

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

CONTRO

\*\*\*\*\*

(CAUSA N° 241/1999)



IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Giovanni LA ROCCA



IL C.T.U.

Ing. Riccardo FAGGIOLI

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N °241/99

A FAVORE DI BANCO DI SARDEGNA S.p.A.

CONTRO \*\*\*\*\*

IL GIUDICE DELEGATO Dott. Giovanni La Rocca

IL PERITO Ing. Riccardo Faggioli

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Giovanni La Rocca.

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma, il giorno 04.07.2002 il sottoscritto Ing. Riccardo Faggioli, nato a Cagliari il 21.08.1967, residente in Quartu S. Elena (CA) nella Via E. Porcu al n° 34, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3525 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato perito stimatore dei cespiti immobiliari pertinenti alla causa 241/99.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico e lo invitava a espletare il seguente incarico:

1. Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

- a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06.08.1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28.02.1985, 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 4° della legge n.47/85, 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 in data anteriore all'entrata in vigore della legge n. 724 del 23.12.1994(v. art.40 ult.comma legge n.47/85 e 39 I comma legge n.724/94);
- b) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi 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 n.47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;
- c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto o assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;
- d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, ed acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;
- e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31.12.1993, risponde alle condizioni di cui all'art.39 comma I legge n.724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.
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 immediatamente antecedente la trascrizione di 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.

4. accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

## **1 . OGGETTO DELLA STIMA**

### **Quota pari all'intero:**

- Area con sovrastante fabbricato in Via Genova, composto da tre vani e servizi a piano terra con annessi cortile e posto auto, distinto al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 563, vani 6.5, C. A/2.
- Area urbana sita in Monastir Via Bottego, di 390 mq distinta in N.C.E.U. al F. 12 mapp. 780/13.
- Locale commerciale sito in Monastir Via Nazionale n° 134 composto da due vani e servizi al piano terra con annesso cortile, distinto in N.C.E.U. al F. 12 mapp. 780/10.
- Terreno gravato da usufrutto sito in agro di Monastir località "Is Fogaias" distinto in N.C.T. al F. 23 mapp. 147 di ha 00.42.52.
- Terreno gravato da usufrutto sito in agro di Monastir località "Tuppa Cifraxiu" distinto in N.C.T. al F. 16 mapp. 162 di ha 00.10.25.

## **2 . EXCURSUS IPOCATASTALE**

### ***Fabbricato di Via Genova***

**Vendita** il 27/04/68 Notaio Pasolini, a favore di e contro ,

relativamente a terreno in Monastir distinto in N.C.T. al F. 18 Mapp. 6/a-I di mq 370.

C.RR.II. il 03/05/68 Cas. 7341 Art. 5855.

**Ipoteca volontaria** il 23/09/92 Notaio Vacca, a favore di Banco Di Sardegna s.p.a. e

contro \*\*\*\*\* , relativamente a beni immobili in Monastir N.C.E.U. F. 18 Mapp. 563.

C.RR.II. il 30/09/92 Cas. 21778 Art. 3126, rettifica d'ufficio per erronea acquisizione





beni immobili in Monastir distinti in N.C.E.U. al F. 12 Mapp. 780/13. C.RR.II. il 15/02/94 Cas. 3170 Art. 2170.

**Ipoteca Giudiziale** il 21/04/98 Presidente del Tribunale di Cagliari, a favore di Banca Di Sassari s.p.a. e contro \*\*\*\*\*, relativamente a beni immobili in Monastir N.C.E.U. F. 12 Mapp. 780/13. C.RR.II. il 30/11/98 Cas. 29406 Art. 4719.

**Pignoramento immobili** il 05/05/99 Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello, a favore di Banco Di Sardegna s.p.a. e contro \*\*\*\*\*, relativamente a beni immobili in Monastir N.C.E.U. F. 12 Mapp. 780/13. C.RR.II. il 12/05/99 Cas. 13032 Art. 8729.

### **Terreni gravati da usufrutto in agro di Monastir**

**Donazione** il 03/05/48 Notaio Serci a favore di \*\*\*\*\*e contro \*\*\*\*\*, relativamente a terreni in agro del Comune di Monastir, distinti in N.C.U. al F. 23 Mapp. 38/b e F. 16 Mapp. 65/b. C.RR.II. il 21/05/48 Cas. 3333 Art. 3090.

**Donazione** il 03/05/48 Notaio Rosetti a favore \*\*\*\*\*e contro \*\*\*\*\*, relativamente a nuda proprietà di terreni in agro del Comune di Monastir, distinti in N.C.U. al F. 23 Mapp. 147 ex 38/d e F. 16 Mapp. 162 ex 162/g. C.RR.II. il 26/11/85 Cas. 21270 Art. 15679.

**Ipoteca Giudiziale** il 21/04/98 Presidente del Tribunale di Cagliari, a favore di Banca Di Sassari s.p.a. e contro \*\*\*\*\*, relativamente a a nuda proprietà di terreni in agro del Comune di Monastir, distinti in N.C.U. al F. 23 Mapp. 147 ex 38/d e F. 16 Mapp. 162 ex 162/g. C.RR.II. il 30/11/98 Cas. 29406 Art. 4719.

**Pignoramento immobili** il 05/05/99 Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello, a favore di Banco Di Sardegna s.p.a. e contro \*\*\*\*\*, relativamente a a nuda proprietà di terreni in agro del Comune di Monastir, distinti in N.C.U. al F. 23 Mapp. 147 ex 38/d e F. 16 Mapp. 162 ex 162/g. C.RR.II. il 12/05/99 Cas. 13032 Art. 8729.

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI SULLA BASE DEGLI ACCERTAMENTI**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 28/08/02 nel Comune di Monastir.

In tale giorno, data l'assenza dell'esecutato, non si è potuto procedere ad un sopralluogo degli immobili, ma si è potuto visionare solo l'esterno dei beni oggetto di stima.

Le indagini sono poi proseguite per le ricerche presso gli Uffici Tecnici Comunali, gli Uffici Tecnici Erariali e le agenzie immobiliari per reperire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Solo 06/02/03 si è potuto effettuare un sopralluogo completo degli immobili alla presenza del Sig. .

### **3.1. Area urbana in Via Genova con sovrastante fabbricato**

L'immobile è situato nel Comune di Monastir, più precisamente in Via Genova angolo Via Puccini.

#### **3.1.1. la qualificazione urbanistica**

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B di completamento, comparto 3, isolato "T", lotto n° 80; in tale zona la tipologia edilizia è caratterizzata prevalentemente da fabbricati residenziali.

Nel lotto in questione sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sopraelevazione.

La zona in cui ricade l'immobile, nel contesto del Comune di Monastir, presenta una buona qualificazione urbanistica, risultano facilmente fruibili i principali servizi connessi alla destinazione d'uso del bene.

#### **3.1.2. situazione concessoria.**

L'immobile in oggetto è stato edificato su un lotto distinto in N.C.E.U. al F. 18 mapp. 563 in virtù della licenza di costruzione del 22/11/1972 n° 3475 relativo al riesame del progetto già approvato in data 16/10/1969.

Dalle ricerche presso l'U.T.C. risulta essere stata rilasciata una concessione di costruzione il

22/01/1987 n° 859, della quale non risultano disponibili i relativi elaborati Grafici.

A fronte della situazione concessoria su riportata risulta realizzato, per l'immobile in oggetto, una cubatura pari a 679.00 mc; tale cubatura risulta inferiore a quella prevista dal P.P di zona B, che prevede per il lotto in esame una cubatura massima di 1200.00 mc, resta pertanto disponibile una cubatura pari a 521.00 mc.

Considerando l'indisponibilità degli elaborati di cui alla concessione n° 859 del 22/01/1987 non è possibile certificare la regolarità dell'immobile, considerato che la cubatura realizzata è inferiore a quella massima edificabile, eventuali abusi potranno essere facilmente sanati tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della legge n° 47/85 e non incidono in maniera significativa sul valore del bene.

