

GIOVANNI ONANO

INGEGNERE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento N.R.G.E.I. 510/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore: **Intesa San Paolo Spa**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: **Dott. Ing. Giovanni Onano**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

studionano

Via G. Mameli, 153 - 09123 Cagliari (CA) - cell. 3478492503

C.F. NNOGNN82B14B354G - Part. Iva 03032630927

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Onano, con studio professionale in Via G. Mameli n° 153, Cagliari (CA), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6131, essendo stato nominato il giorno **09.11.2020** CTU e in seguito aver prestato il prescritto giuramento di rito,

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari relativamente agli immobili siti nel Comune di San Sperate (CA) – SP 4 Km 4,5.

Pertanto procedeva in sintesi:

- A consultare il relativo fascicolo giudiziario elettronico;
- Ad effettuare le relative visure catastali;
- Ad ottenere copia dei titoli legittimanti l'attuale possesso;
- Ad ottenere copia degli elaborati progettuali agli atti del Comune di San Sperate;
- Ad effettuare il sopralluogo nel giorno 24.05.2021 alla presenza del custode _____ (IVG).

2) Risposte ai quesiti contenuti nell'incarico

2a) Verifica della completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)

Completa: risulta agli atti anche un Certificato Notarile a firma del Notaio _____.

2) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si rimanda al Certificato Notarile agli atti.

2cde) Mappe censuarie per l'identificazione del bene, atto di provenienza ultraventennale, certificato di stato civile

Si rimanda al Certificato Notarile ed agli atti allegati.

3) Descrizione degli immobili pignorati

Formano oggetto del pignoramento sei terreni ed un immobile sito al piano terra di un maggiore fabbricato articolato su due livelli e con relativo cortile (BCNC), accatastato come “in corso di definizione” ma utilizzato come abitazione e sei terreni.

L'immobile è costituito da: ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, il piano superiore non è accessibile in quanto non collegato dall'interno.

I terreni con i mappali 140, 141 e 142 sono completamente adibiti a serra con la presenza di strutture metalliche e vetri mentre i mappali 248 e 249 presentano strutture metalliche parzialmente ricoperte da teli antivento.

Il mappale 44 è un seminativo completamente libero.

4) Conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Conforme.

5) Variazioni ed aggiornamenti catastali

Non ricorre il caso in quanto l'immobile attualmente ad uso abitazione non potrebbe avere quale destinazione d'uso quella residenziale in quanto realizzato quale “fabbricato per turismo rurale”.

6) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente e conformità del bene

I mappali ricadono in sottozona “E2” (agricola) del PUC vigente.

L'accesso agli atti presso il Comune di San Sperate ha consentito di ricevere copia dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 64 del 25.08.93 per la “*Realizzazione di un fabbricato agricolo*” con relativi elaborati progettuali;
- Concessione edilizia n. 65 del 01.09.93 (variante) per la “*Realizzazione di un fabbricato agricolo*” con relativi elaborati progettuali;

Risulta inoltre la concessione edilizia n. 17 del 02.04.2003 con la quale sono state realizzate le due serre e gli ombrari nei mappali 140, 142, 44, 248, 249.

Le concessioni n. 18 del 02.04.03 e n. 66 del 24.10.05 riguardano invece opere mai realizzate.

Non risulta invece nessuna concessione edilizia per la serra realizzata nel mappale 141.

Il fabbricato (mapp. 478 sub. 1) è privo del certificato di abitabilità/agibilità e non è conforme ai progetti agli atti del Comune.

7) Vendita in uno o più lotti

L'immobile può essere venduto in due lotti:

Lotto 1: mappale 478 subb. 1 e 3 (fabbricato + cortile BCNC)

Lotto 2: mappali 44, 248, 249, 140, 141, 142 (terreni)

8) Pignoramento pro quota

Non ricorre il caso.

9) Immobili liberi od occupati

Il fabbricato (mapp. 478 sub. 1), alla data del sopralluogo, risulta occupato dai signori _____, _____ i quali sono autorizzati dal Giudice ad occuparlo dietro pagamento dell'affitto mensile a favore della procedura esecutiva (decreto del 07.07.2021 agli atti).

