

STUDIO TECNICO
Geom. Antonio Orani
Consulente Tecnico
Via Argiolas n: 95/97
09134 Cagliari-Pirri
tel. 070-560140

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Relazione di Consulenza Tecnica
Causa di Esecuzione Immobiliare
Promossa da:

Per [REDACTED]

Creditore procedente

contro

Ca [REDACTED]

Debitore escusso

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Procedimento Esecutivo R.E. n. 1009/95

G.E. Dott. ssa C. Beelli

Udienza del 03.02.05

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
II C.T.U.
Geom. Antonio Orani

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



Procedimento Esecutivo R.E. n. 1009/95 promosso da

[REDACTED] (rappr. Avv. G. Racugno)

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Antonio Orani, nato a Cagliari il 13.11.1937, con studio in Cagliari-Pirri, via Argiolas n. 95/97, veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Belelli Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe e invitato a comparire nell'udienza del 03.02.05.

In tale udienza il sottoscritto, dopo aver prestato il giuramento di rito, riceveva dal Sig. Giudice l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, della 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 della 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 1° 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 - 1° 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 antecedente 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 I.N.V.I.M.

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 ai fini delle cancellazioni, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudiziali indicate nel decreto stesso.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto provvedeva ad eseguire gli accertamenti catastali necessari per identificare l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di stima, redigendo uno stralcio planimetrico della zona comprendente il bene in esame ed acquisiva tutte le informazioni inerenti il lavoro di stima.

Quindi procedeva ad eseguire il sopralluogo in data 25.03.05 con inizio alle ore 10.00, come disposto dal Sig. G.E. in sede di udienza.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Con Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato in data 01.12.95, depositato il 02.12.95 veniva pignorato in ~~nome e Cognome Giovanni~~, nato ~~il~~ 04 ~~1955~~ e residente in ~~via~~ "Corongiu", il seguente immobile:
½ proprietà immobiliare sita in Iglesias, località "Corongiu", distinta nel N.C.T. al F° 14 mapp. 37 - Ha. 04.12.60.

DATI CATASTALI

Il bene pignorato risulta censito nel N.C.T. del Comune di Iglesias, alla Partita 6862, Sez. H - F° 14 mapp. 37, Ha. 04.12.60 - R.D. € 53,27 - R.A. € 40,49 (impianto meccanografico del 14.05.1985)

NORME DEL PIANO DI FABBRICAZIONE

Il predio ricade per una parte in zona urbanistica omogenea "E", per altra parte in zona omogenea "IH1" del vigente P.R.G.

L'edificazione è subordinata alle norme di attuazione del P.R.G.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appezzamento di terreno semicollinoso in Comune di Iglesias, località "Corongiu" (borgo rurale), di forma in pianta trapezoidale, esposto a Sud Est, confinante con strada vicinale posta a ridosso del Rio Casas, con mapp. 36 in località "Casas" e strada vicinale denominata "Corongiu de susu".

Ad esso si accede tramite la suddetta strada che si dirama dalla statale Carbonia - Villamassargia.

Il predio risulta privo di recinzione e quindi non delimitato.

In esso trovano dimora diverse piante a basso ed alto fusto quali: lentischio, quercia da ghiande, carrubo, corbezzolo ed edera selvatica.

Attualmente la parte del predio insistente in zona "E" risulta incolta ma potenzialmente produttiva.

INDAGINE CONOSCITIVA

Dagli accertamenti effettuati successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias, il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare quanto segue:

1. l'immobile in questione ricade per una parte in zona urbanistica omogenea "E" e per altra parte in zona omogenea "IH1" del vigente P.R.G. e in ambito "2A" del vigente P.E.P. n. 11.
2. il suddetto immobile non risulta interessato dai provvedimenti di cui all'Art. 18, 7° comma, della Legge 28.02.85 n. 47.
3. l'edificazione è subordinata alle norme di attuazione del P.R.G.
4. per quanto concerne le prescrizioni urbanistiche, l'indice fondiario massimo è stabilito in mc./mq. 0.03 per le residenze e mc./mq. 0.10 per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature, ecc.
5. per quanto concerne la sottozona "IH1", bosco e macchia, le norme stabiliscono il divieto assoluto di modifica dello stato dei luoghi, soprattutto per quanto riguarda la vegetazione esistente.

METODO DI STIMA

Per valore dell' immobile è da intendere il valore venale attuale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'unità immobiliare se immessa in commercio.

Si adotterà il metodo comparativo, basato su accertamenti esperiti nella zona ove trovasi ubicato l' immobile in questione.



Il termine di paragone sarà costituito dal prezzo effettivamente pagato per metro quadro di superficie di immobili ubicati nella zona comprendente il bene da stimare ed aventi caratteristiche simili.

Saranno considerati i fattori positivi e negativi quali: ubicazione, esposizione, grado di produttività (attuale e futura).

STIMA DELL'IMMOBILE

Il prezzo a metro quadro, sulla base di quanto esposto, è risultato di € 2,50.

La superficie lorda del bene da considerare agli effetti della stima è di Ha. 04.12.60, ovvero mq. 41.260

Quindi si ottiene:

$$\text{mq. } 41.260 \times \text{€ } 2,50 = \text{€ } 103.150,00$$

RISPOSTA AI QUESITI

1. Il valore commerciale dell'immobile censito nel N.C.T. alla Sez. H - F° 14 mapp. 37 - Ha. 04.12.60, R.D. € 53,27 - R.A. € 40,49, è risultato di €103.150,00.
2. L'immobile risulta attualmente occupato dagli ~~_____~~
3. Su di esso non risultano emanati provvedimenti sanzionatori.
4. Sulla base della documentazione fornita dalle parti il sottoscritto ha potuto predisporre un prospetto riassuntivo in cui risultano sintetizzati tutti i mutamenti della situazione catastale in tutto il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento: