



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DALLA BANCA COMMERCIALE ITALIANA

CONTR. [REDACTED]
[REDACTED]



(Causa 252/93).

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALBERTO LEDDA

1 **PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma il sottoscritto Ing. Alberto Ledda, nato a Cagliari il 28.04.1965, residente in Cagliari nella via Campo Pisano al n° 6, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2855 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 03/11/1994.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'art. 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

1) Determinare il valore commerciale dei beni, l'esistenza di abusi edilizi e la possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 765 del 6 Agosto 1967, ma prima dell'entrata



In vigore della legge numero 47 del 28 febbraio 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 IV della legge numero 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 di data anteriore all'entrata in vigore della legge suddetta.

b) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 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 numero 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nella condizione di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto o assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, o acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

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.

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione dell'atto di pignoramento, effettuando le necessarie visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale, disaminando i certificati della Conservatoria dei RR.II., procedendo al rilievo dei beni pignorati, agli accertamenti presso il comune di Sinnai, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la presente relazione.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO COME RISULTA DALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO.

I beni oggetto della presente sono così descritti nell'atto di pignoramento: immobili in Comune di Sinnai, di esclusiva proprietà di [REDACTED] terreno di mq 615, distinto in catasto al foglio 46, mappale 146"; di proprietà [REDACTED]

misura di un mezzo pro indiviso per ciascuno: "locale ad uso commerciale in via Roma 173/175, composto da due vani accessori, distinto in catasto al foglio 44, mappali 426/1-726 e area di mq 692, distinta in catasto al foglio 46, mappali 155/f-594-595/b.

3 PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MUTAMENTI CATASTALI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E RISPOSTA AL SECONDO QUESITO.

Di seguito si espone un prospetto riassuntivo in cui sono 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.

3.1 Terreno in Comune di Sinnai Foglio 46 Map. 146, mq 615.

Dante causa [REDACTED]

a) Acquisto della proprietà.

- [REDACTED] acquista la proprietà del terreno in Comune di Sinnai, foglio 46 mappale 146, da [REDACTED] per successione ereditaria apertasi il [REDACTED] denuncia n.90 vol.638, trascritta in Cagliari il 10.06.1967, casella 10247 art. 8437, in virtù di testamento olografo, registrato a Cagliari il 19.08.1966 al n.10719.

b) Iscrizioni contro.

- Nessuna iscrizione



ASTE
GIUDIZIARIE.it

c) **Mutamenti Catastali.**

- Nessun mutamento

Debitrice -

a) **Acquisto della proprietà.**

- [redacted] acquista la proprietà del terreno in Comune di Sinnai, foglio 46 mappale 146, [redacted] (Cagliari 23.02.1981), per successione ereditaria apertasi il 23.02.1981, denuncia n.65 vol. 877, trascritta in Cagliari il 06.11.1984, casella 24577 art. 19772, in virtù di testamento olografo, registrato a Cagliari il 30.06.1981 al n.8691.

b) **Iscrizioni contro.**

- Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore della Banca Commerciale Italiana in virtù del decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari del 07.01.1992, iscritta in Cagliari il 11.01.1992 casella 1068 art. 77, sul terreno in Sinnai, foglio 46 mappale 146.

c) **Trascrizioni contro.**

- Pignoramento a favore della Banca Commerciale Italiana in virtù di atto giudiziario del 03.05.1993, trascritto a Cagliari il 24.05.1993, casella 12681 art. 9222.

d) **Mutamenti Catastali.**

- Frazionamento n. 1946 approvato dall' U.T.E. il 29.06.1982 del maggior mappale 146 del foglio 44 di are 6.15 nei minori mappali 146 sub a di are 0.89 e 146 sub b di are 5.26, non ancora in atti.
- Frazionamento n°1827 approvato dall' U.T.E. in data 16.09.1986, redatto da [redacted] ancora atti, con il quale il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mappale 146 sub b del foglio 46 di are 5.26 è stato ulteriormente frazionato nei minori mappali mappali 146 sub b di are 2.92 e 146 sub c di are 2.34. Il minor mappale 146 sub c ha assunto il nuovo numero di mappa 900.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

