

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

GEOM. BENIGNO SPIGA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

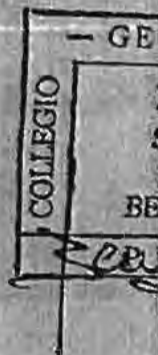
1 - PREMESSA

Illmo Signor Giudice della Esecuzione Dott. Giovanni Dessy, con incarico della S.V. del 08/07/99, io sottoscritto geom. Benigno Spiga, nato a Cagliari il 12 Novembre 1966, libero professionista con studio in Selargius, località Su Planu, al n° 12 della via G. Cavalcanti, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n° 2198 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V., accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

"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 6/8/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28/2/1985, 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 I 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 I comma legge n. 724/1994 può essere sanato 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 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.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Diritto di proprietà per una quota pari ad 1/2 dell'intero sull'unità negoziale composta da: in Capoterra, Loc. Liori, della superficie di are 7.05, terreno distinto nel N.C.T. al foglio 5, mapp. 1294; in via Sicilia, della superficie di are 12, terreno distinto nel N.C.T. al foglio 5, mapp. 1259.

Con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, accessioni ed addizioni, quote comuni e condominiali, con quanto di immobile sopra detti beni insista o tale per legge debba tenersi niente escluso o riservato."

NOTA: l'esatto numero di mappale dell'immobile in via Sicilia è 1295 e non 1259 come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.

3 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 07/09/1999 alla presenza del signor

██████████ presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Capoterra, località Liori, via Sicilia. In tale data il sottoscritto CTU, procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta ubicazione e le



caratteristiche dei terreni, appurando che sul mappale identificato con il numero 1294 (ex 622/b) insiste un fabbricato sviluppato su due livelli che risulta edificato al di sotto del piano stradale (foto nn. 3 e 4). La stessa costruzione si estende, con un volume sviluppato su un solo piano (foto nn. 11 e 14), su una piccola porzione del mappale 1295.

A tal punto si rendeva indispensabile, prima delle necessarie operazioni di rilievo e della relativa restituzione grafica del fabbricato, eseguire degli accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Capoterra al fine di prendere visione della pratica edilizia riguardante l'edificio in oggetto. In tale sede si riscontrava la presenza di più elaborati progettuali finalizzati all'edificazione di un fabbricato sul terreno identificato con il mappale 1294.

Successivamente, coadiuvato da un collaboratore dello studio per le necessarie misurazioni finalizzate alla comparazione fra i progetti approvati e lo stato dei luoghi, le verifiche continuavano con più sopralluoghi presso l'immobile in oggetto. Da tale disamina è emerso che il progetto (allegati nn. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E e 5F) utilizzato per la realizzazione delle opere risulta essere quello approvato in data 19/03/1990 dalla commissione edilizia, protocollo n. 10498, concessione edilizia n. 109/90 (allegato n. 4) relativo alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione.

Per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi è stata effettuata una documentazione fotografica, realizzata solo in parte, poiché l'esecutato chiedeva cortesemente di non eseguire la stessa all'interno dei locali del piano interrato.

3.1 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobile distinto in catasto al foglio 5 mappale 1294





Come precedentemente indicato sul terreno in esame insiste un fabbricato. Dai disegni allegati alla presente relazione tecnica (allegati nn. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E e 5F) relativi al progetto approvato dalla commissione edilizia in data 19/03/1990 con concessione edilizia n. 109/90 (allegato n. 4) rilasciata dal Sindaco del Comune di Capoterra, il fabbricato risulta disposto su quattro livelli, sviluppati uno al piano interrato con destinazione locale di sgombero, uno al piano seminterrato destinato a garage, uno al piano terra ospitante due appartamenti ed uno al piano mansarda contenente un'ulteriore abitazione.

Si segnala che al momento degli accertamenti risultano edificati esclusivamente il piano interrato ed il piano seminterrato con alcune differenze rispetto al progetto approvato. In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

piano interrato. Il piano interrato, parzialmente adibito ad abitazione, risulta attualmente utilizzato dall'esecutato come residenza. Come si evince dalla planimetria relativa alla restituzione grafica del rilievo (allegato n. 6B), lo stesso risulta avere una diversa distribuzione interna legata alle esigenze di fruibilità dell'appartamento. Rispetto al progetto approvato è stato inoltre aggiunto un nuovo volume ospitante un locale di sgombero. Un ulteriore manufatto adibito a loggiato è edificato in prossimità della porta d'ingresso all'alloggio.

NOTA: come meglio successivamente specificato al punto 4.1.b il piano interrato non può essere adibito ad abitazione pertanto ai fini della valutazione verrà considerato come locale di sgombero;

piano seminterrato. Il piano seminterrato, adibito a magazzino, risulta attualmente utilizzato come deposito di arredi. Come si evince dalla



planimetria relativa alla restituzione grafica del rilievo (allegato n. 6C), lo stesso si presenta come un unico locale con al centro il vano scala di collegamento con il piano interrato. Al volume approvato ne sono stati aggiunti altri nei quali sono stati ricavati due bagni ed alcuni locali sempre adibiti a deposito.

