

BANCHIERO

Studio di
progettazione

LOGIUDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°08/07

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PIGNORANTE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE PIGNORATO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio

Ing. Annalisa Banchiero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DONATELLA ARU

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di progettazione

LOGIUDICE



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°08/07



CREDITORE PIGNORANTE:

DEBITORE PIGNORATO:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio

Ing. Annalisa Banchiero



Sommario

1. Premessa	2
2. Elenco degli immobili pignorati e dati catastali	5
3. Descrizione delle operazioni peritali	5
4. Descrizione degli immobili	6
4.1. Divergenza dai dati contenuti nel pignoramento	6
5. Difformità di costruzione	14
6. Criteri di stima e valutazioni	17
7. Prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà e delle iscrizioni pregiudizievole	20
8. Stato di possesso degli immobili	20
9. Conclusioni	20



1. Premessa

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, nell'udienza del giorno 09 Dicembre 2010 la sottoscritta Ing. Annalisa Banchiero, nata a Cagliari il 13.11.1969, con studio in Cagliari Via Castagnevizza n°5, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4492 ed all'Albo dei Periti di Codesto Tribunale, veniva nominata Consulente tecnico per l'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

In pari data, la S.V. Ill.ma, dopo avermi fatto giurare, secondo la formula di rito, **dispose** una consulenza tecnica d'ufficio, al fine di espletare il seguente incarico:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o quelli inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento

3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.L.vo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso di costruire e della eventuale concessione/ permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

- all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577c.p.c. e dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n°1078;
9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

2. Elenco degli immobili pignorati e relativi dati catastali.

Dall'analisi della documentazione in atti, ed in particolare dell'atto di pignoramento depositato in data 09.01.2007, tenuto conto delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., gli immobili oggetto di esecuzione risultano descritti come segue:

- **quota di 1/2 di piena proprietà immobile in Sant'Andrea Frius, Catasto U, Foglio 17, part. 258, A/4 vani 2,5, Località Sa Fogaia;**
- **quota di 1/2 di piena proprietà di immobile in Sant'Andrea Frius, Catasto T, Foglio 17, part. 144/A, nat. T Ettari 1 Are 22 Centiare 60, Località Sa Fogaia.**

Quanto sopra con ogni pertinenza, accessione, diritto condominiale e tutto quanto ritenuto immobile per legge.

3. Descrizione delle operazioni peritali

In data 28.02.2011, la sottoscritta si è recata presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Andrea Frius per effettuare l'accesso agli atti ed ai documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto della presente esecuzione.

In data 21.03.2011 la sottoscritta si è recata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Quartucciu, per conoscere la residenza del sig. poichè lo stesso non risultava più residente nel comune

di Sant'Andrea Frius dal novembre del 2009 (Allegato 1).

In data 25.03.2010 ad ore 10.00 è stato effettuato un primo sopralluogo in Sant'Andrea Frius con esito negativo.

Nel secondo sopralluogo, effettuato in data 11.04.2011, ad ore 10.30 è stato possibile l'accesso con l'ausilio della forza pubblica, precisamente del Maresciallo e dell'Appuntato, carabinieri della stazione di Sant'Andrea Frius. non è stato necessario l'intervento di un fabbro in quanto la chiusura del cancello d'ingresso era costituita da una corda annodata (foto n°1, 2 e 3) i cui nodi sono stati sciolti e ripristinati (Allegato 2).

In seguito agli accessi effettuati si sono potute rilevare le caratteristiche tecniche e dimensionali atte all'espletamento dell'incarico affidatomi.

E' stato inoltre eseguito un dettagliato rilievo fotografico al fine di poter meglio descrivere lo stato attuale dei luoghi.

4. Descrizione degli immobili

a) quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà immobile in Sant'Andrea Frius, Catasto U, Foglio 17, part. 258, A/4 vani 2,5, Località Sa Fogaia;

b) quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di immobile in Sant'Andrea Frius, Catasto T, Foglio 17, part. 144/A, nat. T Ettari 1 Are 22 Centiare 60, Località Sa Fogaia.

4.1. Divergenza dai dati contenuti nel pignoramento

La descrizione attuale dei beni oggetto dell'esecuzione non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento (differente consistenza catastale).

