

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

N. 224/04

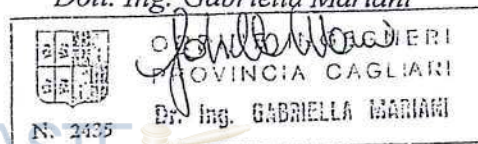
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Integrazione

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE

Dott.ssa Donatella Aru

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Gabriella Mariani



Dott. Ing. Gabriella Mariani - Via Othoca n. 21 - 09045 Quartu S. Elena - tel. Cell. 347 9969054 - gabmariani@tiscali.it

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

PREMESSA

In data 28/06/2007, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 224/04 nel Ruolo Generale delle esecuzioni civili per l'anno 2004, promosso da Banca Intesa Gestione Crediti nei confronti della Sig.ra [REDACTED] ed ivi residente Loc. Rio Sessini, il Giudice Delegato Dott.ssa Donatella Aru disponeva consulenza tecnica d'ufficio affidando alla scrivente, Dott. Ing. Gabriella Mariani iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2435, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, l'incarico di procedere all'integrazione della relazione peritale, già consegnata in data 01/12/2005, sui beni pignorati e non stimati individuati per la piena proprietà e per un terzo, di seguito elencati.

COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE: piena proprietà dell'intero sull'unità negoziale costituita da:

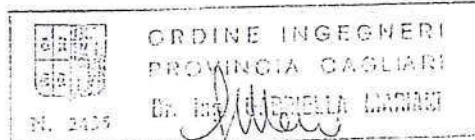
- A) loc. Rio Sessini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 4 mappale 349 di are 24.67
- B) loc. Rio Sessini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 4 mappale 350 di are 1.52

COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE: piena proprietà della quota pari a 1/3 sull'unità negoziale costituita da:

- C) loc. Rio Sessini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 104 mappale 348 di are 24.60;
- D) loc. Rio Sessini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 104 mappale 351 di are 70.01.

RELAZIONE

Esaminati gli atti ed i documenti presenti all'interno del fascicolo relativo al procedimento ed eseguite le visure catastali storiche presso Nuovo Catasto Terreni, la scrivente procedeva ad effettuare i sopralluoghi necessari presso gli immobili oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fluminimaggiore al fine di acquisire copia degli atti relativi alla concessione edilizia



dell'immobile ubicato nel terreno in interesse ed il Certificato di destinazione Urbanistica dei terreni.

1) IDENTITA' DEI BENI PIGNORATI, RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DI CIASCUN BENE

Al ventennio, il mappale originario 124/d di ha 1.20.80 del foglio 4, sezione A, era di proprietà di :

[REDACTED] nato a Fluminimaggiore il [REDACTED]

[REDACTED] A nata a Fluminimaggiore [REDACTED]

In virtù di vendita ricevuto in data 22 Febbraio 1984 n.28348 dal Dott. Vittorio Giua Marassi, notaio in Iglesias, trascritto a Cagliari il 19 Marzo 1984, a cas. 6930, art. 5771;

Con nota di variazione dell'UTE, il mappale 124/d di ha 1.20.80 del foglio 4, sezione A, veniva sostituito dal mappale definitivo 264 di ha 1.20.80;

Con nota di variazione dell'UTE, il mappale 264 di ha 1.20.80 del foglio 104 (già sezione A foglio 4), veniva frazionato, originando i mappali 348 di are 24.60, 349 di are 24.67, 350 di are 1.52, 351 di are 70.01.

[REDACTED], i mappali 349 di are 24.67 e 350 di are 1.52 del foglio 104 passavano in piena proprietà a:

[REDACTED] nata a Fluminimaggiore in virtù di atto di vendita ricevuto in data 5 [REDACTED] n.346685 dal Dott. Paolo Macciotta, notaio in Iglesias, trascritto a Cagliari il 19 Marzo 1999, a cas. 6982, art. 4591

Da [REDACTED] denuncia 92, volume 15, trascritta a Cagliari il 3 Luglio 2001, a cas. 24351, art.17965, gli immobili distinti in catasto al foglio 104 (gia sez. A foglio 4) mappali 348 di are 24.60, 351 di are 70.01, passavano in virtù di successione legittima, a favore dei figli:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si specifica inoltre che dalle visure catastali effettuate si è rilevato quanto segue.

Il mappale 348, veniva soppresso dal 10/09/2004 a seguito di frazionamento del 10/09/2004 n. 253123.1/2004 in atti dal 10/09/2004 (prot. N. Ca0253123).

La soppressione ha generato i seguenti immobili: foglio 104 particella 405 di are 11.53; foglio 104 particella 406 di are 11.55, foglio 104 particella 407 di are 01.52.

Il mappale 405 del foglio 104 di are 11.53 passava in piena proprietà (venduto da [redacted] a:

[redacted] in virtù di atto pubblico del 28/09/2006.

Nota presentata con Modello Unico n. 27367.1/2006 in atti dal 5/10/2006. Repertorio n. 17502. Rogante: [redacted]. Nell'art. 3 dell'atto di vendita è stato specificato che non sussiste nei Registri Immobiliari continuità delle trascrizioni.

2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto del procedimento esecutivo sono:

TERRENO	SUPERFICIE ha.are.ca	PROPRIETA'
Foglio 104 Mapp. 349 e Mapp. 350	00.24.67 + 00.01.52 = 00.26.19	Piena proprietà dell'intero
Foglio 104 Mapp. 348 (fraz. in Mapp. 405, 406, 407)	00. 24.60	Quota pari a 1/3
Foglio 104 Mapp. 351	00.70.01	Quota pari a 1/3
Totale	1.20.80	

3) DATI URBANISTICI

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fluminimaggiore in data 26/09/2007 risulta che i terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare si

trovano nel Comune di Fluminimaggiore nella località Rio Sessini, ricadono in zona "E – AGRICOLA", secondo il vigente Programma di Fabbricazione, dove trovano applicazione le prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 15 delle norme di attuazione del medesimo Piano di Fabbricazioni.

La zona è attualmente caratterizzata da un'agricoltura a tratti intensiva e a tratti estensiva, mentre una piccola parte è soggetta ad un'urbanizzazione abbastanza contenuta. Gli usi prevalenti sono rappresentati da seminativi e da frutteti che includono principalmente vigneti e agrumeti, sono presenti inoltre zone in stato di quasi totale abbandono.

I mappali oggetto di perizia sono attigui ed hanno una superficie totale di ha. are. ca 1.20.80 (ettari uno, are 20, centiare 80) ovvero mq. 12.080, hanno peculiarità comuni, sono irrigui, di qualità seminativo e presentano nella parte inferiore al confine con la strada un andamento pianeggiante e leggermente declive superiormente.

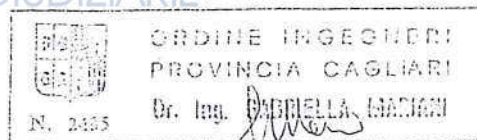
I terreni sono attigui e sono recintati lateralmente e lungo il confine stradale da una recinzione in paletti e rete metallica.

4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA

A) e B) Terreni distinti rispettivamente al N.C.T.: Foglio 104 Particella 349 di are 24.67 e Foglio 104 Particella 350 di are 1.52, sui quali insiste un fabbricato adibito ad uso agricolo e residenziale

I mappali 349 di are 24.67 e 350 di are 1.52 del foglio 104 sono di proprietà alla Sig.ra [REDACTED] in virtù di atto di vendita ricevuto in data [REDACTED] dal Dott. Paolo Macciotta, notaio in Iglesias, trascritto a Cagliari il 19 Marzo 1999, a cas. 6982, art. 4591.

A carico del terreno censito al N.C.T al foglio 104 mappale 351 ed a favore del terreno censito al N.C.. al foglio 104 mappale 349 esiste una servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri 5 da esercitarsi lungo il confine.



A carico del terreno censito al N.C.T al foglio 104 mappale 349 ed a favore del terreno censito al N.C.. al foglio 104 mappale 348 esiste una servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri 5 da esercitarsi lungo il confine.

Descrizione dei terreni, dell'unità immobiliare e regolarità amministrativa del fabbricato

I terreni nell'insieme costituiscono un unico appezzamento di terreno della superficie complessiva di ha. are. ca 00.26.19 (ettari zero are ventisei centiare diciannove).

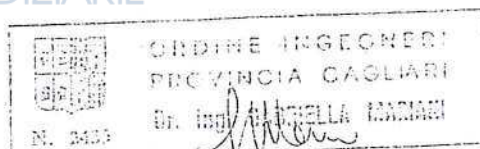
Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fluminimaggiore si è rilevato che il fabbricato che insiste sul terreno oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato a seguito di regolare concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Fluminimaggiore N. 79/96 in data 16/12/1996 Pratica Edilizia N.23/93 alla Sig.ra [REDACTED] per la "Costruzione di un fabbricato ad uso agricolo e residenziale".

In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di alcune modifiche interne nell'immobile ed esternamente nel terreno di pertinenza notevole volumetrie edificate in difformità alla concessione edilizia di seguito elencate:

- chiusura di una loggia per una superficie netta di mq. 5.60 (mc. 16,80);
- copertura ubicata frontalmente alla costruzione di mq. 53,00;
- costruzione laterale alla coperture adibita a deposito attrezzi di superficie coperta mq. 28,00 (mc.84,00);
- costruzione adiacente il fabbricato principale costituita da un bagno e da locali adibiti a magazzino e ricovero attrezzi per una superficie totale di mq. 44 (mc. 132).

Gli interventi di ampliamento di volumetria e le superfici elencate non sono compatibili con le prescrizioni dello strumento urbanistico e come tali non possono essere sanati.

L'unità immobiliare adibita ad uso residenziale ed agricolo, secondo la planimetria conforme al progetto approvato, è costituita da ampia sala pranzo con zona cottura,



disimpegno, due camere, bagno e da una sala con destinazione d'uso deposito attrezzi alla quale si accede dall'esterno.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura costituita da pilastri e travi, solaio di copertura in laterocemento gettato in opera, tramezzature interne in mattoni, intonaci interni ed esterni rifiniti tipo civile con intonaco rasato e tinteggiate con doppia mano di pittura, infissi esterni in legno, portoncini d'ingresso in legno, impianto elettrico ed idrico incassati. I pavimenti degli ambienti sono in monocottura o gres e le pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle di maiolica di buona scelta. Le apparecchiature sanitarie sono del tipo standard di classe media.

Stato di conservazione e stato occupazionale

L'immobile, di recente fattura, presenta un buon livello di rifinitura e si trova sia internamente che esternamente in buon stato di conservazione.

La distribuzione interna dei locali è funzionale e ben strutturata; il fabbricato è inoltre dotato di pertinenze di discreto valore quali loggiati e ampi apazi agrari di rispetto.

L'appartamento attualmente è abitato dalla famiglia della Sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile.

Consistenza

La consistenza in metri quadrati di superficie netta del fabbricato, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria conforme al progetto approvato, risulta:

Abitazione e sala adiacente: (6,67+18,45+34,79+3,72+43,12+10,23) mq. 116,98

Sup. accessorie (logge) : (5,6+23,4) mq. 29,00

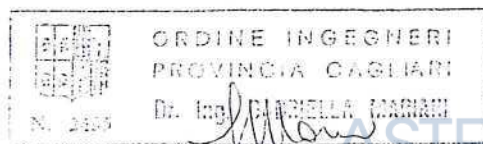
Si applicano dei coefficienti alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale:

Abitazione e sala adiacente: mq. 116,98 x 1 mq. 116,98

Sup. accessorie (loggiato) : mq. 29,00 x 0,5 mq. 14,5

Totale superficie convenzionale:

Scon v. = mq. 131,48



Criterio di stima e stima

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, qualità e posizione dell'immobile), si è proceduto al calcolo della stima in base al più probabile valore di

~~mercato e si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo.~~

L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Sono state prese in considerazione le fonti immobiliari istituzionali nonché si sono effettuate valutazioni, indagini dirette e rilevate informazioni dagli operatori del settore con riferimento a fabbricati adibiti ad uso agricolo ed a civile abitazione situati nella zona di caratteristiche morfologiche comparabili e simili a quello in esame rilevando quanto segue:

- a) Valore minimo €/mq. 700
- b) Valore massimo €/mq. 1100

Considerando lo stato dell'immobile si è pertanto assunto come più probabile prezzo di mercato la cifra di 1000 €/mq. Per ottenere il valore immobiliare si moltiplica la consistenza per il valore al mq.

Valore fabbricato: Superficie conv. x €/mq. 1000 = mq. 131,48 x 1000 = € 131.480.

Si stima inoltre di seguito il valore del terreno agrario circostante il fabbricato di mq. 2467. Valore terreno: Superficie x € 32/mq. = 2467 x 32 = € 78.944

Valore totale immobile = € 131.480 + € 78.944 = € 210.424.

Si è valutata inoltre la spesa necessaria per la demolizione dei volumi e delle superfici abusive non sanabili in € 10.000.

Portando in deduzione le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità presenti rispetto al progetto approvato si ricava:

Valore commerciale = Valore immobile - € 10.000 = € 200.424

Il valore di mercato dell'immobile stimato in blocco, nello stato in cui si trova, è di € 200.424 (duecentomilaquattrocentoventiquattro).

C) Terreno distinto al N.C.T. al foglio 104 mappale 348 di are 24.60, qualità vigneto, classe 2.

Descrizione del terreno

L'appezzamento di terreno confina inferiormente con il mappale 349 e 350, non è delimitato superiormente da alcuna recinzione mentre risulta delimitato lateralmente da paletti e recinzione metallica.

