

ASTE
GIUDIZIARIE

ALL'ILL.MO SIG.GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE

N° 203/91

PALAZZO DI GIUSTIZIA

C A G L I A R I

Relazione di perizia



ASTE
GIUDIZIARIE

Io sottoscritto Geom.Antonio Faa, domiciliato in Cagliari, in Via Machiavelli n°46, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, avendo ricevuto dall'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione, Dott.Salvatore Fundoni, in data 7/X/1993, l'incarico di svolgere una perizia estimativa, relativa alla causa di esecuzione n°203/91, in corso presso il Tribunale di Cagliari, promossa dalla BANCA [REDACTED] c/o [REDACTED], nella



ASTE
GIUDIZIARIE

quale è intervenuta, quale creditore, la [REDACTED] con lo scopo di accertare:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

N° 3/3/94

- 1°) se gli immobili oggetto del pignoramento risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della Legge 6/Agosto 1967, N°765;
- 2°) nella ipotesi in cui gli stabili risultino edificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- 3°) se gli stabili risultino essere conformi alla licenza ed alla concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

4°) se le irregolarità eventualmente riscontrate risultino, o meno, sanabili, ai sensi e per gli effetti del disposto della Legge 21 Giugno 1988, n°298 ed integrata dai provvedimenti legislativi regionali; con particolare riguardo al fatto che le irregolarità eventualmente riscontrate sono sanabili solo se le ragioni di credito, per cui si procede, sono anteriori all'entrata in vigore della Legge n°47, del 1985;

5°) quale sia il valore commerciale dei singoli beni, tenuto conto della eventuale sanatoria delle irregolarità accertate;

6°) sulla base della documentazione prodotta dalle parti, predisporre un progetto riassuntivo in cui siano evidenziati:

- a) tutti i mutamenti dei dati catastali e gli eventuali frazionamenti intervenuti nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento;
- b) le relazioni tra tali mutamenti e frazionamenti con i passaggi di proprietà e le iscrizioni ipotecarie contro l'esecutato ed i suoi danti causa, nel periodo in cui ciascuno è stato titolare del diritto di proprietà del bene;

7°) per ciascuno dei beni pignorati, predisporre una planimetria, in una scala idonea alla trascrizione nel Catastro, la quale consenta di identificare con precisione



il bene, con i suoi confini, accessori e pertinenze,

avendo, in data odierna, completato le operazioni di mia competenza,

d i c h i a r o :

Sulla base della descrizione riportata nell'atto di

pignoramento immobiliare, i beni di proprietà della de-

bitrice escussa, risultano in territorio di Quartu S.

Elena, nella seguente consistenza:

1°) intera proprietà del lotto di area edificabile, in lo-
calità "S'Arenargiu", distinto in catasto al Foglio LXVII,
mappale 55, di ha 0,15,00;

2°) quota pari ad 1/2 (un mezzo) del lotto di area edifica-
bile, facente parte della lottizzazione "TANCA FIORITA"
distinto in catasto al Foglio XXXVIII, mappale 27 parte,
di ha 0,03,29.

Nel disegno allegato, ai numeri 1 e 2, sono riportati gli
stralci di mappa relativi ai due lotti di area edifica-
bile dianzi descritti, fedelmente ricopiati presso l'Uf-
ficio Tecnico Erariale di Cagliari, dai quali si può chia-
ramente rilevare l'ubicazione.

Consultando la documentazione, contenuta nel fascicolo
della causa, ho potuto procedere ad accertare che nella
descrizione dei beni, riportata nell'atto di pignora-
mento immobiliare, esiste un errore riguardo al terreno in
località "Tanca Fiorita", indicato come mappale "27 par-

te", del foglio 38, mentre in realtà, come indicato nel-
lo stralcio di mappa riportato al n°3 del disegno al-
legato, si tratta del mappale 277 parte, oggi mappale
330, sempre del Foglio XXXVIII.

E' quindi necessario annullare il pignoramento sul map-
pale "27 parte", ed estenderlo all'attuale mappale 330,
ex parte del 277.