Si evidenzia che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo pienamente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili e rappresentano la storia catastale del compendio pignorato (Allegato 3).

Gli immobili distinti in catasto al **foglio 17, particella 258 (fabbricato) e particella 144/a**

(terreno) sono stati soppressi (Allegato 3). La soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 388
- foglio 17 particella 389
- foglio 17 particella 390
- foglio 17 particella 391
- foglio 17 particella 395 sub.1
- foglio 17 particella 395 sub.2
- foglio 17 particella 395 sub.3

La particella 388 (ha 01.17.44) ha originato le particelle:

- **411** di ha 01.17.12
- 420 (ex 412) di are 00.16, che è stato unito al 419 di are 00.96 ed ha costituito il **419** di are 01.12;
- 418 (ex 413) di are 00.11 che è stato unito al 417 di are 00.21 ed ha costituito il **417** di are 0.32;
- 416 (ex 414) di are 00.05 che è stato unito al 415 di are 00.28 ed ha costituito il **415** di are 0.33;

La particella 389 (are 01.10) ha originato le particelle:

- 405 di are 00.14
- 419 (ex 406) di are 00.96 che è stato unito al 420 ed ha costituito il **419** di are 01.12;

La particella 390 di are 00.33 ha originato le particelle:

- 415 (ex 409) di are 00.28 che è stato unito al 416 di are 00.05 ed ha costituito il **415** di are 0.33;
- 410 di are 00.05.

La particella 395 di are 23.76 ha originato le particelle:

- 401 di are 01.01
- 402 di are 01.96
- 403 di are 00.23
- 404 di are 20.56.

La particella 391 di are 00.37 ha originato le particelle:

- 417 (ex 407) di are 00.21 che è stato unito al 418 di are 00.11 e ha costituito il **417** di are 00.32
- 408 di are 00.16.

In definitiva la soppressione degli immobili distinti al **foglio 17, particella 258** (fabbricato) e **particella 144/a** (terreno) ha dato origine alle seguenti particelle (Allegato 3):

- A. Terreno: Foglio 17, particella 411 ha 01.17.12**
- B. Fabbricato: Foglio 17 particella 401;**
- C. Fabbricato: Foglio 17 particella 402 sub.1 e 2;**
- D. Fabbricato: Foglio 17 particella 403;**
- E. Fabbricato: Foglio 17 particella 415;**
- F. Fabbricato: Foglio 17 particella 417;**
- G. Fabbricato: Foglio 17 particella 419;**

Gli immobili di cui ai punti A., B., C., D., E., F., e G. costituivano una azienda agricola produttiva, con percorso ludico didattico (Allegati 3 e 4).

L'azienda è raggiungibile dal centro abitato del comune Sant'Andrea Frius tramite la via Vespucci e la strada vicinale, percorrendo 1,8 Km circa (Allegato 5).

Del fondo agricolo fanno parte i seguenti beni immobili:

lotto di terreno (A.), punto ristoro (B.), fabbricato ad uso agricolo-residenziale (C.), legnaia con un ripostiglio (D.), fabbricato destinato al ricovero attrezzi e materiali agricoli e tre ripostigli (E.), vasca di

raccolta acqua destinata all'irrigazione (E.), stalla (G.).

A seguito di quanto riferitomi dai carabinieri della stazione di Sant'Andrea Frius e a seguito di una ricerca presso gli archivi dei quotidiani sardi e dalla documentazione fotografica allegata è emerso che:

- La comproprietaria dei beni oggetto della presente esecuzione, Sig. è deceduta in data 18.03.2009 e a seguito di questo accadimento i beni sono stati abbandonati;
- Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono stati profondamente danneggiati da atti vandalici, verificatisi ad agosto del 2009 e a maggio del 2010.

Osservazioni

Trattandosi di azienda agricola, la stessa non può essere frazionata anche perché i fabbricati che sorgono sul terreno di cui al punto A. sono stati edificati sulla base della volumetria spettante al sopraindicato lotto.

A. Terreno: Foglio 17 particella 411

L'immobile è il terreno su cui sorgono i fabbricati sopra indicati (foto n°23, 34, 45 e 46), in località "Sa Fogaia". La superficie totale è di mq 11712.

Il terreno è caratterizzato da una forma allungata e irregolare. La giacitura del terreno presenta un andamento misto con parti in piano e in collina. E' recintato sui lati. E' possibile l'irrigazione.