Sulla base delle misurazioni effettuate e della restituzione planimetrica risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprensive di tamponature e tramezzi) dell'immobile:

- superficie lorda piano interrato mq 289.00;
- superficie lorda loggiato piano interrato mq 24.70;
- superficie lorda piano seminterrato mq 336.16;
- superficie lorda cortile mq 391.30.

Tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile, computando la superficie lorda del loggiato al 50% e la superficie lorda del cortile al 10%, si ottiene una superficie commerciale pari a mq 340.48 per il piano interrato e mq 336.16 per il piano seminterrato.

Caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura

Strutture. Strutture in pilastri di cemento armato; solaio d'interpiano realizzato in latero-cemento; tamponature e tramezzi in laterizio; solaio di copertura realizzato con capriate d'acciaio e manto di copertura parte in lastre di coverib e parte in lastre di fibrocemento;

Finiture esterne. Pareti per la maggior parte al rustico ed in parte intonacate e tinteggiate; infissi in alluminio verniciato;

Finiture interne. Al piano interrato pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;



intonacate e tinteggiate nella restante parte; pavimenti e battiscopa in piastrelle monocottura; porte interne assenti. Al piano seminterrato sono presenti delle pareti amovibili realizzate in cartongesso; pavimenti e battiscopa in piastrelle monocottura.

Impianti. Impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura; bagni dotati di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria;

Le condizioni generali dell'immobile, considerata la vetustà dello stesso e la funzionalità distributiva interna, sono da considerarsi mediocri.

Immobile distinto in catasto al foglio 5 mappale 1295

Sul terreno in esame, di forma irregolare, limitrofo all'area identificata con il mappale 1294 precedentemente descritta, così come evidenziato negli allegati elaborati grafici (allegati nn. 6A e 6B) risulta edificato un fabbricato in aderenza alla costruzione presente sulla particella 1294. Tale costruzione, destinata a locale di sgombero, risulta edificata senza nessuna concessione edilizia rilasciata dal Comune di Capoterra.

Come si evince dalle allegare planimetrie (allegati nn. 1, 2 e 3) l'area in esame confina con il Rio Antonio Dessi, con il mappale 36 e con altri lotti edificati.

La stessa risulta ad una quota inferiore rispetto alla via Sicilia e vi si può accedere dallo stesso ingresso carrabile che consente l'entrata all'area contraddistinta in catasto al foglio 5 mappale 1294.

In base agli accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Capoterra il terreno ricade in zona B2 del Programma di Fabbricazione, e per lo stesso è previsto un indice di edificabilità di 3 mc/mq ed una superficie massima copribile pari al 60% dell'intero lotto.

Sulla base delle misurazioni effettuate e della restituzione planimetrica risulta



la seguente superficie lorda coperta e commerciale dell'immobile:

- superficie lorda piano interrato mq 48.96;

Caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura

Il fabbricato ha le stesse caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura di quello edificato sul mappale 1294.

4 - RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente espone quanto segue:

4.1 - CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore degli immobili viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (£/mq).

In particolare il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dei fabbricati (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato) e dei terreni (ubicazione, estensione e forma dell'area, natura fisica del terreno, ampiezza stradale, volumetria realizzabile) in esame ottenendo una valutazione oscillante tra £/mq 600.000 e 700.000 per il piano interrato e tra £/mq 800.000 e 900.000 per il piano seminterrato del fabbricato ubicato sulla particella 1294, tra £/mq 400.000 e 600.000 per il piano interrato edificato sul mappale 1295 e tra £/mq 160.000 e 200.000 per il terreno edificabile



(mappale 1295).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire agli immobili in esame il seguente valore commerciale:

Immobile distinto in catasto al foglio 5 mappale 1294

- piano interrato:

Sup. mq $340.48 \times \text{€}/\text{mq } 650.000 = \text{€ } 221.312.000$

- piano seminterrato:

Sup. mq $336.16 \times \text{€}/\text{mq } 850.000 = \text{€ } 285.736.000$

Valore complessivo arrotondato a **€ 507.000.000**

Quota esecutato pari ad 1/2 dell'intero = **€ 253.500.000**

Immobile distinto in catasto al foglio 5 mappale 1295

- piano interrato:

Sup. mq $48.96 \times \text{€}/\text{mq } 500.000 = \text{€ } 24.480.000$

- terreno

Sup. mq $(1.200 - 48.96) \times \text{€}/\text{mq } 180.000 = \text{€ } 207.187.200$

Valore complessivo arrotondato a **€ 232.000.000**

Quota esecutato pari ad 1/2 dell'intero = **€ 116.000.000**

NOTA: ai fini della valutazione sono state considerate le superfici catastali.