Essendomi recato sul posto, ed avendo eseguito tutti i
necessari accertamenti e rilievi, ho potuto constatare:

A) Il lotto di terreno di ha 0,15,00, corrispondente a
mq. 1500, in località "A'Arenargiu", distinto in Catasto
al Foglio LXVII, mappale 55, fa parte di una ~~lottizzazione~~
~~di Quartu~~ "di Quartu", in una zona panoramica sui monti che
ad est del Centro Urbano ^{di Quartu} si affacciano sul golfo di
Cagliari.

Si tratta di una lottizzazione con tutte le infrastrut-
ture primarie, rappresentate dalle strade di lottizza-
zione asfaltate in buona parte, delle quali la princi-
pale collega il complesso con la litoranea Cagliari-
Villasimius, in prossimità del 21° Km.

Tutti i lotti, edificati o no, sono dotati dell'allaccio
per l'acqua, per la corrente elettrica, per gli scarichi
fognari, per il telefono, oltre ad essere collegati con
strade illuminate.

Il lotto oggetto della presente perizia, non ancora edi-

OMETRI
23
CAGLIARI
ASTE GIUDIZIARIE

GEOMETRI
23
FAA
geom.
ANTONIO
CAGLIARI

ficato, nè recintato, si presenta attualmente ricoperto

dalla "Macchia Mediterranea", tipica della zona, con diversi ulivastri e ginepri, oltrechè roccioso con massi di granito rosa, che spuntano in varie zone del lotto, come in tutto il versante della montagna.

Nel "██████████", del quale il lotto fa parte, vi è un'alta percentuale di lotti già edificati, il che influisce sulla determinazione del valore venale di mercato. Una volta accertate tutte le qualità positive e negative del lotto, di carattere intrinseco ed estrinseco, è stato necessario, al fine di poterne calcolare il valore assumere informazioni sulla zona, riferite alle più recenti valutazioni ed alle vendite più recenti di altri lotti di terreno in analoghe condizioni.

ASTE GIUDIZIARIE
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI
LIRE 5000 (CINQUEMILA)

ASTE GIUDIZIARIE
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI
LIRE 5000 (CINQUEMILA)

ASTE GIUDIZIARIE
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI
LIRE 5000 (CINQUEMILA)

Sulla base di tali informazioni, e considerando tutte le possibilità edificatorie del lotto, ritengo che il prezzo unitario più equo e rispondente alla realtà di mercato sia f.70.000. per metro quadrato. Di conseguenza, avendo il lotto la superficie di mq.1,500, il valore venale attuale risulta: $f.70.000 \times 1500 = \underline{f.105.000.000.}$

ASTE GIUDIZIARIE

B) Il lotto di terreno in località "Tanca Fiorita", di ha 0,03,29, distinto al Foglio XXXVIII, mappale 330, derivato dal mappale 277, è un'area edificabile recintata, sulla quale esiste una piccola costruzione che si può definire una mini-villetta, come appare osservando le

fotografie allegate nel disegno e la pianta stessa, riportata al n°4 del disegno.

Non essendo stato possibile rilevarne l'interno, a causa dell'impossibilità di prendersi contatto con l'attuale possessore e con la stessa debitrice escussa, ho limitato i rilievi a ciò che si poteva ottenere dall'esterno, sufficiente per conoscere la superficie effettiva, sia del lotto che della costruzione.

Le risultanze dei rilievi eseguiti, riportate nel disegno al n°4, danno una esauriente idea della superficie del lotto, che, in realtà, in seguito all'arretramento rispetto al filo strada, risulta ridotta a mq. 207,48 e non più di 329, come indicato nel verbale di pignoramento.

Il lotto si presenta recintato con muro di blocchetti da 0,20, alto m. 2,00, nei due lati confinanti con il mapale 277, e con una palizzata in tronchi di castagno, su un muretto in blocchetti di cemento alto cm. 60, nei due lati prospiciente sulle due strade, la Provinciale, che collega la S.S. 125 con la litoranea Cagliari-Villasimius, e la strada di lottizzazione, ambedue asfaltate. La costruzione esistente all'interno si presenta con le caratteristiche di una villetta di campagna per le vacanze domenicali, di stile e concezione moderna, ma poichè non è stato possibile accedervi all'interno, da



ciò che si è potuto rilevare dall'esterno, si suppone che sia composta da un unico vano con caminetto, adibito a soggiorno-pranzo-cucina, con letti o brande per dormire, un bagno, oltre al loggiato che si vede all'esterno. La superficie coperta risulta di mq. 37,20.