### **3.1.3. caratteristiche del fabbricato**

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai di tipo misto in laterocemento, tramezzi in laterizio, intonaci lisci al civile.

Il fabbricato si articola su un unico livello, dove trovano collocazione due vani letto, soggiorno, cucina, due ripostigli, due bagni e disimpegni, da segnalare la presenza di una tettoia realizzata in maniera precaria e utilizzata come garage.

I pavimenti i placcaggi sono in mattonelle di qualità media, gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni dotati di avvolgibili in P.V.C..

L'impianto elettrico è sottotraccia così come l'impianto idraulico, il tutto appare in buone condizioni d'uso e funzionante.

Si è rilevata inoltre, limitatamente al vano letto 1, la presenza di impianto di condizionamento autonomo composto da una unità interna e una unità esterna posizionata sul cortile.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è nel complesso mediocre.

Segue quadro metrico sintetico delle consistenze dedotto dal piano particolareggiato

Quadro planovolumetrico		
Superficie lotto	370	mq
Superficie coperta	150.00	mq
Volume edificabile	1200.00	mc
Volume edificato	679.00	mc
Volume residuo edificabile	521.00	mc

Calcolo della superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale			
Superficie lotto 370.00 mq			
	Sup. (mq)	Incid. (%)	Sup. comm.(mq)
P. terra	125.85	100	125.85
Garage	14.80	25	3.70
Cortile	229.35	10	22.95
Totale			152.50

### 3.2. Area urbana in Via Bottego e Locale commerciale in Via Nazionale

Le due aree oggetto del presente paragrafo risultano essere accorpate formanti quindi un unico lotto, sul quale è stato edificato un fabbricato avente destinazione commerciale artigianale (panificio), nel proseguo della consulenza ci si riferirà ai due cespiti indicandoli semplicemente come panificio.

L'immobile è situato nel Comune di Monastir, più precisamente in Via Nazionale n. 134 angolo Via Bottego.

#### 3.2.1. la qualificazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B di completamento comparto 4, isolato "E", lotto n° 47 parte e 57; in tale zona la tipologia edilizia è caratterizzata prevalentemente da fabbricati residenziali e commerciali, sviluppatasi in aderenza lungo le direttrici delle strade.

Nel lotto in questione sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sopraelevazione.

La zona in cui ricade il panificio, nel contesto del Comune di Monastir, presenta una

buona qualificazione urbanistica e risultano facilmente fruibili i principali servizi connessi alla destinazione d'uso del bene.

E' utile inoltre evidenziare, come nella Via Nazionale siano concentrate la maggioranza delle attività commerciali del paese con le conseguenti ricadute benefiche in termini di prezzo degli immobili.

### **3.2.2. situazione concessoria.**

L'immobile in oggetto è stato edificato su un lotto costituito dai due mappali distinti in N.C.E.U. al F. 12 mapp. 780/13 e F. 12 mapp. 780/10

Il fabbricato ha assunto l'aspetto attuale in seguito a vari interventi di variante e ampliamento, l'ultimo dei quali con autorizzazione n° 1629 del 02/02/1993; tali interventi hanno portato all'edificazione di una volumetria pari a 1150 mc, con una volumetria edificabile residua di 881mc.

La situazione attuale risulta leggermente difforme rispetto al progetto approvato; tali difformità consistono nella diversa dimensione e posizione di alcuni vani e nella posizione e dimensione di alcune aperture.

Il contorno planimetrico dell'edificio risulta uguale a quello previsto in progetto.

Le irregolarità presenti possono essere facilmente sanate con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della L. N. 47/85, e non incidono in maniera significativa sul valore complessivo del bene.

### **3.2.3. caratteristiche del fabbricato**

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, murature perimetrali e interne in laterizio, gli infissi sia interni che esterni sono in alluminio, i pavimenti e i placcaggi in gres, gli intonaci lisci al civile.