Dal certificato di destinazione urbanistica prodotto il terreno risulta ricadere in zona E agricola (Allegato 6).

Per quanto concerne la coltivazione sono presenti: circa 100 piante di olivo e 100 di mandorlo.

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri. Il terreno risulta ingombro di macerie derivanti dagli atti vandalici sopra indicati e dallo stato di totale abbandono ed incuria in cui versa.

B. Fabbricato: Foglio 17 particella 401 - Punto ristoro

L'immobile è stato totalmente distrutto a seguito degli atti vandalici sopra descritti (foto n°11, 12, 13, 14, 15 e 17).

Come si rileva dalle planimetrie allegate (Allegati 3 e 4) l'immobile, era costituito da:

Piano terra

Loggiato, sala, cucina, disimpegno, bagno disabili e donne, bagno uomini, disimpegno-spogliatoio per il personale e bagno per il personale.

Sulla base delle planimetrie allegate (Allegato 3 e 4), si desumono le seguenti superfici:

- . Superficie utile: mq 80,78 ;
- . Superficie non residenziale: veranda mq 15,55.

In definitiva per ottenere la misura della consistenza dell'immobile, alla superficie utile devono essere sommate le quote relative agli spazi di pertinenza, determinate tramite i coefficienti di differenziazione: per le verande 0,60; pertanto la superficie complessiva è pari a mq 90 circa.

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, l'immobile è stato irrimediabilmente danneggiato.

C. Fabbricato: Foglio 17 particella 402 sub.1 e 2 - Fabbricato ad uso agricolo-residenziale

L'immobile è stato considerevolmente danneggiato a seguito degli atti vandalici sopra indicati (foto n°23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32).

Come si rileva dalle planimetrie allegate (Allegati 3 e 4) l'immobile, era costituito da:

Piano interrato

Cantina e vasca per riserva d'acqua.

Piano terra

Ingresso, deposito ortaggi, lavorazione e conservazione ortaggi, terrazza scoperta, loggiato, disimpegno, scala interna, soppalco, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, cabina armadio, bagno e

locale caldaia.

Piano primo

Locale di sgombero.

Sulla base delle planimetrie allegate (Allegato 3 e 4), si desumono le seguenti superfici:

Ad uso abitativo

- Superficie utile: mq 82,76 ;
- Superficie non residenziale: mq 105,27.

In definitiva per ottenere la misura della consistenza dell'immobile, alla superficie utile devono essere sommate le quote relative agli spazi di pertinenza, determinate tramite i coefficienti di differenziazione: per le cantine 0,20, per le logge 0,40, per i soppalchi e locali caldaia 0,20, per le soffitte 0,33; pertanto la superficie complessiva è pari a mq 110 circa.

Ad uso agricolo

- Superficie utile: mq 40,55 ;
- Superficie non residenziale: mq 33,05.

In definitiva per ottenere la misura della consistenza dell'immobile, alla superficie utile devono essere sommate le quote relative agli spazi di pertinenza, determinate tramite i coefficienti di differenziazione: per le terrazze scoperte 0,20; pertanto la superficie complessiva è pari a mq 45 circa.

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, l'immobile è fortemente danneggiato.

Le coperture sono crollate in numerosi punti, le pareti appaiono fessurate, la maggior parte delle finiture esterne ed interne sono state irrimediabilmente danneggiate.

D. Fabbricato: Foglio 17 particella 403 – Legnaia

L'immobile è stato limitatamente danneggiato dagli atti vandalici sopra indicati (foto n°19, 20, 21 e 22). E' evidente che al momento prima dell'abbandono da parte del proprietario era oggetto di opere

MB

di ristrutturazione.
ASTE GIUDIZIARIE

Come si rileva dalle planimetrie allegatae (Allegati 3 e 4) l'immobile, è costituito da:

Piano terra

Legnaia e ripostiglio (è stato tramutato in bagno)

Sulla base delle planimetrie allegatae (Allegato 3 e 4), si desumono le seguenti superfici:

Ad uso agricolo

Superficie utile: mq 17,01;

Finiture esterne
ASTE GIUDIZIARIE

Prospetti intonacati e parzialmente tinteggiati.

