

Pr III S
Notario Bessi

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

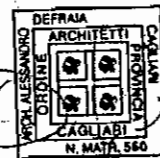
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
iscritto al n. 67/01 del R.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giovanni La Rocca ✓
CONSULENTE TECNICO: Dott. Arch. Alessandro Defraia



ALLEGATI:

- Elaborati grafici
- Documentazione prodotta
- Documentazione fotografica
- Floppy disk

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 67/01 del R.E.



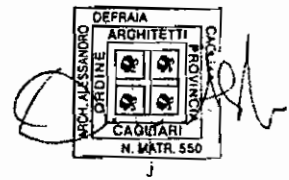
I. - PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 09 aprile 2002 il sottoscritto dott. arch. Alessandro Defraia, nato a Cagliari il 27 Maggio 1966, libero professionista con studio in Cagliari al n. 87 della Via Pessina, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cagliari col n. 550 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, era nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe. Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettava l'incarico che qui di seguito si riporta:

" 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 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 in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v. art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e 39 I comma legge 23/12/1994 n. 724)

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 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 n. 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

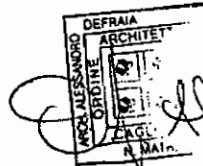
c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministratore comunale, od 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 I comma 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 di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risultino 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 confini, gli accessori e le pertinenze. ”

2. - DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 10 gennaio 2001:

“ ... - diritto di proprietà per una quota pari all'intero di spettanza di [REDACTED] [REDACTED] nella misura di 3/9 e di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] nella misura di 2/9 ciascuno sulla unità negoziale composta da: In Comune di Uta:

- Terreno in reg. “Meriagu Arcosu” della superficie di are 54.20, distinto nel N.C.T. al foglio 16, mapp. 3;

Terreni in reg. “Giba Manna”, distinti nel N.C.T. al

- foglio 10, mapp.li 33/A di are 71, e 33/C di are 65.05;

N.B.: Dalle risultanze catastali il mappale 33/C (ex mappale 106) sopra indicato, risulta di are 65.35 anziché di are 65.05.

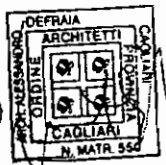
- Area Fabbricabile in reg. “San Leone” distinta nel N.C.T. al foglio 5, mapp. 131/C di are 2.25 reali 21;

N.B.: La superficie reale dell'area è di mq 210 in quanto la differenza è stata occupata per l'allargamento della strada.

Terreni in reg. “S'Acqua Frisca”, distinti nel N.C.T. al

- foglio 17, mapp.le 44 di ha 1.33.95,
- foglio 17, mapp.le 46 di are 24.30;
- Terreno in reg. “Tiriargiu” di are 64.25, distinto nel N.C.T. al foglio 16, mapp. 50.

- diritto di proprietà per una quota pari a 1/2 dell'intero di spettanza di [REDACTED] [REDACTED] nella misura di 1/6 e di [REDACTED] [REDACTED] e



██████████ nella misura di 1/9 ciascuno sulla unità negoziale
composta da: In Comune di Uta:

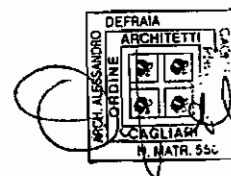
- Terreno in reg. "Bau S'Urcu" di are 27.25, distinto nel N.C.T. al foglio 10, mapp. 24;"

3. - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali sono iniziate presso l'immobile sito in Uta, via Cimitero (foto nn. 5 e 6). Presente il Signor ██████████, con la scorta delle planimetrie catastali, coadiuvato da un collaboratore dello studio, il sottoscritto C.T.U. procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dell'immobile.

Le operazioni peritali proseguivano presso i terreni indicati nell'Atto di pignoramento, per ciascuno dei quali si è ritenuto opportuno effettuare una documentazione fotografica.

Successivamente si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Uta, dove prendeva visione e richiedeva copia della documentazione relativa al fabbricato ubicato nella via Cimitero (foto n. 5 e 6) ed alla Serra (foto n. 2) di proprietà degli esecutati.



3.1 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RILEVATI.

- Diritto di proprietà per una quota pari all'intero di spettanza di ██████████
██████████ nella misura di 3/9 e di ██████████ ██████████ e

██████████ nella misura di 2/9 ciascuno sulla unità negoziale
composta da: In Comune di Uta:

- Terreno in reg. "Meriagu Arcosu" della superficie di are 54.20, distinto nel N.C.T. al foglio 16, mapp. 3;

Il terreno, raggiungibile da una strada sterrata, è coltivato a grano,

irrigato e non risulta recintato (foto n. 1). La superficie indicata nella mappa catastale non equivale a quella reale, in quanto a causa dell'erosione provocata dal passaggio delle acque del Rio Cixerri, una porzione del terreno è diventata definitivamente il letto del fiume (allegato n. 1).