10) Immobili occupati dal coniuge separato o ex coniuge

Non ricorre il caso.

11) Vincoli di varia natura sui beni immobili

Non si riscontrano vincoli di alcuna natura.

12) Diritti demaniali sui beni immobili

Non risulta allo scrivente che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico.

13) Stima del valore dei beni immobili

Formano oggetto della stima le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di San Sperate con i seguenti estremi:

S.U.	FG.	MAPP.	SUB	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
-	22	478	1	S.P. 4 Km 4,5	F/4	-	-	-
-	22	478	3	S.P. 4 Km 4,5	-	-	-	-

Il sub. 3 è un BCNC (Bene Comune non Censibile) in quanto risulta essere il cortile comune di pertinenza del mappale 478 sub. 1 e sub. 2 non oggetto del pignoramento in quanto di altra proprietà.

Infine formano oggetto della stima anche i seguenti terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di San Sperate con i seguenti estremi:

S.U.	FG.	MAPP.	SUB	UBICAZIONE	CL.	MQ	R. DOM.	R. AGR.
-	22	44	-	S.P. 4 Km 4,5	3	2.950	6,09 €	3,81 €
-	22	248	-	S.P. 4 Km 4,5	3	2.315	4,78 €	2,99 €
-	22	249	-	S.P. 4 Km 4,5	3	2.265	4,68 €	2,92 €
-	22	140	-	S.P. 4 Km 4,5	3	3.395	7,01 €	4,38 €
-	22	141	-	S.P. 4 Km 4,5	3	6.815	14,08 €	8,80 €
-	22	142	-	S.P. 4 Km 4,5	3	3.390	7,00 €	4,38 €

I titoli legittimanti il possesso sono:

- 1) Atto del 04.03.2000 a rogito Notaio Felice Contu
Rep. 336398 Vol. 47699
- 2) Atto del 15.06.1988 a rogito Notaio Antonio Saba
Rep. 134312 Racc. 15309
- 3) Atto del 25.11.2005 a rogito Notaio Lamberto Corda
Rep. 15132 Racc. 5816
- 4) Atto del 19.07.2000 a rogito Notaio Franco Ibba
Rep. 55888 Racc. 12822

Lotto n. 1 Mappale 478 sub. 1 e sub. 3

Sulla base delle ricerche effettuate è possibile applicare un valore medio di 160,00 €/mq, considerando la vetustà e la non conformità urbanistica del bene. Per una superficie commerciale di 240,00 mq otteniamo pertanto un valore di 38.400,00 € che arrotondato porta a **38.000,00 €**.

Lotto n. 2 Mappali 44, 248, 249, 140, 141, 142

Sulla base delle ricerche di mercato effettuate è possibile applicare un valore medio di 6,00 €/mq mentre è possibile stimare in 20,00 €/mq il valore medio di una serra in ferro e vetro e in 10,00 €/mq il valore medio di un ombrario, considerando il livello di vetustà rilevato, pertanto otteniamo:

Mappale 44	2.950 mq x 6,00 € =	17.700,00 €
Mappale 248	2.315 mq x 6,00 € + 10,00 € =	37.040,00 €
Mappale 249	2.265 mq x 6,00 € + 10,00 € =	36.240,00 €
Mappale 140	3.395 mq x 6,00 € + 20,00 € =	88.270,00 €
Mappale 141	6.815 mq x 6,00 € + 20,00 € =	177.190,00 €
Mappale 142	3.390 mq x 6,00 € + 20,00 € =	<u>88.140,00 €</u>
		444.580,00 €

che arrotondato porta ad un valore del lotto pari a 445.000,00 €.

Considerando i costi per la sanatoria della serra presente nel mappale 141 per un totale di 5.000,00 € otteniamo un valore stimato totale pari a **440.000,00 €**.

Valore stimato totale dei due lotti: 440.000,00 € + 38.000,00 € = **478.000,00 €**.

14) Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Nessuna spesa fissa annua è destinata alla gestione e manutenzione dei beni pignorati e non risultano spese condominiali.

Cagliari, 13.07.2021

In fede

Dott. Ing. Giovanni Onano

