

Studio Tecnico "M-B"

CONSULENTE TECNICO DEL
TRIBUNALE DI CAGLIARI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Relazione di Consulenza Tecnica per la determinazione del valore venale attuale degli immobili pignorati siti in Comune di Capoterra, relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso dalla [redacted] (creditore pignorante) contro [redacted] (debitore).

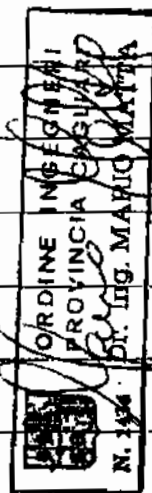
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. [redacted]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO.

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Cagliari.

Con ordinanza di S.V. del 1.3.2010 io sottoscritto Dott. Ing. [redacted] nato a Cagliari il [redacted] residente a Cagliari, in [redacted], regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 1436, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione di cui sopra con l'incarico di determinare il valore venale attuale degli immobili pignorati siti in Comune di Capoterra di proprietà pro-quota del debitore [redacted] residente in [redacted]



Dopo aver prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma all'udienza del 26/3/2010 ho dato inizio alle operazioni peritali procedendo alle relative verifiche e ricerche catastali necessarie per l'esatta identificazione degli immobili, ed effettuando previo avviso alle parti con lettera raccomandata, l'accesso sul luogo onde eseguire gli opportuni rilievi, assumere le informazioni del caso e rendermi nel contempo edotto delle qualità intrinseche ed estrinseche degli immobili la cui conoscenza è indispensabile per la formulazione di un equo giudizio di stima dei medesimi.

Descrizione degli immobili come in atti e quesiti formulati al C.T.U. dal

Giudice dell'Esecuzione.

La descrizione degli immobili rilevata dal verbale di pignoramento in atti è la seguente:

"Quota di pertinenza pari ad un quinto dell'intero in agro di Capoterra, località Guardia Longa:

A) Terreno in catasto alla partita 6.600, foglio 24, mappale 3 di are 12,70;

B) Terreno in catasto alla partita 6.600, foglio 25, mappali 11 di Ha 4.72.40; 13 di Ha 2.77.75; 23 di Ha 1.92.60; 25/a (ora 211) di Ha 13.37.95; 95 di Ha 3.15.50; 101/a (ora 250) di Ha 1.40.75; 102 di Ha 0.52.65; 119 di Ha 0.76.60, costituenti un unico lotto di complessivi Ha 28.66.10.

Confinanti con strada vicinale Su Loi, strada vicinale Santa Barbara, strada vicinale per Capoterra e nel lato sud da strada vicinale Masoni Ollastu Sarrok.

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto 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 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'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 (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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:

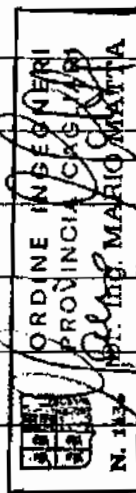
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

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 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 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, alleghi, 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 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 dal-

l'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 contratto di locazione e/o se risultano 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.

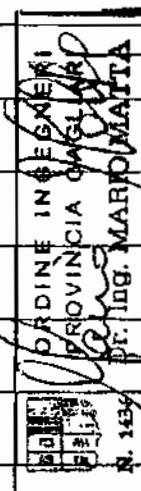
11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno 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;

DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In atti vi è un certificato notarile rilasciato ai sensi della L. 3/8/1998 n. 302 che riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e una individuazione catastale dei beni pignorati che non è quella attuale poiché sono stati effet-



tuati dei frazionamenti successivamente alla Esecuzione Immobiliare.

Attualmente l'immobile è distinto al N.C.T. del Comune di Capoterra con i se-

guenti dati:

a) foglio 24 mappale 3 di are 12,70 intestato a

Per un riscontro si allegano l'estratto di mappa e la visura dell'Agenzia del Terri-
torio di Cagliari;

b) foglio 25 mappali:

- 11 di Ha 4.72,40 soppresso con tipo di frazionamento Prot. n. 888 del

14/6/2001 ha originato i mappali 551 e mappali 552.