Nel terreno sono presenti alberi di eucalipto ed è nel complesso incolto.

Criterio di stima e stima

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, qualità e posizione dell'immobile), si è proceduto al calcolo della stima in base al più probabile valore di mercato e si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

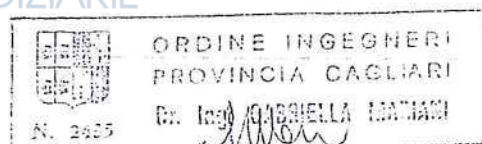
Sono state prese in considerazione le fonti immobiliari istituzionali nonché indagini dirette e informazioni desunte dagli operatori del settore relativamente ai terreni adibiti ad uso agricolo situati nella zona di caratteristiche morfologiche comparabili e simili a quello in esame rilevando quanto segue:

c) Valore minimo €/mq. 1

d) Valore massimo €/mq. 3

Si è pertanto assunto come più probabile prezzo di mercato la cifra di 2 €/mq. Per ottenere il valore immobiliare si moltiplica la consistenza (superficie del terreno) per il valore al mq.

Valore immobile: Superficie x 2 = mq. 2.460 x €/mq. 2 = € 4.920



Il valore di mercato dell'immobile stimato in blocco, nello stato in cui si trova, è di € 4.920 (quattromilanovecentoventi).

D) Terreno distinto al N.C.T. al foglio 104 mappale 351 di are 70.01, qualità vigneto, classe 2.

Descrizione del terreno

Il terreno confina superiormente con il terreno sul quale insiste il fabbricato adibito a civile abitazione (mappali 349 e 350) ed separato rispetto a questo da una recizione in filo metallico e paletti in cemento; inoltre è presente una recinzione in pali e rete metallica lateralmente e sul confine stradale.

Il terreno, dotato di impianto di irrigazione, è ben coltivato a frutteto, ulivo e vigneto.

Criterio di stima e stima

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, qualità e posizione dell'immobile), si è proceduto al calcolo della stima in base al più probabile valore di mercato e si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

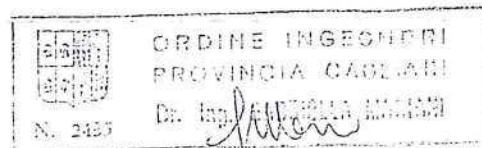
Sono state prese in considerazione le fonti immobiliari istituzionali nonché si sono effettuate valutazioni, indagini dirette e rilevate informazioni dagli operatori del settore relativamente ai terreni adibiti ad uso agricolo situati nella zona di caratteristiche morfologiche comparabili e simili a quello in esame rilevando quanto segue:

- e) Valore minimo €/mq. 8
- f) Valore massimo €/mq. 12

Si è pertanto assunto come più probabile prezzo di mercato la cifra di 10 €/mq.

Per ottenere il valore immobiliare si moltiplica la consistenza (superficie del terreno) per il valore al mq.

Valore immobile: Superficie x 10 = mq. 7.001 x €/mq. 10 = € 70.010



Il valore di mercato dell'immobile stimato in blocco, nello stato in cui si trova, è di € 70.010 (settantamila dieci).

Conclusioni

Si riassume nella tabella seguente il valore di mercato stimato degli immobili oggetto della procedura esecutiva:

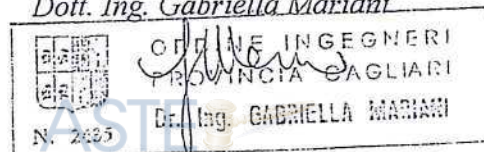
IMMOBILE	SUPERFICIE ha. are. ca	VALORE IMMOBILE	PROPRIETA'
F. 104 Mapp. 349 e Mapp. 350 Terreno agricolo con fabbricato ad uso agricolo e residenziale. Presenza di abusi non sanabili	26.19	€ 200.424	Piena proprietà dell'intero € 200.424
Foglio 104 Mapp. 348. Terreno agricolo	24.60	€ 4.920	Quota pari a 1/3 € 1.640
Foglio 104 Mapp. 351. Terreno agricolo	70.01	€ 70.010	Quota pari a 1/3 € 23.336
Totale	1.20.80	€ 275.354	

Si allegano alla presente relazione:

- stralcio catastale Agenzia del territorio Foglio 104 in scala 1:4000 nei quali è evidenziata l'esatta ubicazione dei terreni;
- Pianta dell'immobile adibito ad uso residenziale e agricolo conforme a progetto approvato;
- Documentazione fotografica.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gabriella Mariani



Cagliari, li 17/10/2007