Careddu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it