- Regolarità urbanistica e consistenza dell'immobile.

Secondo le Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale di Uta, il terreno ricade in zona H1 di Rispetto fluviale.

Dalle risultanze catastali la superficie del terreno risulta:

- Terreno censito col mappale 3 mq 5.420

- Mutamenti dei dati catastali.

I dati catastali dell'immobile non risulta variato rispetto alle indicazioni contenute nell'Atto di pignoramento. Il mappale risulta peraltro intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

□□□□

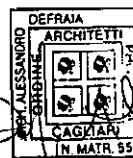
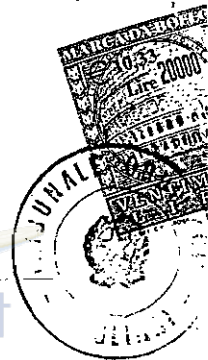
Terreni in reg. "Giba Manna", distinti nel N.C.T. al

(2)

- foglio 10, mapp.li 33/A di are 71, e 33/C di are 65,05;

I due terreni, non recintati, sono ubicati lungo la strada vicinale denominata "Carruba Manna", dalla quale si accede ad uno stradello che corre lungo il perimetro dell'area (allegato n. 3). Formano un lotto unico sebbene siano percorsi da un canale di bonifica che gli divide in due parti (foto n. 3). Su una porzione del terreno, precisamente sul mappale 33/A, è stata edificata una serra in ferro e vetro di m 41 x m 116 con relativi impianti, che si presentano in buone condizioni d'uso e manutenzione (foto n. 2); attualmente nella serra vengono coltivati pomodori e cetrioli dai signori [REDACTED].

- Regolarità urbanistica e consistenza dell'immobile.



Secondo il Piano Urbanistico Comunale attualmente in vigore nel Comune di Uta, il terreno ricade in zona E1 Agricola (Indice di fabbricabilità da 0,01 mc/mq, a 0,20 mc/mq, a seconda della destinazione dei fabbricati previsti).

La serra è stata edificata dietro regolare Autorizzazione Edilizia n. 606 del 3/03/1986, richiesta da [REDACTED]

In base ai dati catastali la superficie dei terreni risulta:

- Terreno censito col mappale 33/A	mq	7.100
- Terreno censito col mappale 33/C	mq	6.535
- Serra	mq	4.756

• **Caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura**

Strutture. Serre: profilati di in acciaio zincato e lastre in vetro.

Impianti. La serra è dotata di tutti gli impianti necessari al suo funzionamento (impianto di riscaldamento, di distribuzione irrigua e di adduzione).

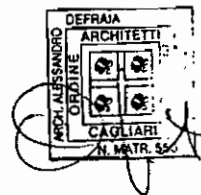
- **Mutamenti dei dati catastali.**

Con nota di variazione dell'UTE, il mappale 33 di ha. 1.55.05 del foglio 10, veniva frazionato originando, tra gli altri, i mappali 33/A di are 71.00 e 33/C di are 63.35. Successivamente il mappale 33/A e il mappale 33/C sono stati sostituiti rispettivamente dai mappali 114 e 116, intestati a [REDACTED]

□□□□

- ~~Area fabbricabile in reg. "San Leone" distinta nel N.C.T. al foglio 5, mapp. 131/C di are 2.25 reali 2.10;~~

L'immobile è ubicato all'angolo tra la via Cimitero e la via Iglesias in una zona periferica di Uta.

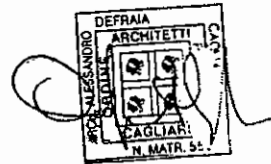


3

Come si evince dagli elaborati di progetto, regolarmente presentati (allegato n. 5), il fabbricato sovrastante l'area in oggetto, è costituito da quattro vani, un wc, un vasto disimpegno ed un ripostiglio. Completano la consistenza un giardinetto sulla via Cimitero ed un cortile nel retro dell'edificio.

- Regolarità urbanistica e consistenza dell'immobile.

Si segnala che in fase di sopralluogo si è appurato che sull'area in oggetto è stato edificato un fabbricato di due piani fuori terra (foto nn. 5 e 6), avente due ingressi pedonali, uno sulla via Cimitero (foto n. 5) e l'altro sulla via Iglesias (foto n. 9), ed un ingresso carrabile (foto n. 6). L'edificio è costituito da un appartamento al piano primo (foto nn. 7 e 8) ed uno al piano secondo (foto nn. 14 e 15), raggiungibile da una scala posta nel retro dello stabile (foto n. 10), dove sono presenti un garage ed un locale di sgombero. Superata la rampa di scale si raggiunge il terrazzo al piano superiore (foto n. 13), nel quale sono ubicati un piccolo ripostiglio e l'ingresso all'appartamento (foto n. 12).