Una volta accertate le caratteristiche tecniche, sia del lotto che del fabbricato esistente, all'interno, considerando che, sfruttando tutta la volumetria consentita, che prevede mc/mq. 3,00, si potrebbe demolire la costruzione attuale e realizzarne nuova a due piani di mc. 622,64, è stato inoltre necessario svolgere indagini conoscitive presso operatori economici, impresari e tecnici della zona, al corrente circa i prezzi di normale mercato sulla piazza.



Sulla base di detti accertamenti, e facendo riferimento ai prezzi di altri lotti di terreno venduti nella zona, ritengo equi e rispondenti alla realtà di mercato siano:



A) Area edificabile recintata: £/mq. 200.000.

B) Area coperta del fabbricato: £/mq. 2.500.000. come sovrapprezzo su quella del terreno.



Di conseguenza, conoscendo le due superfici, corrispondenti a mq. 207,48 quella del lotto, e mq. 37,20 quella del fabbricato, il valore venale risulta:

$£(200.000 \times 207,48) + (2.500.000 \times 37,20) = \underline{£.134.496.000.}$



Poichè, secondo il quesito rivoltomi, è da calcolare il valore venale attuale della quota ideale di 1/2, questo corrisponde a:

$$\text{£.134.496.000} : 2 = \text{£.67.248.000.}$$

Rispondendo adesso in ordine ai quesiti rivoltimi, ritengo di poter affermare:

1°) La costruzione, esistente nel lotto pignorato, risulta edificata successivamente all'entrata in vigore della Legge 6/8/1967, n°765.

2°) Riguardo l'edificazione, non risulta sia stato presentato un regolare progetto con regolare approvazione per un fabbricato nel lotto attuale, il che, in pratica, significa che la costruzione è stata realizzata abusivamente, nello stato in cui esiste attualmente, mentre risulta che, fin dagli anni 50, esisteva, al posto dell'attuale costruzione, un vecchio capanno in legno e muratura.

3°) La costruzione attuale risale all'anno 1988, realizzata dal Sig. [REDACTED], attuale possessore, per acquisto dai coniugi [REDACTED], il quale vi ha eseguito i lavori su ordinanza del Sindaco che prevedeva: "Demolizione di un loggiato di mq.12 circa e della copertura del fabbricato principale della superficie di mq.36 circa, costituita da strutture in legno, loro ricostruzione in muratura di blocchetti e copertura al

solaio di calcestruzzo."

4°) Le irregolarità riscontrate risultano, in tal modo, sanate, in quanto il ~~_____~~, a suo tempo, vi ha provveduto, incaricando il ~~_____~~ di Quartu S. Elena, perchè provvedesse all'elaborazione della documentazione relativa alla sanatoria.

5°) Il valore commerciale attuale dei singoli beni, come indicato in precedenza, risulta:

A) Lotto di terreno, non edificato, ma urbanizzato, in territorio di Quartu S. Elena, in località "S'Arenargiu", di mq. 1500, distinto in catasto al Foglio LXVII, mappale 55 = £.105.000.000.



B) Lotto di terreno edificato e recintato, in territorio di Quartu S. Elena, in località "Tanca Fiorita", di effettivi 207,48 metri quadrati, distinto in catasto al Foglio XXXVIII, mappale 330:£.134.496.000., ma, poichè la debitrice escussa è proprietaria di una quota indiviso di 1/2, il valore che interessa corrisponde a £.134.496.000.:2 = £.67.248.000.