Finiture interne

Pavimenti in grès, pareti rivestite in ceramica. Nel garage pavimento in battuto di cemento. Infissi in alluminio.

Impianti

Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

ASTE GIUDIZIARIE

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri.

E. Fabbricato: Foglio 17 particella 415 - Ricovero attrezzi e materiali agricoli

L'immobile non è stato danneggiato dagli atti vandalici sopra indicati (foto n°33, 34, 35, 36, 37 e 38).

Come si rileva dalle planimetrie allegatae (Allegati 3 e 4) l'immobile, è costituito da:

Piano terra

Veranda, 2 ripostigli (tramutati in anti bagno e bagno), soppalco e vano ricovero attrezzi.

Sulla base delle planimetrie allegatae (Allegato 3 e 4), si desumono le seguenti superfici:

Ad uso agricolo

ASTE GIUDIZIARIE

Studio tecnico di progettazione ing. Banchiero arch. Logiudice
 Via Castagne Vizza 5, 09122 Cagliari

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009


ASTE GIUDIZIARIE

Superficie utile: mq 26,20;

Superficie non residenziale: mq 6,64.

In definitiva per ottenere la misura della consistenza dell'immobile, alla superficie utile devono essere sommate le quote relative agli spazi di pertinenza, determinate tramite i coefficienti di differenziazione: per le verande 0,60; pertanto la superficie complessiva è pari a mq 30 circa.

Finiture esterne

Prospetti intonacati.

Finiture interne

Pavimenti in ceramica. Nell'antibagno rivestimento verticale in ceramica. Infissi misti in alluminio e legno.

Impianti

Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri.

F. Fabbricato: Foglio 17 particella 417 - Vasca per l'irrigazione

L'immobile non è stato danneggiato dagli atti vandalici sopra indicati (foto n°43 e 44).

Sulla base delle planimetrie allegate (Allegato 3 e 4), si desumono le seguenti superfici:

Ad uso agricolo

Superficie non residenziale: mq 32,05.

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri.

G. Fabbricato: Foglio 17 particella 419 - Stalla- Ricovero mezzi agricoli

L'immobile non è stato danneggiato dagli atti vandalici sopra indicati (foto n°4, 5, 6 e 7).

Sulla base delle planimetrie allegate (Allegato 3 e 4), si desumono le seguenti superfici:

Ad uso agricolo

- Superficie non residenziale: mq 109,80.

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono

definirsi scarse.

Consistenza

Di seguito si riportano i dati metrici di consistenza dei beni costituenti azienda:

- A. Terreno agricolo : mq 11712;
- B. Punto ristoro: ad uso commerciale mq 90,00;
- C. Fabbricato ad uso agricolo-residenziale: ad uso residenziale mq 110,00 ad uso agricolo mq 45,00;
- D. Legnaia: ad uso agricolo non residenziale mq 17,01
- E. Ricovero attrezzi e materiali agricoli: ad uso agricolo non residenziale mq 30,00
- F. Vasca per l'irrigazione: mq ad uso agricolo non residenziale 32,05
- G. Stalla: ad uso agricolo non residenziale mq 109,80

5. Difformità di costruzione**A. Terreno: Foglio 17 particella 411**

Sul terreno, oltre i fabbricati sopra indicati, sorgono altri due manufatti:

1. Il primo (foto n°39, 40, 41 e 42) è un magazzino in corso di costruzione, la cui demolizione era già prevista nella richiesta di accertamento di conformità cui era seguita la Concessione Edilizia n°28 del 24.10.2005.

2. Il secondo (foto n°8, 9 e 10), che sorge in prossimità dell'area destinata a parcheggio era un manufatto destinato al ricovero animali.

A seguito delle verifiche e dei colloqui intercorsi tra la sottoscritta e il Geom. Claudia Deiana, tecnico istruttore del comune di Sant'Andrea Frius, si evince che attualmente:

- le difformità di cui al punto 1. e 2. non sono sanabili.

B. Fabbricato: Foglio 17 particella 401- Punto ristoro.

L'immobile è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°29 del 24.10.2005 e da Variante in corso d'opera n°20 del 23.05.2006 (Allegato 4).

Poiché l'immobile è stato completamente distrutto è palesemente impossibile verificarne la conformità.

Si ritiene opportuno lo smaltimento e conferimento a discarica dei detriti soprattutto per motivi di igiene sicurezza.