N.C.T. Comune Censuario di SINNAI

Partita: 3467

Ditta

Foglio: 46 Mappale: 146 Superficie: 00.06.15

Qualità: Sem. Arb. Classe: 2 RD 3075 RA 1845

Nota (1) *Nell'allegato 1 sono riportati:*

- uno stralcio del foglio di mappa 46 del N.C.T. del Comune di Sinnai, dove con il colore giallo sono individuati i mappali 146 sub a, 146 sub b e 900 (ex 146 sub c);

- il tipo di frazionamento n° 54/82 relativo al frazionamento n° 1946 del 29.06.1982 e la dimostrazione di frazionamento;

- il tipo di frazionamento n° 48/86 relativo al frazionamento n° 1827 del 16.09.1986 e la dimostrazione di frazionamento;

3.2 Area in Comune di Sinnai N.C.T. Foglio 46, Map. 155/f-594-595/b

Dante causa

a) **Acquisto della proprietà.**

- acquista la proprietà del terreno in Sinnai foglio 46 mappale 155 di are 22.65, di

per successione legittima apertasi a Sinnai il 03.06.1963,

denuncia n.44 vol.600, trascritta a Cagliari il 17.07.1964 casella 11416 art. 9615 [redacted] usufruttuaria per 1/2).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) Trascrizioni contro.

- Nessuna trascrizione.

c) Mutamenti catastali.

- Il maggior mappale 155 del foglio 46 di are 22.65 viene frazionato nei sub. a di are 4.50, sub. b di are 4.58, sub. c di are 4.70, sub. d di are 4.80 e sub. e di are 4.07, in atti con nota di voltura n. 206 del 06.03.1981. I sub a-b-c-d-e assumono rispettivamente i nuovi numeri di mappa 155-593-594-595-155/e.

- Con frazionamento n.2906 del 30.10.80 il maggior mappale 155/e di are 4.07 viene ulteriormente frazionato nei minori mappali 155/e di are 1.85, 155/f di are 1.13 e 155/g di are 1.09.

Dante causa [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a) Acquisto della proprietà.

[redacted] acquista la proprietà del mappale 595 del foglio 46 del Comune di Sinnai (ex 155 sub d) [redacted] con atto di compravendita del 13.12.1973 rogito in Cagliari dal notaio Antonio Saba, trascritto a Cagliari il 07.01.1974, casella 574 art. 535, detto terreno è gravato da usufrutto uxorio a favore [redacted]

b) Trascrizioni contro

- Nessuna trascrizione.

c) Mutamenti catastali.

- Il mappale 595 viene caricato sulla partita 8711 intestata [redacted]

[redacted] proprietaria [redacted] usufruttuaria con nota di voltura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n. 206 del 06.03.1981 proveniente dalla partita 2495-4296 intestata a

- Con frazionamento n.2906 del 30.10.80 il maggior mappale 595 di are 4.80 viene frazionato nei minori mappali 595 sub a di are 3.71 e 595 sub b di are 1.09.

Debiti

a) Acquisto della proprietà.

- [redacted] acquistano la proprietà del terreno in Sinnai distinto al foglio 46 mappali 594 di are 4.70 e 155 sub f di are 1.13 [redacted] in atto di compravendita del 21.04.1983, rogito in Quartu S.E. da Notaio Ernesto Quinto Bassi, rep. 20631, trascritto a Cagliari il 09.05.1983 casella 10028 art. 8309.

[redacted] acquistano la proprietà del terreno in Sinnai distinto al foglio 46 mappali 595 sub b di are 1.09 da [redacted] in atto di compravendita in data 21.04.1983, rogito in Quartu S.E. dal Notaio Ernesto Quinto Bassi, rep. 20630, trascritto a Cagliari il 09.05.1983 casella 10029 art. 8310.

b) Mutamenti catastali

- Nessun mutamento.

c) Iscrizioni contro

- Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore della Banca Commerciale Italiana in virtù del decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari del 07.01.1992, iscritta in Cagliari il 11.01.1992 casella 1068 art. 77, sul terreno in Sinnai, foglio 46 mappali 155/f, 594 e 595/b.

d) Trascrizioni contro.

- Pignoramento a favore del Monte dei Paschi di Siena e contro [redacted] in virtù di atto giudiziario del 05.03.1993, trascritto a Cagliari il 19.03.1993, casella 6388 art. 4685, per 1/2 del terreno in Sinnai, foglio 46 mappali 155 sub f, 594 e 595 sub b.

