
TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 99/2006

Relazione di Consulenza Tecnica

integrazioni del 28.10.2009



CREDITORE PIGNORANTE

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Avv. Giancarlo Mereu Via Palomba 64 - 09129 Cagliari

CONTRO



1



Esecuzione Immobiliare n°99/2006

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Contro

7

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Esecuzione Immobiliare n. 99/2006

Contro



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Guarracino, nato a Monserrato il 19.10.1972 con studio in Via Giotto 38c a Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4694, nominato dal Giudice Dott.ssa Belelli nell'udienza del 20.10.2006 quale consulente tecnico del Tribunale di Cagliari è stato chiamato a rendere chiarimenti in ordine alla relazione peritale depositata in data 5 febbraio 2008.

In particolare la parte creditrice richiede delucidazioni in merito all'esclusione dalla valutazione di alcuni terreni siti nel Comune di Carbonia indicati nell'atto di pignoramento; trattasi dei terreni individuati nel N.C.T. al foglio 5 mapp. 1745 (ex 1558), 1746 (ex 1558), 1817 (ex 1559), 1818 (ex 1559), 1560; 1561, 1562, 1564.

Relazione integrativa



Il sottoscritto Ing. Alessandro Guarracino, in ordine a quanto succitato, primariamente ribadisce il fatto che il F.5. mapp. 801 (ex 520/b) di 1935 mq, non indicato nel pignoramento ne inserito in mappa catastale, è espressamente escluso dall'ipoteca giudiziale del 10.08.2005 e dal verbale di pignoramento del 4.02.2006, per tale ragione è stato escluso dalla valutazione economica, in conseguenza di ciò e in conseguenza del fatto che tale terreno coincide



2



Esecuzione Immobiliare n°99/2006

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Contro

totalmente o parzialmente con alcuni dei mappali pignorati, indicati in premessa, si è ritenuto opportuno escludere anche questi dalla valutazione. L'impossibilità di valutare le porzioni di terreno che esterne al mapp. 801 dipende dal fatto che lo stesso non sia mai stato inserito in mappa, ne al momento della presentazione del tipo mappale del 1985, inadempienza del catasto, ne all'approvazione del frazionamento di lottizzazione del 1997, inadempienza imputabile al lottizzante. Al fine di rendere quanto più comprensibile il tentativo di esplicitare gli aspetti tecnici si è provveduto a redigere uno schema planimetrico indicativo (all.3) nel quale si è sovrapposto il mappale 801 (campito con retino) ai mappali di lottizzazione, da qui si evince che, ad esclusione del mapp. 1818 che ricade per intero all'interno del mapp. 801, tutti i terreni indicati in premessa ed esclusi dalla relazione peritale sono parzialmente interessati dalla superficie retinata. Tuttavia non è possibile individuare in maniera inequivocabile le porzioni rimanenti ne determinarne la superficie esatta a meno che la situazione non venga corretta catastalmente.

In base all'esperienza del sottoscritto si ritiene che la correzione di cui sopra possa essere eseguita dagli stessi uffici del catasto a seguito di formale istanza, corredata di opportuna documentazione redatta da tecnico abilitato. La correzione consentirebbe quindi di valutare opportunamente le porzioni di terreno "effettivamente" pignorate e di renderle quindi disponibili per la vendita.

Gli oneri da affrontare, a carico del creditore procedente, si possono preventivamente valutare nell'ordine dei 2000 – 3000 € fra spese tecniche, bolli e spese varie.

Si tenga conto che la superficie complessiva delle varie porzioni di immobili pignorati, precedentemente esclusi, è pari a 1.478 mq, il loro valore commerciale, valutato in maniera analoga a quanto fatto con la precedente perizia per gli altri terreni, sarebbe il seguente:

Valore commerciale dell'immobile

$$15,00 \text{ €m}^2 \times 1.478 \text{ m}^2 = \text{€}22.170,00$$

Un altro aspetto di cui è bene fare chiarezza riguarda l'ipotesi di annullamento parziale

della lottizzazione esistente, la quale effettivamente, in virtù degli elementi acquisiti finora, risulta essere viziata da errori di forma e di sostanza (tecnicamente non si potrebbe realizzare la lottizzazione visto l'esistenza di fabbricati) che potrebbero determinarne la necessità di una modifica. Tale eventualità ad ogni modo non è al momento valutabile, in quanto determinate variazioni di ordine urbanistico dipendono da decisioni di carattere politico. Tuttavia si ritiene che, qualsiasi dovessero essere le vicissitudini future inerenti la lottizzazione, la valutazione dei terreni pignorati non sarebbe particolarmente influenzata, poiché i fattori di cui si è tenuto conto nella determinazione si riferiscono ad una pianificazione sovraordinata (P.U.C.).

Conclusioni

Alla luce di quanto finora enunciato si conclude che, al fine di rendere “vendibili” le porzioni di terreno precedentemente escluse, sia opportuno regolarizzare la situazione catastale, previo incarico e autorizzazione al CTU di procedere secondo quanto descritto.

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili e resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione, certo di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitogli.

Cagliari, 28 ottobre 2009

il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Guarracino

ALLEGATI

- ❑ All.1: tipo mappale novembre 1985;
- ❑ All.2: tipo di frazionamento 4913 del 2 dicembre 1997;
- ❑ All.3: schema planimetrico indicativo.