Finiture e impianti sono conformi a quanto la normativa prevede per edifici che devono ospitare attività finalizzate alla produzione di prodotti alimentari, l'edificio ha

regolarmente ottenuto il certificato di agibilità.

Il fabbricato si articola su due livelli piano interrato, e piano terra, l'accesso al piano interrato, composto da un unico ambiente, è garantito da una rampa posizionata nel cortile.

Il piano terra risulta suddiviso in, negozio (32.60 mq), deposito (24.30 mq), ufficio (9.10 mq), blocco spogliatoi e servizi igienici (14.60 mq), disimpegno (18.20 mq), laboratorio (152.00 mq) e cortile avente accesso dalla Via Bottego.

Da segnalare la presenza di un vano scala sulla Via Bottego che porta al lastrico solare.

Lo stato d'uso del fabbricato appare normale.

Segue quadro metrico sintetico delle consistenze desunto dal piano particolareggiato.

Quadro planovolumetrico		
Superficie lotto	522.00	mq
Superficie coperta	298.85	mq
Volume edificato	1150.00	mc
Volume residuo edificabile	881.00	mc

Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della superficie commerciale			
Superficie lotto 522.00 mq			
	Sup.(mq)	Incid. (%)	Sup. comm.(mq)
P. interrato	82.00	25	20.50
P. terra	298.85	100	298.85
Cortile	223.15	10	22.30
Totale			341.65

### 3.3. I terreni

I terreni oggetto del presente capitolo risultano gravati da diritto di usufrutto a favore della Sig. \*\*\*\*\* madre dell'esecutato.

#### 3.3.1. terreni in loc. "Is Fogaias"

Si tratta di un terreno sito in agro di Monastir località “Is Fogaias” distinto in N.C.T. al F. 23 mapp. 147 di superficie pari a ha 00.42.52., forma allungata, rozzamente rettangolare e in lieve pendenza in direzione N-S.

Il terreno è raggiungibile attraverso una strada di campestre non riportata catastalmente ma di fatto esistente, urbanisticamente ricade in zona H<sub>1</sub> (aree di salvaguardia).

Attualmente l’area in esame risulta essere incolta.

### **3.3.2. terreni in loc. “Tuppa Cifraxiu”**

Si tratta di un terreno sito in agro di Monastir località “Tuppa Cifraxiu” distinto in N.C.T. al F. 16 mapp. 162 di superficie pari a ha 00.10.25, forma rettangolare giacitura pianeggiante.

Il terreno è raggiungibile attraverso una strada di penetrazione agraria asfaltata, urbanisticamente ricade in zona E<sub>1</sub> (agricola).

Attualmente nell’area in esame risulta esservi impiantato un agrumetto irriguo.

## **4. VALUTAZIONE**

Il metodo più opportuno da utilizzare, appare quello sintetico-comparativo, comunemente definito “a valore di mercato”, basato su comparazioni oggettive e ordinarie dei valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare.

Considerando tutti i valori estrinseci e intrinseci dell’immobile, rilievi in sito, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini sul mercato locale effettuate presso imprenditori, tecnici, agenti immobiliari, e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto alla stima del bene pignorato determinando i valori unitari che verranno moltiplicati per le rispettive consistenze.

### **4.1. Area urbana in Via Genova con sovrastante fabbricato**

Nel settore urbano in cui si colloca il bene da stimare i prezzi unitari per fabbricati con caratteristiche simili a quelle del cespite analizzato, risultano pari a 700,00 €/mq, va tenuta in debito conto anche la potenzialità edificatoria residua stimata in 40,00 €/mc.

I valori suddetti tengono conto della zona in cui risulta collocato il bene, della sua posizione all'interno del tessuto urbano, della classe sociale dei residenti dello stato di manutenzione, etc..