- Trascrizione di pignoramento a favore della Banca Commerciale Italiana in virtù di atto giudiziario del 03.05.1993, trascritto a Cagliari il 24.05.1993, casella 12681 art. 9222.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

N.C.T. Comune Censuario di SINNAI Partita: 8711
Ditta: [redacted] proprietaria
[redacted] Censuario uxorio

Foglio: 46 Mappale: 595 Superficie: 00.04.80
Qualità: Vigneto Classe: 1 RD: 8160 RA: 5040

N.C.T. Comune Censuario di SINNAI Partita: 2495
Ditta: [redacted]

Foglio: 46 Mappale: 155 Superficie: 00.04.50
Qualità: Vigneto Classe: 1 RD: 7650 RA: 4725

N.C.T. Comune Censuario di SINNAI Partita: 2495
Ditta: [redacted]

Foglio: 46 Mappale: 594 Superficie: 00.04.70
Qualità: Vigneto Classe: 1 RD: 7990 RA: 4935

Nota (2) Nell'allegato 2 sono riportati:

-uno stralcio del foglio di mappa n. 46 del N.C.T. del Comune di Sinnai,
dove con la colorazione in giallo sono individuati i mappali 155/f, 594 e
595/b;

-una copia della pagina 4296 del registro delle partite del comune censuario di Sinnai, dove si evidenzia con la colorazione in giallo il frazionamento del mappale maggior mappale 155;

-il tipo di frazionamento n. 2906 del 30.10.80 con annessa dimostrazione di frazionamento.

3.3 Locale commerciale in Sinnai foglio 44 mappali 426 sub 1-726

Dante causa: BROI RAFFAELE e BROI GIUSEPPE

a) Acquisto della proprietà:

- [redacted] acquistano al proprietà della porzione di fabbricato posto nella via Roma in Sinnai, foglio 44 mappale 428 e 218 (si intendono riferimenti relativi al catasto terreni), da [redacted] con atto di donazione del 01.01.1935 rogito in Sinnai dal Notaio Corvetto, e registrato a Cagliari il 10.01.1935 n. 2179.

b) Mutamenti Catastali

- Il mappale 426 sub1 graffato assieme al 726 del foglio 44 del N.C.E.U. sono in carico alla partita 79 intestata [redacted]

[redacted] all'impianto del catasto urbano.

- Il mappale 426 sub1 unito al 726, con denuncia di variazione n. 1 del 1967 in atti dal 29.03.72, viene frazionato nei minori mappali 426 sub 1 unito al 726 categ.C/2 cl. 3 di mq 51 p. terra, mappale 426 sub 3 categ. A/4 cl. 1 vani 4 p. primo, mappale 426 sub 4 categ. A/4 cl. 1 vani 5 p. secondo e mappali 426 sub 5 categ.C/2 cl. 3 di mq 49 p. terra.

c) Iscrizioni contro

- Nessuna iscrizione.

Debitore [REDACTED]

a) **Acquisto della proprietà**

- [REDACTED] acquistano la proprietà di un magazzino posto in Sinnai nella via Roma 173/175, N.C.E.U. foglio 44 mappale 426 sub 1 e mappale 726, da [REDACTED] con atto di compravendita rogito in Sinnai dal notaio Dr. Vincenzo Vacca in data 25.06.1984, trascritto in Cagliari il 17.07.1984 casella 16393 art. 13072.

b) **Mutamenti Catastali.**

- In carico alla partita 1002050 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proveniente dalla partita 79 intestata [REDACTED]

[REDACTED] con nota di voltura n. 60/85 in atti dal 21.02.1994

- Variazione 22C1/88 del 04.03.88 in atti dal 21.02.1994 con la quale viene soppresso il numero di mappa 726, incluso nel 426 sub 1, e vengono variate le destinazioni d'uso.

- Frazionamento, con denuncia di variazione n. 27C1/88 del 21.03.1988 in atti dal 21.02.1994, del maggior mappale 426 sub 1 (ex 421 sub 1 graffato al 726) nei minori mappali 426 sub 6 e 426 sub 7.

c) **Iscrizioni contro.**

- Iscrizione di ipoteca a favore di [REDACTED]

[REDACTED] virtù di atto di mutuo rogito in Cagliari dal notaio Vittorio Loriga il 08.03.1988, sull'immobile in Sinnai, foglio 44 mappale 426 sub 1, iscrizione in Cagliari in data 15.03.1988 casella 6570 art. 836.

