

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico
Dott. Agr. Ettore Crobu
Via Rossini n°44 Cagliari
Tel/fax 070/4560965

Tribunale Ordinario di Cagliari
Giudice Dott.ssa Donatella Aru

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio
R.E. n° 122/2009 ruolo esecuzioni immobiliari

Creditore Procedente
(Avv. _____)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO
Dott. Ettore Crobu
Agronomo
Via Rossini n° 44
09128 **CAGLIARI**
TEL./FAX 070 4560965

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Donatella Aru

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 122/09 R.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

DEBITORE

IL C.T.U.
Dott. Agr. Ettore Crobu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

- | | |
|--|---------|
| 1. Premessa | pag. 2 |
| 2. Descrizione delle operazioni | pag. 6 |
| 3. Inquadramento catastale ed urbanistico degli immobili pignorati | pag. 7 |
| 4. Risposta ai quesiti | pag. 8 |
| 4.1 in risposta al 1° quesito | pag. 8 |
| 4.2 in risposta al 2° quesito | pag. 10 |
| 4.3 in risposta al 3° quesito | pag. 12 |
| 4.4 in risposta al 4° quesito | pag. 12 |
| 4.5 in risposta al 5° quesito | pag. 13 |
| 4.6 in risposta al 6° quesito | pag. 13 |
| 4.7 in risposta al 7° quesito | pag. 13 |
| 4.8 in risposta all'8° quesito | pag. 13 |
| 4.9 in risposta al 9° quesito | pag. 14 |
| 4.10 in risposta al 10° quesito | pag. 14 |
| 4.11 in risposta all'11° quesito | pag. 14 |
| 4.12 in risposta al 12° quesito | pag. 15 |
| 4.13 in risposta al 13° quesito | pag. 15 |
| 5. Conclusioni | pag. 16 |

Allegati

1. allegato fotografico
2. allegato planimetrico catastale con foto aerea
3. Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)
4. Concessione edilizia
5. I
7. Planimetrie e visure catastali dopo dell'accatastamento
8. Planimetria del bene
9. Stima del bene

11. Preventivo consolidamento Geosec

12.

1) PREMESSA

Il Sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, tel. 070 4560965; in data 6 novembre 2010 veniva nominato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Donatella Aru quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 122/09 tra Banco di Sassari contro

I quesiti posti dal Sig. Giudice nel corso della suddetta udienza erano i seguenti:

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 venti 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 inidonei;*
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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 (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.);
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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano 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 e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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 al 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.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del 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 di frazionamento debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli 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. 577 c.p.c., 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°59, convertito in L. 18 maggio 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 esecutato 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) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di Consulenza si sono svolte presso l'immobile oggetto di pignoramento; successivamente, sono state effettuate accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco e presso l'ufficio del Catasto di Cagliari; sono stati esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; inoltre, sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti ed operatori del settore immobiliare.

Tre successivi sopralluoghi si sono resi necessari per verificare la corrispondenza dei fabbricati aziendali con le relative concessioni edilizie e per procedere, con l'ausilio del tecnico topografo Geom. Efisio Manconi, all'accatastamento degli immobili presenti nel lotto.

Presso l'immobile si è provveduto all'acquisizione di tutti gli elementi utili all'individuazione, descrizione e determinazione del valore di mercato dello stesso, si è inoltre proceduto al rilievo dei fabbricati.

Sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali si allegano alla presente consulenza al fine di rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco è stata effettuata la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e sono state estratte le copie degli elaborati progettuali e della concessione edilizia relativa al fabbricato presente. Sempre presso l'ufficio tecnico si è provveduto a far vidimare l'accatastamento del fabbricato.

In studio si è proceduto ad un'attenta analisi della documentazione agli atti ed alla elaborazione di quanto riscontrato durante i sopralluoghi e di quanto emerso dalle indagini svolte. Si è proceduto, infine, alla stesura della presente relazione.



3) INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti e dalle diverse indagini svolte dal sottoscritto emerge che gli immobili oggetto di consulenza risultano essere:

- a) Terreni agricoli in agro del Comune di Sant'Antioco composti dai seguenti appezzamenti accorpati fra loro e distinti catastalmente al F° 28 mappali 16 di metri quadri 10215, 94 di metri quadri 2255 e 95 di metri quadri 6540. In sede di accesso è stata riscontrata la presenza di alcuni fabbricati, non ultimati, destinati alla ristorazione (ristorante pizzeria).

Complessivamente la superficie catastale dei mappali dianzi indicati è risultata pari a **metri quadri 19.010**. Il fondo è facilmente raggiungibile partendo, dal Viale Trento di Sant'Antioco, percorrendo la SP 76 (nota come strada per Maladroschia) per circa 3 Km, dopodiché si svolta a destra in una stradina di penetrazione agraria che, percorsa per circa 700 mt, conduce direttamente all'ingresso del fondo.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco, in particolare dalla presa visione del Certificato di Destinazione Urbanistica, è scaturito che l'immobile, in base al P.U.C. vigente possiede attualmente la seguente destinazione urbanistica: zona "**H1 – aree di rispetto**", nel P.P.R. sono consentiti solo interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo.** (vedi allegato n. 3)

4) RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - in risposta al 1° quesito

verranno di seguito indicate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, riportati nel precedente paragrafo della presente consulenza

Iscrizioni contro

1) - Ipoteca Volontaria di £ 907.778.000 [redacted]

a favore:

contro:

In forza di contratto di mutuo ricevuto in data 23 febbraio 1994 [redacted]

Dott. Luigi Polli notaio in Cagliari.

2) - Ipoteca giudiziale di euro 296.767, 18 [redacted]

a favore:

contro:

In forza del lodo arbitrale n. [redacted]

Gravante su Sant'Antioco: terreni in località Corona Ruja distinti al Foglio 28
mappali 16, 94 e 95.

3) - verbale di pignoramento immobili trascritto i [redacted]

a favore:

• [REDACTED]

contro:

• [REDACTED]

- Trascrizioni pregiudizievoli

1) - Contratto di mutuo ricevuto in data 23 febbraio 1994 n. [REDACTED] notaio

Dott. Luigi Polli, [REDACTED]
[REDACTED]

a favore:

• Regione Autonoma della Sardegna ;

contro:

• [REDACTED]

N.B: si rileva dall'atto di stipula del mutuo concesso da [REDACTED] che le costruzioni, le attrezzature e le aree oggetto di finanziamento non possono essere destinate a finalità diverse da quella turistica alberghiera per la durata di anni venti decorrenti dalla data di inizio dell'ammortamento del finanziamento predetto.

2) - Verbale di pignoramento immobiliare del [REDACTED]

trascritto a Cagliari il [REDACTED]

a favore:

• [REDACTED]

contro:

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2 - in risposta al 2° quesito

Trattasi di terreni con folta presenza di macchia mediterranea bassa che distano in linea d'aria circa 1 Km dal mare (fig. 1).

I terreni sono di contorno a un fabbricato che era destinato a fini ristorativo ricreativo (ristorante – Pizzeria) che, non essendo stato ultimato ma anzi abbandonato, è stato oggetto dell'azione dei vandali (fig. 2 e 3).

L'immobile è costituito da due zone principali, una **zona adibita a ristorante** (fig. 4-7) così suddivisa:

1. area ristorante di mq 281,87
2. area lavaggio di mq 23,39
3. office camerieri di mq 23,98
4. cucina di mq 55,55
5. dispensa di mq 23,90
6. area bagni di mq 26,33
7. loggiato di mq 93,70

in prossimità del ristorante è presente uno **scantinato** di mq 52,81

una **seconda zona era destinata a bar pizzeria** (fig. 8 -12) così suddivisa:

1. bar di mq 63,22
2. deposito di mq 14,31
3. zona bagni di mq 8,90
4. pizzeria 155,53
5. hall 14,38
6. loggiato di mq 38,00



Il fabbricato risulta attualmente quasi allo stato grezzo in quanto l'azione vandalica ripetuta negli anni ne ha compromesso gli infissi e in certi casi alcune finiture.

La copertura della zona adibita a ristorante risulta realizzata con travi in legno di buon pregio mentre la struttura portante è realizzata in cemento armato. La copertura, ad esclusione delle aree bar e deposito, risulta realizzata con travi e pignate e copertura con tegole di tipo "portoghesi".