Per cui il valore di mercato più probabile lo si ottiene:

Sup. commerciale x valore specifico + Vol. residua edificabile x valore specifico

$$152.50 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} + 521.00 \text{ mc} \times 40,00 \text{ €/mc} = \mathbf{€127.590,00}$$

Che arrotondati porgono: **€127.000,00 (CENTOVENTISETTEMILA/00 EURO)**

#### **4.2. panificio**

Nel settore urbano in cui si colloca il bene da stimare i prezzi unitari per fabbricati con caratteristiche simili a quelle del cespite analizzato, risultano pari a €/mq 650,00, va tenuta in debito conto anche la potenzialità edificatoria residua stimata in €/mc 40,00

I valori suddetti tengono conto della zona in cui risulta collocato il bene, della sua posizione all'interno del tessuto urbano, della classe sociale dei residenti dello stato di manutenzione, etc..

Per cui il valore di mercato più probabile lo si ottiene:

Sup. commerciale x valore specifico + Vol. residua edificabile x valore specifico 341.65

$$\text{mq} \times 650,00 \text{ €/mq} + 881.00 \text{ mc} \times 40,00 \text{ €/mc} = \mathbf{€257.312,50}$$

Che arrotondati porgono: **€257.000,00 (duecentocinquantasettemila/00euro)**

#### **4.3. i terreni**

Per quanto riguarda i terreni si ritengono adeguati valori pari a 1,00 €/mq per i terreni in loc. "Is Fogaias" e 3,00 €/mq per i terreni in loc. "Tuppa Cifraxiu", questi valori tengono

conto dal diritto di usufrutto gravante su detti immobili in funzione dell'età e quindi dell'aspettativa di vita dell'usufruttuario.

Per cui il valore di mercato più probabile lo si ottiene:

Sup. x valore specifico = 4.252 mq x 1,00 €/mq = 4.252,00

1.025 mq x 3,00 €/mq = 3.075,00

Che sommati e arrotondati porgono: **€7.000,00 (SETTEMILA EURO)**

#### 4.4. valore degli immobili

Il valore complessivo degli immobili oggetto della presente consulenza è pari a:

Valore fabbr. Via Genova	<b>€127.000,00</b>
Valore panificio	<b>€257.000,00</b>
Valore terreni	<b>€ 7.000,00</b>
Totale	<b>€391.000,00</b>

**€391.000,00 (TRECENTONOVANTUNOMILA/00 EURO)**

#### 5. SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Attualmente tutti gli immobili in oggetto risultano occupati dall'esecutato.

#### 6. CONCLUSIONI

La presente relazione viene depositata in carta legale e in dischetto format word presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari di questo tribunale.

Ritenendo di avere compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto rassegna la presente corredata da disegni illustrativi e documentazione fotografica.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

  
Il C.T.U.  
Ing. Riccardo Faggioli



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

- **Allegato n° 1:**  
stralcio del rilievo aereo;
- **Allegato n° 2:**  
corografia I.G.M. (1:25.000);
- **Allegato n° 3, 4:**  
Stralcio P.U.C. “Tuppa Cifraxiu” e “Is Fogaias”;
- **Allegato n° 5:**  
pianta fabbricato Via Genova (1:100);
- **Allegato n° 6:**  
panificio pianta P. terra e P. interrato. (1:100);
- **Allegato n° 7:**  
Terreni in loc. “Tuppa Cifraxiu” planimetria catastale (1:2000);
- **Allegato n° 8:**  
Terreni in loc. “Is Fogaias” planimetria catastale (1:2000);
- **Allegato n° 9:**  
“stralcio del rilievo fotografico”, panificio;
- **Allegato n° 10:**  
“stralcio del rilievo fotografico”, panificio;
- **Allegato n° 11:**  
“stralcio del rilievo fotografico”, panificio;
- **Allegato n° 12:**  
“stralcio del rilievo fotografico”, panificio;
- **Allegato n° 13:**  
“stralcio del rilievo fotografico”, fabbricato in Via Genova;
- **Allegato n° 14:**  
“stralcio del rilievo fotografico”, fabbricato in Via Genova;
- **Allegato n° 15:**  
“stralcio del rilievo fotografico”, terreni;