- Iscrizione di ipoteca a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di mutuo rogito in Cagliari dal notaio Vittorio Loriga il 27.10.1989 sull'immobile in Comune di Sinnai, foglio 44 mappale 426 sub 1 e mappale 726, iscrizione in Cagliari in data 09.11.1989 casella 28562 art. 3104.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore della Banca Commerciale Italiana in virtù del decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari del 07.01.1992, iscritta in Cagliari il 11.01.1992 casella 1068 art. 77, sull'immobile in Comune di Sinnai, foglio 44 mappali 426 sub 1 e 726.

d) **Trascrizioni contro.**

- Trascrizione di pignoramento a favore del Monte dei Paschi di [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del 05.03.1993, trascritto a Cagliari il 19.03.1993, casella 6388 art. 4685.

- Trascrizione di pignoramento a favore della Banca Commerciale Italiana e contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del 03.05.1993, trascritto a Cagliari il 24.05.1993, casella 12681 art. 9222, dell'immobile in Comune di Sinnai, foglio 44 mappali 426 sub 1 e 726.

- Trascrizione di pignoramento a favore della Gabetti s.p.a. e [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del 16.09.1993, trascritto a Cagliari il 03.11.1993, casella 24564 art. 17224, dell'immobile in Comune di Sinnai, foglio 44 mappali 426 sub 1 e 726.

Nota (3) *Nell'allegato 3 sono riportati:*

- *uno stralcio del foglio di mappa 44 del N.C.T. del Comune di Sinnai,*

dove con la colorazione in giallo è individuata la porzione di mappale 428, oggetto del pignoramento;

- uno stralcio del foglio di mappa 44 del N.C.E.U. del comune di Sinnai dove con la colorazione in giallo è individuata la porzione di mappale 426 sub 1 oggetto del pignoramento;

- copia della planimetria depositata in catasto del mappale 426 sub 6 (ex porzione del mappale 426 sub 1 - 726) del foglio 44 del N.C.E.U. del comune di Sinnai, oggetto del pignoramento;

- un elaborato in cui viene dimostrata planimetricamente il frazionamento del mappale 426 sub 1 (ex 426 sub 1-726).

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

N.C.E.U. COMUNE DI SINNAI PARTITA: 1002050

DITTA: [REDACTED] comproprietario

[REDACTED] comproprietaria

FOGLIO: 44 MAPPALE: 426 Sub 1

ZONA C.: U CATEGORIA: CLASSE:

VANI: RENDITA:

UBICAZIONE:

4 ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SINNAI

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinnai ho potuto accertare quanto appresso riportato.

4.1 Locale commerciale via Roma 173-175 foglio 44 map. 426/1-726.

Detto locale commerciale è parte di un più ampio fabbricato la cui costruzione risale ai primi decenni del 1900 (anteriore al 1935).

Per tale immobile è stata rilasciata [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

concessione edilizia n° 32 del 08.02.1988 per la "Ristrutturazione interna di un locale da destinare ad attività commerciale in via Roma 173-175", concessione rilasciata in seguito a parere favorevole e approvazione del progetto n° 338 del 30.12.1987 da parte della commissione edilizia. I lavori relativi a detta concessione ebbero inizio il 02.01.1989 e furono ultimati il 31.12.1991.

In data 20.03.1992 da parte [redacted] è stata presentata al Comune di Sinnai domanda volta all'ottenimento del permesso di agibilità.

Nota (4) *Nell'allegato 4 è riportato uno stralcio del progetto approvato in data 30.12.87 n. 338 e copia della concessione edilizia n. 32 del 8.2.88.*

4.2 Area fabbricabile di mq 692 foglio 46 mappali 155/f-594-595/b.

L'area ricadente in zona "B" di "Completamento Urbano" nel P.d.F. vigente, per la quale sono previsti i seguenti indici e limitazioni:

- indice di fabbricabilità: 3.0 mc/mq;
- indice di copertura: 0.5 mq/mq;
- altezza massima: 9.5 ml;
- numero max di piani: 3 fuori terra;
- distacco min. fra edifici: 10.0 ml;
- Distacco dai confini: 5.0 ml.