Gli impianti elettrici all'attualità risulta compromesso dall'azione dei vandali e, visto il tempo trascorso dalla realizzazione dello stesso, necessita di una revisione così come dovrà essere rivisto l'impianto idrico.

Il fabbricato presenta delle crepe nei muri ed in prossimità dei pilastri, (fig. 13-14) e, al fine di avere un riscontro tecnico, è stata contattata una ditta specializzata (Geosec) la quale ha inviato in loco un ingegnere di sua fiducia. Dopo un'attenta analisi della struttura il suddetto ingegnere ha provveduto alla stesura di un preventivo di spesa per realizzare un consolidamento della struttura laddove si presentava compromessa stimando l'ammontare delle spese necessarie in € 37.500,00. Nella valutazione del bene si è tenuto conto delle spese necessarie per il consolidamento e l'ammontare preventivato delle stesse è stato detratto dalla stima del valore di mercato dell'immobile (allegato n. 11).

Nelle aree bar e deposito ove è presente solamente una copertura con solaio sono evidenti i segni di umidità dovuti all'infiltrazione dell'acqua (fig. 15).

4.3 - in risposta al 3° quesito

Non si riscontrano sostanziali difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo, così come descritto nei punti che precedono, rispetto a quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

4.4 - in risposta al 4° quesito

I predetti fabbricati risultavano privi di accatastamento e conformi, dal punto di vista urbanistico, alla documentazione progettuale reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco.

Tale situazione ha reso pertanto necessario procedere con i rilievi dei fabbricati e conseguente presentazione al Catasto della documentazione necessaria per l'accatastamento dei beni rilevati ad opera del sottoscritto CTU naturalmente previa specifica richiesta e conseguente autorizzazione da parte del Sig. G.E. rilasciata all'udienza del 20.05.2010.

Come sopra riportato, i fabbricati descritti, a seguito delle operazioni di accatastamento, possiedono attualmente i seguenti identificativi catastali:

F°	mappale	superf. cat. Mq	Note
28	306 (ex 16 a)	6968	Ente Urbano
28	307 (ex 16 b)	3247	Pascolo cespuglauto 1

Si rimanda agli allegati n. 5 e 7 per l'esame degli elaborati planimetrici e dell'accatastamento.

4.5 - in risposta al 5° quesito

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco, in particolare dalla presa visione del Certificato di Destinazione Urbanistica, è scaturito che l'immobile, in base al P.U.C. vigente possiede attualmente la seguente destinazione urbanistica: zona "H1 - aree di rispetto", nel P.P.R. sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo. (vedi allegato n. 3)

4.6 - in risposta al 6° quesito

Tutto risulta conforme; nessun abuso edilizio è stato riscontrato in sede di sopralluogo, si rimanda all'allegato n. 4 per l'esame della concessione edilizia di variante n. 35 del 1994 (variante alla concessione n. 88/92)

4.7 - in risposta al 7° quesito

I beni oggetto di pignoramento non risultano, a giudizio del sottoscritto CTU, frazionabili o divisibili in ragione della esigua superficie complessiva degli stessi.

4.8 - in risposta al 8° quesito

L'immobile, come sopra descritto, è stato pignorato per intero.

- Risulta intestato [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il bene pignorato non appare a questo consulente frazionabile in unità funzionali valide, un suo frazionamento renderebbe minimali le superfici che verrebbero a costituirsi tanto da renderle, come detto, inutilizzabili sotto il profilo agrario ed economico, considerando anche il fabbricato esistente.

4.9 - in risposta al 9° quesito

All'atto del sopralluogo i terreni oggetto di pignoramento sono apparsi inutilizzati.

Dalle indagini effettuati presso gli Enti o le Amministrazioni competenti non risultano registrati allo stato attuale degli atti privati e/o contratti di locazione, né risultano comunicazioni alla Autorità di Sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191.

4.10 - in risposta al 10° quesito

L'immobile non risulta occupato da eventuale *coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore*.

4.11 - in risposta all' 11° quesito

Dalle ricerche effettuate è emerso che sul bene pignorato non esistono vincoli di natura artistica, storica, di inalienabilità o indivisibilità, tanto meno vincoli o oneri condominiali.