6°) Sulla base della documentazione prodotta dalle parti, e dalle ricerche ipocatastali svolte, risultano i seguenti mutamenti:

[Firma manoscritta]

A) Terreno in località "S'Arenargiu", F° LXVII, mappale 55:
a) con rogito LOCCI FERNANDA, Notaio in Cagliari, in data 25/11/1970 registrato a Cagliari il 17/12/1970 al n°

16.911, la Signora [REDACTED], proprietaria intestata-
ria alla partita n°14169, ha venduto alla [REDACTED]

[REDACTED]. "il terreno di ha 31,42,50, di-
stinto in catasto al Foglio LXVII, mappale 5.

b) successivamente, la COOPERATIVA acquirente ha provve-
duto alla lottizzazione con un frazionamento generale,
creando i nuovi lotti contraddistinti con i subalterni
dalla a al ch, tra i quali anche il sub.ct, di ha 0,15,00,
che ha assunto il nuovo numero definitivo 55, il tutto
ricaricato nella stessa partita.

c) Con rogito Notaio Fadda in data 26/3/1979, registra-
to a Cagliari il 10/4/1979, la "[REDACTED]

" ha venduto, alla Signora [REDACTED]
in [REDACTED], il mappale 55 del Foglio LXVII di Quartu S.
Elena, successivamente intestata alla compratrice, alla
partita n°21540.

B) Lotto di terreno in località "Tanca Fiorita" F°XXXVII
Mappale 330:

a) fino al 1961 esisteva il mappale 102 sub.a di ha 10,4
di proprietà del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]
il [REDACTED]

b) successivamente, con rogito Dott. Felice Contu in data
31/X/1961, registrato a Cagliari il 14/XI/1961, al n°11,
il proprietario vendette il suddetto mappale, con altri

di sua proprietà formanti un unico appezzamento di ha

12,41,63, ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED], e [REDACTED] Dott.

[REDACTED], ai quali il terreno venne intestata alla partita terreni n°11.102/14718.

c) I Sigg. [REDACTED] hanno proceduto alla lottizzazione del terreno, creando una serie di nuovi subalterni, tra i quali il mappale 102, sub. cz, di ha 0,15,55, che, con l'aggiornamento sulla mappa, ha assunto il numero definitivo 277.

d) con Rogito Dott. Roberto Putzolu, Notaio in Villacidro, in data 23/XI/1977, registrato a Sanluri il 12/12/1977, al n°1662, i Sigg. [REDACTED] vendettero ai coniugi

[REDACTED], "tratto di terreno

facente parte della lottizzazione "Tanca Fiorita", di stinto in catasto al F°XXXVIII, mappale 277, ex 102, sub.

cz, di are 15,55, redditi f. 1,87 ed 1,24, corrispondente al lotto n°1 del piano di lottizzazione "Tanca Fiorita" di Flumini di Quartu, predisposto dai venditori, confinante a strada provinciale, strada di lottizzazione e proprietà [REDACTED].

e) I coniugi [REDACTED], nuovi proprietari, hanno successivamente incaricato il Geom. [REDACTED], residente

in Dolianova, per l'esecuzione di un frazionamento del mappale 277, approvato dall'U.T.E. in data 14/8/1978, al n°1352 di protocollo, dal quale è generato il nuovo

mappale 330, di mq.329 catastali,ma,in seguito all'al-
largamento delle strade,ridotto a mq.206,come riporta-
to nel disegno allegato riproducente la pianta del lot-
to.

f)Dagli accertamenti svolti,risulta che,in data 27/X/
1982,con rogito Notaio Ercole Bartoli,registrato a Ca-
gliari il 26/11/1982,al n°25424,art.20683, i coniugi
[REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] il mappale

277 di mq.1226, che corrisponderebbe al mappale 277
originario,detratta la superfice catastale del mappa-
le 330, di mq.329,restando proprietari di quest'ulti-
mo.

7°)Non occorre predisporre,in questa sede,alcuna pla-
nimetria catastale per i due beni,in quanto il lotto
di terreno facente parte del "[REDACTED]",risul-
ta ancora ineditato,mentre per quello in località
"Tanca Fiorita",oggi edificato,avrebbe già provveduto
la proprietaria incaricando, a tale scopo,il Geom. [REDACTED]
[REDACTED].

Ritengo,con quanto finora detto,di avere esaudientemen-
te assolto l'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig.Giu-
dice dell'Esecuzione.

Allego alla presente un disegno relativo ai beni valuta-
ti,corredati da fotografie.Per ulteriori,eventuali chia-
rimenti e delucidazioni sono a completa disposizione.