In data 22.01.1990 è stata rilasciata al [redacted] parte del Comune di Sinnai concessione edilizia n° 23 per la "Costruzione di un capanno in legno nella casa di abitazione in via Garibaldi 5", concessione rilasciata in seguito a parere favorevole della

commissione edilizia e approvazione del progetto in data 19.07.1989 n° 189.

In data 22.01.1990 è stata rilasciata a [redacted] parte del Comune di Sinnai concessione edilizia n° 24 per la "Ristrutturazione ed ampliamento di una casa di abitazione in via Garibaldi 5", concessione rilasciata in seguito a parere favorevole della commissione edilizia e approvazione del progetto il 10.1.1990 n° 7.

La concessione n° 24 del 22.1.90, non prevede una nuova costruzione nei mappali 155/f-594-595/b del foglio 46, ma include detti mappali all'interno di un'area comprendente parte del mappale 150 su cui sorge l'abitazione del Sig. [redacted]

Nota (5) *Nell'allegato 5 sono riportati:*

-uno stralcio del progetto approvato in data 19.07.89 n. 189 e copia della concessione edilizia n. 23 del 22.01.90;

-uno stralcio del progetto approvato in data 10.01.90 n. 7 e copia della concessione edilizia n. 24 del 22.01.90

-uno stralcio del P.d.F. dove con la colorazione in giallo è individuata l'area distinta con i mappali 155/f-594-595/b del foglio 46;

-parte di foto aerea realizzata nell'Agosto 1987 dove con la colorazione in giallo sono individuato i mappali 155/f-594/595/b del foglio 46.

4.3 Area di mq 615 foglio 46 mappale 146.

Dalle documentazioni esaminate ho potuto accertare che parte del mappale 146 è stato espropriato dal Comune di Sinnai in due momenti successivi, una prima parte pari a mq 89 per la realizzazione della strada di accesso al Campo Sportivo Comunale (D.P.G.R. n5/29 del

07.04.1983), e in un secondo momento è stata ulteriormente espropriata una parte di area pari a 292 mq per la realizzazione della Palestra Comunale (Decreto di Occupazione d'Urgenza del Sindaco del Comune di Sinnai n.17 del 24.03.1986).

A seguito di tali espropri sono stati effettivamente realizzati il Campo Sportivo e la Palestra Comunale, pertanto la parte libera restante del mappale 146 e attualmente di 234 mq.

Attualmente l'area ricadente in zona "G2" "Verde attrezzato" nel P.d.F. vigente, per la quale sono previsti attrezzature pubbliche di carattere sportivo, ricreativo, per uso collettivo iscritte in piani di intervento coordinati dove per gli edifici di carattere tecnico si prescrive un indice di fabbricabilità territoriale di 0.10 mc/mq.

Nota (6) *Nell'allegato 6 sono riportati:*

- il piano parcellare e la planimetria catastale allegata al D.P.G.R. n 5/29 del 07.04.1983, relativa all'esproprio del mappale 146 sub a di mq 89, per la realizzazione della strada di accesso al Campo Sportivo Comunale;

- il piano parcellare e la planimetria catastale allegata al decreto di occupazione del Sindaco del Comune di Sinnai, decreto n. 17 del 24.03.1986, relativo all'esproprio del mappale 146 sub b di are 2.78 per la realizzazione della Palestra Comunale;

-uno stralcio del P.d.F. dove con la colorazione in giallo è individuata l'area distinta con il mappale 146 del foglio 46;

-parte di foto aerea realizzata nel nell'Agosto 1987 dove con la colorazione in giallo è approssimativamente individuato il mappale 146.



5 DESCRIZIONE DEI BENI SULLA BASE DELL'ACCERTAMENTO IN SITO.

5.1 Locale commerciale via Roma 173-175 foglio 44 map. 426/1-726.

Il locale commerciale è posto al piano terra di uno stabile articolato su tre piani fuori terra inserito all'interno del tessuto urbano di Sinnai, nella via Roma a breve distanza dall'ex Municipio, che in futuro verrà destinato a sede del Giudice di Pace.

All'esterno i prospetti verso la via Roma richiederebbero un intervento di restauro che sicuramente ne aumenterebbe l'appetibilità sul mercato immobiliare.

All'interno sono presenti 4 locali, uno molto ampio e ben illuminato della superficie di mq 46.11 destinato alla vendita e/o al contatto con il pubblico, e tre locali di servizio composti da un vano deposito di mq 7.48 che costituisce il collegamento con il disimpegno del wc di mq 2.29 e il wc stesso di mq 2.30.