Il mappale 551 è stato soppresso con tipo di frazionamento Prot. n. 283535 del

17/11/2005 ed ha originato i mappali:

- 616, seminativo classe 2 di Ha 2.50,56

- 617, seminativo classe 2 di Ha 2.14,59, vedere visure storiche allegate, intestati

a nato il 1/5, nato il

1/5, nata per 1/5;

nato per 1/5; nato il

1/5.

Il mappale 552, vigneto di classe 2 di Ha 0.07,25 vedere visura storica allegata,

intestato a per 1/5;

per 1/5, nata a 1/5,

nato per 1/5; nato il

per 1/5.

- 13 soppresso con tipo di frazionamento Prot. n. 283535 del 17/11/2005 ed ha originato i mappali:

- 614, seminativo classe 2 di Ha 1.89.31

- 615, seminativo classe 2 di Ha 0.82.00 e vigneto di classe 2 di Ha 0.06.44, vedere visure storiche allegate, intestato a [REDACTED] nato i [REDACTED]

per 1/5, [REDACTED] nato i [REDACTED] 1/5, [REDACTED] nata a

[REDACTED] per 1/5, [REDACTED] nato [REDACTED] per

1/5: [REDACTED] nato [REDACTED]

- 23 soppresso con tipo di frazionamento Prot. n. 283535 del 17/11/2005 ed ha originato i mappali:

- 612, seminativo classe 2 di Ha 0.66.21.

- 613, seminativo classe 2 di Ha 1.26.39, vedere visure storiche allegate intestati

a [REDACTED] nato i [REDACTED] per 1/5, [REDACTED] nato il

[REDACTED] per 1/5, [REDACTED] A nata a [REDACTED] per 1/5, [REDACTED]

[REDACTED] nato i [REDACTED] per 1/5, [REDACTED] nato il

[REDACTED] 1/5.

- 211 soppresso con tipo di frazionamento Prot. n. 283535 del 17/11/2005 ed ha originato le particelle

- 609, seminativo classe 2 di Ha 5.73.22

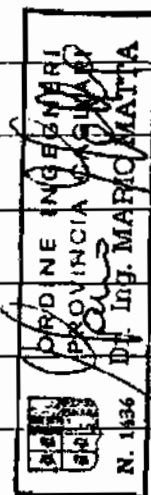
- 610, seminativo classe 2 di Ha 5.73.22

- 611, seminativo classe 2 di Ha 1.91.51, vedere le visure storiche allegate, intestati a [REDACTED] nato [REDACTED] per 1/5, [REDACTED] nato il

[REDACTED] per 1/5, [REDACTED] nata [REDACTED] per 1/5, [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] per 1/5, [REDACTED] nato il

[REDACTED] per 1/5.



- 95, seminativo classe 2 di Ha 3.15.50, vedere la visura storica allegata, intestato

a [redacted] nato il [redacted] per 1/5, [redacted] nato il

[redacted] per 1/5, [redacted] a [redacted] per 1/5, [redacted]

[redacted] nato [redacted] per 1/5, [redacted] nato il

[redacted] per 1/5.

- 250 (ex 101 a) soppresso con tipo di frazionamento Prot. n. 888 del 14/6/2001

ed ha originato le particelle:

- 559, seminativo classe 3 di Ha 0.00.05,

- 560, seminativo classe 3 di Ha 0.00.25,

- 561, seminativo classe 3 di Ha 1.40.45, vedere le visure storiche allegate, inte-

stati a [redacted]

- 102 soppresso con tipo di frazionamento Prot. n. 888 del 14/6/2001 ed ha origi-

nato le particelle:

- 553, seminativo classe 2 di ha 0.48.54;

- 554, seminativo classe 2 di ha 0.04.11; vedere le visure storiche allegate, inte-

stati a [redacted] nato [redacted] per 1/5, [redacted] nato il

[redacted] per 1/5, [redacted] per 1/5, [redacted]

[redacted] a [redacted] 1/5, [redacted] nato il

[redacted] per 1/5.