Parrebbe esistere nell'immobile un vincolo turistico alberghiero, così come è emerso dalla relazione notarile e da specifica clausola inserita nel contratto di mutuo del 2 [REDACTED] per la quale le costruzioni, le attrezzature e le aree oggetto di finanziamento concesso dalla Banca [REDACTED] non possono essere destinate a finalità diversa da quella turistica alberghiera per la durata di anni venti decorrenti dalla data di inizio dell'ammortamento del finanziamento predetto.

Parrebbe che nessuna rata sia mai stata pagata pertanto il vincolo turistico alberghiero è ancora in essere.

4.12 - in risposta al 12° quesito

Dalle indagini effettuate sembrerebbe che non esista alcun diritto sui beni pignorati.

4.13 - in risposta al 13° quesito

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale del bene. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuibile a beni simili a quello oggetto di stima per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti del settore e presso l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di reperire i dati utili per ottenere il prezzo di beni simili.

In definitiva, dopo aver svolto le indagini suddette, è scaturito che il valore commerciale dei terreni può oscillare tra €/mq 4,00 ed €/ha 6,00 pertanto il valore più corretto dello stesso può essere fissato in €/mq 5. **In conclusione**, il valore complessivo dei soli terreni oggetto del presente pignoramento è stato stimato in € 82.065,00 a cui bisogna sommare il valore delle strade e dei parcheggi che è pari ad € 67.000,00 per cui si ottiene un totale di € 149.065,00 per i terreni come da scheda contabile allegato n. 9, a cui si rimanda.

Alla valutazione sopra effettuata vanno sommati i valori dei soprassuoli che, nel caso di specie, sono riferibili al valore dei fabbricati stimati in base al valore di

ricostruzione a nuovo e successivamente decurtati del valore di vetustà stimato sulla base degli opportuni coefficienti (espressi quale incidenza in percentuale sul valore a nuovo) e dei costi relativi al consolidamento del fabbricato.

Nella valutazione degli immobili (fabbricati e terreni) si è tenuto nel debito conto anche della loro posizione e dunque della vista del Golfo di Sant'Antioco di cui godono.

L'attuale valore dei fabbricati è stato stimato complessivamente in € 486.800,00

In definitiva, sulla base di quanto sopra, il valore di mercato attuale dei beni oggetto di pignoramento, costituiti da terreni e da fabbricati a destinazione turistica alberghiera, così come descritti ai paragrafi precedenti, è stato stimato in € 635.865,00

5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti, il bene pignorato, individuato nella quota intera del terreno e dei fabbricati in comune di Sant'Antioco al F° 28 mappali 94,95, 306 (ex 16 a) e 307 (ex 16 b) (terreni della superficie di ha 1,9010 pari a mq 19.010) oltre ai fabbricati insistenti sul mappale 306, viene stimato in € 635.865,00 (diconsi seicentotrentacinquemilaottocentosessantacinque/00).

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 16 pagine oltre a 12 allegati.

Cagliari, 26 ottobre 2010

IL C.T.U.

Dott. Agr. Ettore Crobu



STUDIO TECNICO
Dott. Ettore Crobu
Agronomo

Via Rossini n° 44
09128 CAGLIARI
TEL./FAX 070 4560965

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Donatella Aru

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 122/09 R.E.

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

DEBITORE

IL C.T.U.
Dott. Agr. Ettore Crobu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

1. Relazione di chiarimenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it
pag. 2

Allegati

1. planimetria
2. catasto terreni visura catastale fg 28 particella 306 (ex 16 a)
3. catasto terreni visura catastale fg 28 particella 307 (ex 16 b)
4. catasto terreni visura catastale fg 28 particella 94
5. catasto terreni visura catastale fg 28 particella 95
6. catasto fabbricati visura catastale fg 28 particella 306

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1) RELAZIONE DI CHIARIMENTI

Il Sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, tel. 070 4560965, in data 6 novembre 2010 veniva nominato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Donatella Aru quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 122/09 [REDACTED]

[REDACTED] C

Nel corso dell'udienza del 31 marzo 2011 il signor Giudice richiedeva dei chiarimenti e più precisamente:

1) "...omissis... chiarire la descrizione del bene pignorato...omissis"

Trattasi di terreni, con folta presenza di macchia mediterranea bassa (cisto, corbezzolo, lentischio, ect), così catastalmente individuati:

⇒ CATASTO TERRENI Foglio 28 mappale 94 di superficie di mq 2.255
qualità catastale SEMINATIVO IV

⇒ CATASTO TERRENI Foglio 28 mappale 95 di superficie di mq 6.540
qualità catastale PASCOLO CESPUGLIATO 2

⇒ CATASTO TERRENI Foglio 28 mappale 307 (ex 16 b) di superficie di
mq 3.247

qualità catastale PASCOLO CESPUGLIATO 1

I terreni sono di contorno a un fabbricato che era destinato a fini ristorativi ricreativi (ristorante – Pizzeria) così come descritto nella CTU a pagg. 10 e 11.

Il fabbricato a seguito dell'accatastamento è censito come segue:

⇒ **CATASTO TERRENI Foglio 28 mappale 306 (ex 16 a) di superficie di mq 6968**

qualità catastale ENTE URBANO

⇒ **CATASTO URBANO Foglio 28 mappale 306**

(CATEGORIA IN CORSO DI DEFINIZIONE F 4)

N.B. IL MAPPALE 16 (FOGLIO 28) A SEGUITO DELL'ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE HA GENERATO I MAPPALI 306 (EX 16 A) E 307 (EX 16 B)

2) "...omissis... a confermare che esso non è vendibile in più lotti...omissis"

Così come detto nel quesito numero 7 della CTU, il bene non risulta divisibile in quanto i terreni sono di servizio al fabbricato e gli stessi costituiti da macchia mediterranea essendo vincolati dal Piano Paesaggistico Regionale sarebbero poco appetibili sul mercato dal punto di vista agricolo. I terreni in oggetto, così come è stato evidenziato nella cartografia allegata al progetto presentato al Comune di Sant'Antioco per l'edificazione del fabbricato e conseguentemente per il rilascio della concessione edilizia, hanno un interesse considerando nel complesso il bene.

Difatti i terreni occupati dal pascolo cespugliato hanno valore perché un domani potrebbero essere utilizzati nel complesso nell'attività che si potrebbe avviare nel locale edificato ai fini ricreativi e ambientali



3) "...omissis... a precisare gli identificativi catastali...omissis"

Il bene deve essere posto in vendita come di seguito riportato

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

Comune	F°	mappale	superf. cat. mq	Qualità/classe
Sant'Antioco	28	306 (ex 16 a)	6968	Ente Urbano
Sant'Antioco	28	307 (ex 16 b)	3247	Pascolo cespugliato 1
Sant'Antioco	28	94	2255	Seminativo 4
Sant'Antioco	28	95	6540	Pascolo cespugliato 2

Il fabbricato ricadente nel mappale 306 del catasto terreni risulta censito al catasto fabbricati come segue

CATASTO FABBRICATI

Comune	F°	mappale	CATEGORIA
Sant'Antioco	28	306	in corso di definizione

5) CONCLUSIONI

Rimettendo la presente consulenza di chiarimenti si può sintetizzare quanto segue:

1. Trattasi di un fabbricato destinato originariamente a ristorante – pizzeria circondato da piazzali e terreno a macchia mediterranea:
2. Non è economicamente e tecnicamente conveniente vendere il bene in più lotti.
3. Il bene pignorato, individuato nella quota intera del terreno e dei fabbricati in comune di Sant'Antioco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 28 mappali 94,95, 306 (ex 16 a) e 307 (ex 16 b) (terreni della superficie di ha 1,9010 pari a mq 19.010) oltre alla costruzione (rustico di ristorante

pizzeria) censita al catasto fabbricati al Foglio 28 mappale 306 (categoria in corso di definizione).

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di chiarimenti alla Consulenza Tecnica che si compone di n° 5 pagine oltre a 6 allegati.

Cagliari, 12 APRILE 2011

Dott. Agr. Ettore Crobu
Dott.
CROBU
ETTORE
N. 358
ALBO
ORDINE DEI DOTT. AGR. E CONSIGLIERI FORESTALI
PROV. DI CAGLIARI