L'altezza interna dei vani è di 3.10 m per il locale destinato al contatto con il pubblico, attualmente controsoffittato con doghe in alluminio e apparecchi illuminanti incassati, mentre per i locali retrostanti di servizio hanno un'altezza variabile fra i 2.50 m e 2.75 m.

Le pavimentazioni e i battiscopa sono in piastrelle ceramiche, l'impianto elettrico è del tipo incassato e gli intonaci sono del tipo civile.

Nel complesso il bene è ben tenuto e si presta all'uso per cui è destinato, e per la posizione all'interno del tessuto urbano di Sinnai è mediamente appetibile per il mercato immobiliare locale.

Nota (7) Nell'allegato 7 sono riportate le piante e alcune immagini fotografiche del bene in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dedda', is located in the bottom right corner of the page.

5.2 Area fabbricabile di mq 692 foglio 46 mappali 155/f-594-595/b.

I mappali 595/b 594 e 155/f attualmente sono parte del giardino e del passo carraio di un lotto molto più ampio comprendente inoltre parte del mappale 150 su cui è edificato un edificio destinato a civile abitazione di proprietà [REDACTED]

Da informazioni pervenutemi durante il sopralluogo in sito dal Sig. [REDACTED] attuale possessore del bene pignorato, la proprietà dell'area in oggetto è stata trasferita a questi [REDACTED] e [REDACTED] tramite scrittura privata.

L'area in oggetto è composta da due corpi di forma quadrilatera rettangolare in aderenza fra di loro, uno delle dimensioni di circa 18.0 m per 31.0 m e il secondo di circa 32.5 m per 4.0 m, quest'ultima costituisce il passaggio carraio, con accesso dalla via Costituzione in Sinnai al numero civico 28, per la prima che non possiede fronti verso vie o pubbliche piazze in quanto interclusa fra i lotti confinanti.

Sull'area di maggiori dimensioni è edificato un capanno in legno dell'ingombro in pianta di circa 6.10 m per 11.40.

Il capanno è costituito da un grande vano della superficie interna di 44.62 mq e un locale wc della superficie interna di 3.92 mq, per una superficie coperta di 57.2 mq e un volume edificato pari a circa 140 mc.

Nel locale più ampio, avente pavimentazione in cotto, sono presenti un caminetto e un forno a legna.

Sul mappale 595/b, in prossimità del corpo di maggiori dimensioni, insiste una parte di un fabbricato di proprietà [REDACTED] parte di fabbricato che si erge dalla quota di circa 3.95 m dal piano di

campagna. La proiezione in pianta sul mappale 595/b ha la forma di un parallelogramma delle dimensioni di circa 4.5 m per 4.0 m per una superficie di 18 mq. Il volume edificato è pari a circa 62 mc.

Nota (8) Nell'allegato 8 sono riportate le piante e alcune immagini fotografiche dell'area e dei fabbricati in oggetto.

5.3 Area di mq 615 foglio 46 mappale 146.

Attualmente il maggior mappale 146 di mq 615 risulta frazionato in tre parti, un sub a di superficie di 89 mq destinato a strada comunale e a tale scopo espropriata come meglio descritto al precedente punto 4.3, un sub b di mq 292 attualmente in parte area di sedime della palestra comunale e in parte area libera di pertinenza della stessa e a tale scopo espropriate come meglio descritto al precedente punto 4.3.

La restante parte sub c di mq 234 è attualmente coltivata a mandorleto.

Nota (9) Nell'allegato 9 sono riportate le piante e alcune immagini fotografiche dell'area in oggetto.

6 DETERMINAZIONE DEGLI EVENTUALI ABUSI

6.1 Locale commerciale via Roma 173-175 foglio 44 map. 426/1-726.

Non si rilevano abusi edilizi.

6.2 Area fabbricabile di mq 692 foglio 46 mappali 155/f-594-595/b.

Non si rilevano abusi edilizi.

6.3 Area di mq 615 foglio 46 mappale 146.

Non si rilevano abusi edilizi.

7 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI.