- 119, seminativo classe 3 di Ha 0.76.50, vedere la visura storica allegata, intesta-

to a [redacted] nato [redacted] per 1/5, [redacted] nato il

[redacted] per 1/5, [redacted] a [redacted] 1/5, [redacted]

[redacted] nato [redacted] 1/5, [redacted] nato il

[redacted] per 1/5.

E' da notare che nell'estratto di mappa allegato il mappale è indicato con il n. 19

anzichè 119.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DOPO AVER EFFETTUATO IL SOPRALLUOGO IN LOCO E GLI ACCERTAMENTO DEL CASO

Trattasi di un terreno agricolo sito in Comune di Capoterra in località GUARDIA LONGA.

Al sopralluogo del 9/6/2010 alle ore 16.00 effettuato dal sottoscritto per verificare lo stato dei luoghi erano presenti i signori:

- [redacted] nato a [redacted] e residente in [redacted]
- [redacted] rappresentante dell'[redacted]
- [redacted] nato [redacted] residente [redacted]
- [redacted] 40, rappresentante [redacted]

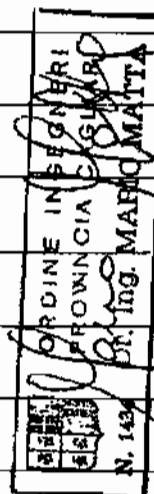
Il terreno in oggetto sito in Comune di Capoterra è attualmente distinto al N.C.T. con i seguenti dati:

- foglio 24 mappale 3 di are 12.70.

Trattasi di terreno agricolo di forma trapezoidale con accesso dalla strada comunale Capoterra-Cagliari, vedere l'estratto di mappa ed il certificato catastale allegati.

Al momento del sopralluogo il terreno era incolto ed in parte coperto dalla tipica macchia mediterranea, vedere il rilievo fotografico allegato.

- foglio 25: mappale 616 di Ha 2.50.56, mappale 617 di Ha 2.14.59, mappale 552 di Ha 0.07.25, mappale 614 di Ha 1.89.31, mappale 615 di Ha 0.88.44, mappale 612 di Ha 0.66.21, mappale 613 di Ha 1.26.39, mappale 609 di Ha 5.73.22, mappale 610 di Ha 5.73.22, mappale 611 di Ha 1.91.51, mappale 95 di Ha 3.15.50, mappale 559 di Ha 0.00.05, mappale 560 di Ha 0.00.25, mappale 561 di Ha 1.40.45, mappale 553 di Ha 0.48.54, mappale 554 di Ha 0.04.11 e mappale 119



di Ha 0.76.50 costituente un unico appezzamento di terreno di Ha 28.66.10 confinante con strada vicinale SU LOI, strada vicinale Santa Barbara, strada vicinale per Capoterra e nel lato sud strada vicinale Masoni Ollastu Sarroch.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento di terreno che ha una configurazione pianeggiante era incolto e in parte coperto da sterpaglie, vedere il rilievo fotografico allegato.

Vengono allegate alla relazione le visure storiche dei vari mappali sopra citati e l'estratto di mappa.

CRITERIO DI STIMA.

Riguardate le condizioni che intrinsecamente ed estrinsecamente definiscono la fattispecie estimativa, ed esaminate le caratteristiche degli immobili, ho condotto opportune indagini allo scopo di determinare quel giusto prezzo in libero e ordinario mercato deve riconoscersi agli immobili di cui trattasi.