4.1.a - I fabbricati sono stati realizzati dopo il 1967.

4.1.b - L'edificio costruito sul mappale 1294 è stato modificato in assenza di regolare concessione edilizia. Le modifiche apportate consistenti nell'ampliamento del piano interrato (allegato n. 7A), parzialmente adibito ad abitazione, e del piano seminterrato (allegato n. 7B) totalmente adibito a magazzino, hanno comportato un aumento della superficie coperta ed un conseguente incremento della volumetria. Dagli accertamenti condotti presso



l'ufficio tecnico del Comune di Capoterra tali abusi edilizi risultano condonabili a condizione che il piano interrato non sia adibito ad abitazione, ufficio o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse (articolo 47 del regolamento edilizio). Tali difformità potranno essere sanate dietro la corresponsione di un importo in denaro che includerà il costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione, l'oblazione per la sanatoria, gli oneri di accatastamento e le spese tecniche.

Le stesse considerazioni valgono per la costruzione realizzata sul mappale 1295 per la quale non risulta rilasciata nessuna concessione edilizia da parte del Comune di Capoterra.

4.2. - PROSPETTI RIASSUNTIVI

4.2.1 - PIGNORAMENTI IMMOBILIARI

- Trascrizione del 03/10/1998, cas. 23934, art. 16287;
- Atto di pignoramento in data 18/09/1998;
- A favore di Banco di Sardegna S.p.A., cod. fisc. 01564560900, quota 1/2;
- Contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED];
- [REDACTED] quota 1/2;

- Immobile in Capoterra, quota 1/2 del foglio 5 mappale 1294 di are 7.05 et 1259 di are 12.00

NOTA: il mappale 1295 di are 12.00 è erroneamente indicato come mappale 1259 di are 12.00

4.2.2 - PASSAGGI DI PROPRIETA'

- Trascrizione del 23/09/1970, cas. 14579, art. 12251;
- Successione legittima di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] den.



63, vol. 684;

- A favore degli eredi, marito e figli, tutti nati in [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Contro [REDACTED]

- immobile in Catasto al foglio 5 mappale 622/b (oggi mappale 1294) di are 7.05 e mappale 622/c di are 15.80 (oggi mappale 1295);

- Trascrizione del 25/11/1971, cas. 19647, art. 16060;

- Atto di vendita rogito Dott. Giovanni Bonu, coadiutore temporaneo del Dott. Francesco Vacca, Notaio in Cagliari, in data 12/11/1971;

- A favore di [REDACTED] in piena proprietà;

- Contro [REDACTED] più i suoi undici figli;

- immobile in Catasto al foglio 5 mappale 622/b (oggi mappale 1294) di are 7.05;

- Trascrizione del 15/12/1989, cas. 32237, art. 23586;

- Atto di vendita rogito Dott. Ercole Bartoli, Notaio in Dolianova, in data 21/11/1989;

- A favore di [REDACTED] (coniugato in regime di comunione dei beni) nato [REDACTED] in piena proprietà;



- Contro [REDACTED]

- immobile in Catasto al foglio 5 mappale 1294 (ex 622/b) di are 7.05;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Trascrizione del 05/01/1990, cas. 451, art. 402;

- Atto di vendita rogito Dott. Felice Contu, Notaio in Cagliari, in data 27/12/1989;

- A favore di [REDACTED] (coniugato in regime di comunione dei beni) nato a [REDACTED] in piena proprietà;

- Contro [REDACTED]

- Immobile in Catasto al foglio 5 mappale 1295 (ex 622/c) indicato con la superficie di are 18.05;

NOTA: a) il mappale 1295 (ex 622/c) indicato con la superficie di are 18.05, veniva indicato negli atti precedenti ed in catasto con are 15.80; b) la parte venditrice, pur vendendo l'intero, era proprietaria della quota di 1/11, come risulta dagli atti precedentemente trascritti.

1/11 ←

4.2.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione del 28/06/1997, cas. 15668, art. 2182;

- Decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 23/06/1997;

- A favore di Banco di Sardegna S.p.A.;

- Contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]



- Immobile in Capoterra, quota 1/2 del foglio 5 mappale 1294 di are 7.05 e mappale 1259 di are 12.00

4.2.4 - MUTAMENTI DEI DATI CATASTALI

Il mappale 1294, come si evince dalla documentazione allegata al certificato notarile (consultazione ampliata), risulta aver assunto il nuovo numero di mappale 2090. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari il fabbricato costruito sull'ex mappale 1294 (oggi 2090) risulta accatastato ma non censito, mentre il fabbricato edificato sul mappale 1295 non risulta neppure accatastato.

5 - CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Selargius li, 05 Maggio 2000

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

GEOM. BENIGNO SPIGA