7.1 Criterio di stima.

Nel caso specifico si ritiene adeguata la stima a valore di mercato, che

la moderna dottrina dell'estimo ammette nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

7.2 Stima dei beni pignorati.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili pignorati, dopo i rilievi in sito, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, si è proceduto alla stima dei beni pignorati, determinando i valori unitari che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze.

Di proprietà 

a) Locale commerciale via Roma 173-175 foglio 44 map. 426/1-726.
Valore di mercato del locale commerciale in lire/mq: 1'800'000
Superficie del vano vendite mq: 46.11
Incidenza superficie dei vani accessori mq = $12.07 \times 0.50 =$: 6.04
Superficie commerciale mq = $46.11 + 6.04 =$ 52.15
Valore locale commerciale lire: = $1'800'000 \times 52.15 =$ 93'870'000
Valore venale in cifra tonda lire: 94'000'000

Il valore a mq di lire 1'800'000 tiene conto, della vetustà dei locali, dello stato di conservazione e di manutenzione, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Sinnai.

Di proprietà di 

b) Area fabbricabile di mq 692 foglio 46 mappali 155/f-594-595/b.
Valore di mercato dell'area fabbricabile in lire/mq: 250'000

Superficie dell'area fabbricabile mq: 692

Valore dell'area fabbricabile: = 250'000 x 692 = 173'000'000

Valore venale in cifra tonda lire: 173'000'000

Il valore a mq di lire 250'000 tiene conto, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Sinnai, del fatto che trattasi di un lotto intercluso e che a l'area di fatto edificabile si accede attraverso un passo carrajo largo solo 4.0 m, che possiede di fatto una servitù in quanto una parte del fabbricato del lotto confinante si proietta su detta area e una parte della volumetria edificabile è stata già utilizzata.

Nella valutazione dell'area non è stato considerato il capanno, la cui stima viene fatta secondo il costo di costruzione, che per edifici simili si stima in lire 450'000 per mq, per un valore complessivo del capanno di lire 25'740'000.

Di proprietà 

c) Area di mq 615 foglio 46 mappale 146.

Per tale area, applicando il valore di mercato è necessario tener conto del fatto che parte dei 615 mq e più precisamente 381 mq sono stati espropriati dal Comune di Sinnai e che quindi non inseribili nel mercato immobiliare locale, pertanto si ritiene opportuno stimare esclusivamente la parte restante di 234 mq.

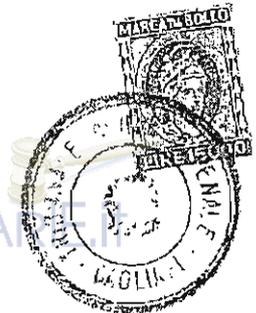
Valore di mercato dell'area in lire/mq: 10.000

Superficie dell'area utilizzabile mq: 234

Valore dell'area: = 10'000 x 234 = 2'340'000

Valore venale in cifra tonda lire: 2'350'000

Il valore a mq di lire 10'000 tiene conto della sua modesta estensione e



del fatto che attualmente l'area ricadente in zona "G2" "Verde attrezzato" nel P.d.F. vigente, per la quale sono previste attrezzature pubbliche di carattere sportivo, ricreativo, per uso collettivo iscritte in piani di intervento coordinati.

Diversamente se si dovesse calcolare il valore dell'intera area di 615 mq la stima a valore di mercato non sarebbe più applicabile in quanto non incontrerebbe situazioni simili di confronto nel mercato immobiliare, e comunque solo in via teorica e fittizia troverebbe un acquirente.

In tale situazione il valore dell'intera area, puramente fittizio visto lo scopo della stima, può essere stimato considerando il valore eventualmente pagato per un esproprio totale in data odierna di aree di esclusiva suscettibilità di utilizzo agricolo, per il quale sono applicabili i valori agricoli medi per l'anno 1995 determinati dall'U.T.E. che per il mandorleto sono di lire 1280 per mq, per cui la possibile indennità di esproprio dell'area libera restante sarebbe di lire 299'520 (234x1280), mentre l'indennità di esproprio dell'intera area sarebbe di lire 787'200 (615x1280).

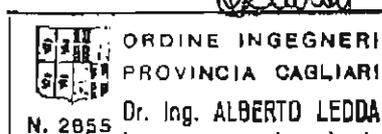
8 CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, rassegna la presente relazione corredata da allegati e disegni illustrativi, allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Cagliari 28.04.1995

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Alberto LEDDA



Pag. 22