Va da sè che per "giusto prezzo" deve intendersi il valore venale dell'immobile, e per procedere alla determinazione del quale è necessario informare il criterio di stima da adottare, allo scopo stesso della stima ed agli elementi disponibili che concorrono alla formazione di detto valore, nonché alle condizioni dell'ambiente economico in cui si trova ad operare.

Nel caso specifico, dovendo determinare il valore di due terreni agricoli siti in Comune di Capoterra, non può adottarsi a mio avviso il criterio di stima analitico, poichè i risultati che si potrebbero ottenere non troverebbero adeguate risposdenzenello stato di fatto del mercato locale, in quanto la possibilità di applicazione di tale metodo, come i Canoni Fondamentali dell'Estimo e la stessa esperienza pratica insegnano, presuppone una conoscenza di redditi tale da poter giudicare se quelli reali o presunti siano ordinari e con-

grui, ordinari rispetto ad immobili simili e congrui rispetto alla consistenza degli immobili stessi.

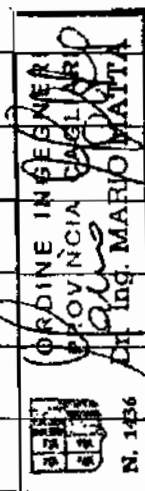
Appare invece più adeguato allo scopo della stima, l'adozione del criterio così detto a "valore di mercato", giacchè quest'ultimo fonda la sua attendibilità su elementi di valutazione la cui concretezza scaturisce dall'andamento del mercato locale, non restando quindi che accertare una serie di valori venali riferiti all'unità di consistenza (escludendo ovviamente da essa tutti i valori ritenuti eccezionali, in modo che la medesima serie rappresenti l'espressione di un mercato ordinario), mediante l'applicazione dei quali si può desumere direttamente il valore venale attuale degli immobili in oggetto.

Pertanto richiamando quanto precedentemente esposto, e cioè tutte quelle notizie ed accertamenti tecnico-economici che concorrono alla determinazione del valore degli immobili di cui trattasi, come rifiniture, ubicazione, ecc., procedo alla determinazione di detto valore con il criterio di stima a "valore di mercato".

VALORE VENALE

Apposite indagini sono state da me svolte sul mercato locale con ricerche sui vari siti Internet (subito.it, Agenzia toscano, Agenzia costa sardaimmobili e finanziamenti, etc.) in relazione ad immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile di cui trattasi, e per i quali è stato possibile accertare, sia pure con una certa approssimazione, il valore "reale" ovvero il corrispettivo in denaro che potrebbero essere effettivamente pagati.

Alla luce di tutte le risultanze delle indagini di mercato, riguardate le condizioni che intrinsecamente definiscono la fattispecie estimativa, in base alle indagini esperite presso proprietari, imprenditori e tecnici in un largo raggio



della zona interessata, con riferimento ad immobili consimili per caratteristiche e condizioni, ritengo di poter attribuire, agli immobili oggetto di stima, nella condizione in cui si trovano, in base ai calcoli effettuati, il prezzo medio complessivo di:

- euro 5.080,00 (cinquemilaottanta virgola zero zero) ottenuto da mq. 1.270,00 x euro /mq 4,00, al terreno agricolo catastalmente distinto al N.C.T. al foglio 24 del Comune di Capoterra col mappale 3 di are 12.70;

- euro 1.719.660,00 (unmilionesettecentodiciannovemilaseicentosessantavirgola zero zero) ottenuto da mq 286.610,00 x euro /mq 6,00, al terreno agricolo catastalmente distinto al N.C.T. al foglio 25 coi mappali 616, 617, 552, 614, 615, 612, 613, 609, 610, 611, 95, 559, 560, 561, 553, 554, 119 costituenti un unico appezzamento di terreno di Ha 28.66.10.

CONCLUSIONI

Avendo assolto al mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Cagliari, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica, allegandovi la parcella degli onorari e delle spese relative allo svolgimento dell'incarico.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Mario Matta

Cagliari, li 22 SET. 2010