Si segnala che è stato installato un impianto fotovoltaico adiacente al punto ristoro, pertanto irrimediabilmente danneggiato dagli atti vandalici (foto n°14, 15 e 16). Secondo quanto riferito dal Geom. Claudia Deiana, lo stesso è stato realizzato in assenza di Autorizzazione.

C. Fabbricato: Foglio 17 particella 402 sub.1 e 2 - Fabbricato ad uso agricolo-residenziale

L'immobile è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°213 del 19.03.1995, e successivamente sanato, tramite accertamento di conformità, con Concessione Edilizia n°28 del 24.10.2005 (Allegato 4).

Poiché l'immobile è stato considerevolmente danneggiato è palesemente impossibile verificarne la conformità.

Si ritiene opportuna, sia da un punto di vista della sicurezza sia da un punto di vista economico, la totale demolizione e ricostruzione del fabbricato, per la quale sarebbe d'obbligo una richiesta di rinnovo di concessione edilizia che, secondo quanto riferito dal Geom. Claudia Deiana, comporterebbe

l'arretramento dello stesso dalla strada vicinale per una distanza pari a 10 metri dal confine.

Qualora si volesse mantenere l'attuale posizionamento del fabbricato, si dovrebbe procedere alla richiesta di autorizzazione per lavori di restauro e ripristino del fabbricato.

D. Fabbricato: Foglio 17 particella 403 – Legnaia

Secondo quanto riferito dal Geom. Claudia Deiana, e per quanto indicato nella relazione allegata alla Concessione Edilizia n°28 del 24.10.2005 (Allegato 4), l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967.

Al momento del sopralluogo, si è accertato che lo stato attuale presenta, rispetto al progetto approvato, le seguenti difformità:

1. Al posto del ripostiglio è stato realizzato un bagno e sono state realizzate delle nuove aperture sulla facciata.

A seguito delle verifiche e dei colloqui intercorsi tra la sottoscritta e il Geom. Claudia Deiana, si evince che attualmente:

- le difformità di cui al punto 1. non sono sanabili.

E. Fabbricato: Foglio 17 particella 415 - Ricovero attrezzi e materiali agricoli

L'immobile è stato realizzato e sanato con Concessione Edilizia n°28 del 24.10.2005 (Allegato 4).

Al momento del sopralluogo, si è accertato che lo stato attuale presenta, rispetto al progetto approvato, le seguenti difformità:

1. Al piano terra al posto dei due ripostigli sono stati realizzati un antibagno ed un bagno

A seguito delle verifiche e dei colloqui intercorsi tra la sottoscritta e il Geom. Claudia Deiana, si evince che attualmente:

- le difformità di cui al punto 1. non sono sanabili.

F. Fabbricato: Foglio 17 particella 417 - Vasca per l'irrigazione

Attualmente l'immobile è conforme (Allegato 4) alle Concessioni Edilizie rilasciate dal comune di Sant'Andrea Frius.

G. Fabbricato: Foglio 17 particella 419 - Stalla- Ricovero mezzi agricoli

Attualmente l'immobile è conforme (Allegato 4) alle Concessioni Edilizie rilasciate dal comune di Sant'Andrea Frius, eccezion fatta per le tamponature esterne che non sono state sostituite, pertanto permangono le lamiere e le onduline in fibrocemento e per le partizioni interne che non sono state indicate nella planimetrie allegate, quest'ultima difformità è opera interna e non costituisce abuso edilizio.

Tuttavia, ai sensi dell'art.15 della L.R. n°23 dell'11.11.1985, il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori avrebbe dovuto presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, asseverante le opere interne da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni previste nel regolamento edilizio e nello strumento urbanistico vigente.

6. Criteri di stima e valutazioni

Si premette che in conseguenza di un sinistro oppure di una qualsiasi azione dolosa il valore di mercato di un immobile ovviamente diminuisce. E' possibile quantificare il valore del bene dopo l'evento (V) ponendolo pari alla differenza tra il valore del bene prima dell'evento (V') e il danno subito dal bene (D).

$$V = V' - D$$

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

Nel caso in esame, trattandosi di un terreno destinato ad azienda agricola, e considerando che sul fondo si trovavano anche costruzioni di tipologia agricola- residenziale e un punto ristoro, è stata, quindi, condotta un'indagine di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari, relativamente a immobili situati in ambiti simili a quelli in esame, giudicati di caratteristiche simili, tenendo conto di parametri quali: ubicazione, caratteristiche tecniche e di finitura dei fabbricati destinati all'attività, vetustà.

A. Terreno agricolo : mq 11712;

Tenuto conto delle indagini effettuate è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 3,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame, la seguente valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valore commerciale (V'): mq 11712 x 5,00 €/mq = € 35.136,00

B. Punto ristoro: ad uso commerciale mq 90,00;

Tenuto conto delle indagini effettuate è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 750,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame, la seguente valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valore commerciale (V'): mq 90 x 750,00 €/mq = € 67.500,00

C. Fabbricato ad uso agricolo-residenziale: ad uso residenziale mq 110,00 ad uso agricolo mq 45,00;

Tenuto conto delle indagini effettuate è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 600,00 €/mq per residenziale 400 €/mq per uso agricolo.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame, la seguente valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valore commerciale (V'): mq 110 x 600,00 €/mq + mq 45 x 400 = € 84.000,00

D. Legnaia: ad uso agricolo non residenziale mq 17,01

Tenuto conto delle indagini effettuate è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 300,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame, la seguente valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valore commerciale (V'): mq 17,01 x 300,00 €/mq = **€ 5.103,00**

E. Ricovero attrezzi e materiali agricoli: ad uso agricolo non residenziale mq 30,00

Tenuto conto delle indagini effettuate è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 300,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame, la seguente valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valore commerciale (V'): mq 30 x 300,00 €/mq = **€ 9.000,00**

F. Vasca per l'irrigazione: mq 32,05

Viene considerata accessione minore in qualità di infrastruttura idraulica, pertanto viene ricompresa nel valore unitario del terreno.

G. Stalla: ad uso agricolo non residenziale mq 109,80

Tenuto conto delle indagini effettuate è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 150,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame, la seguente valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valore commerciale (V'): mq 109,80 x 150,00 €/mq = **€ 16.470,00**

Pertanto il **valore commerciale totale (V')** del bene prima dell'evento:

V' = € 217.209,00

L'entità del danno subito (D) si determina in base all'ammontare delle spese necessarie per il ripristino delle condizioni *ante* sinistro. Si stima una cifra a corpo pari a € 150.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Danno subito (D): € 150.000,00

$$V = V' - D = € (217.209,00 - 150.000,00) = € 67.209,00$$

V = Valore attuale € 67.209,00

Quota 1/2 Valore commerciale attuale = 1/2 (€ 67.209,00) = € 33.604,50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà e delle iscrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle visure effettuate in conservatoria (Allegato 4):

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile distinti in catasto al Foglio 17 particella 258(F) e particella 144(T)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Iscrizione** del 15/04/2003 Registro Particolare 1832 Registro Generale 16492,

Pubblico ufficiale Dolia Enrico Repertorio 129987/24512 del 11/04/2003.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Trascrizione** del 26/05/2003 Registro Particolare 16177 Registro Generale 21530,

Pubblico ufficiale Dolia Enrico Repertorio 131192/24646 del 20/05/2003.

Atto tra vivi – Compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Trascrizione** del 11/01/2007 Registro Particolare 1116 Registro Generale 1416,

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 1374 del 27/12/2006.

Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Stato di possesso degli immobili

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto si è desunto al momento del sopralluogo, l'immobile di cui trattasi risulta disabitato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

9. Conclusioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avendo espletato l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione con la documentazione allegata

e la parcella di onorari e spese.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Resto a disposizione per ogni e qualsivoglia chiarimento la S.V. Ill.ma ritenesse opportuno.

Cagliari, 28 Aprile 2011

Il C.T.U.

Allegati:

- 1) Certificato di residenza;
- 2) Verbale sopralluogo 11.04.2011;
- 3) Visure e planimetrie catastali;
- 4) Concessioni Edilizie n°28 e 29 del 24.10.2005, n°20 del 23.05.2006 e relativi elaborati grafici;
- 5) Mappe satellitari;
- 6) Certificato di destinazione urbanistica;
- 7) Atto del 20.05.2003;
- 8) Visure Conservatoria;
- 9) Documentazione fotografica.