Sulla base delle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (allegato n. 6), il terreno risulta della seguente superficie:

- Lotto mq 260

La nuova costruzione sopra descritta risulta completamente diversa dal progetto approvato (allegato n. 5). Gli ampliamenti apportati all'edificio non sono sanabili, poiché non rientrano nelle prescrizioni del vigente Piano Urbanistico Comunale, che per la zona B2 di Completamento prevede un Indice di Fabbricabilità fondiaria di 2,5 mc/mq ed un Indice di copertura di 0,6 mq/mq. Il terreno in oggetto è stato completamente saturato

dall'edificazione, risulta quindi necessaria la demolizione del volume edilizio costruito in eccesso rispetto ai parametri definiti nel P.U.C. La presentazione da parte di un tecnico abilitato, di un progetto in Accertamento di conformità sarà necessaria per ottenere la Concessione edilizia.

- Mutamenti dei dati catastali.

Con nota di variazione dell'UTE, il mappale 131/C è stato sostituito dal mappale definitivo 351 di are 2.25, intestato a [REDACTED]

□□□□

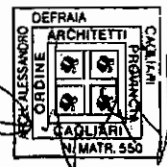
Terreni in reg. "S'Acqua Frisca", distinti nel N.C.T. al

- foglio (17), mapp.le (44) di ha 1.33.95,

Di forma rettangolare (allegato 8), risulta in parte recintato su terreno pianeggiante, coltivato a grano ed irrigato (foto n. 16).

- Regolarità urbanistica e consistenza dell'immobile.

Il terreno ricade in zona E1 Agricola (Indice di fabbricabilità da 0,01 mc/mq, a 0,20 mc/mq, a seconda della destinazione dei fabbricati previsti).



Dalle risultanze catastali la superficie del terreno risulta:

- Terreno censito col mappale 44 mq 13.395


- Mutamenti dei dati catastali.

I dati catastali del terreno sono gli stessi di cui all'Atto di pignoramento. Il mappale risulta intestato a terzi.

□□□□

- foglio (17), mapp.le (46) di are (24.30)

Il terreno, di forma rettangolare (allegato n. 10), è ubicato vicino al lotto sopra descritto; non risulta recintato, è seminato a grano ed è irrigato (foto nn. 17 e 18).

- ~~Arretrato di proprietà per una quota pari a 1/2 dell'intero di spettanza di~~ 

~~nella misura di 1/6. e di~~

~~nella misura di 1/9 ciascuno sulla unità negoziale~~

composta da: In Comune di Uta:

- Terreno in reg. "Bau S'Urcu" di are 27.25, distinto nel N.C.T. al foglio 10 mapp. 24.

Il terreno, di forma rettangolare, è ubicato lungo la strada vicinale denominata "Carruba manna" (allegato n. 14). Risulta recintato, è seminato a grano ed è irrigato. All'interno del lotto è presente un piccolo fabbricato di un piano di circa m 5 x m 5 edificato dal Signor , il quale lo occupa dal 1974 avendolo ricevuto da e con Compromesso di vendita (allegato n. 15); tale compravendita non è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari.

- Regolarità urbanistica e consistenza dell'immobile.

Il terreno ricade in zona E1 Agricola (Indice di fabbricabilità da 0,01 mc/mq, a 0,20 mc/mq, a seconda della destinazione dei fabbricati previsti).

Dai dati catastali la superficie del terreno risulta:

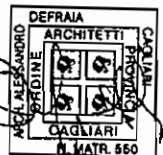
- Terreno censito col mappale 24 mq 2.725

- Mutamenti dei dati catastali.

I dati catastali degli immobili non risultano variati rispetto alle indicazioni contenute nell'Atto di pignoramento. Il mappale risulta intestato a terzi.

4. - RISPOSTE AI QUESITI.

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione e dei quesiti formulati, il



sottoscritto consulente espone quanto segue:

41. - CRITERI DI STIMA.

Diritto di proprietà per una quota pari all'intero di spettanza di [redacted] e [redacted] nella misura di 3/9 e di [redacted] e [redacted] nella misura di 2/9 ciascuno sulla unità negoziale composta da: In Comune di Uta:

- Terreno in reg. "Meriagu Arcosu" della superficie di are 54.20, distinto nel N.C.T. al foglio 16, mapp. 3;

Attraverso un'indagine di mercato, si è provveduto determinare il valore di mercato del terreno in relazione ad immobili aventi analoghe caratteristiche.

Il suo valore commerciale è pari ad Euro/mq 1,00, per un valore complessivo desumibile dal seguente prospetto:

IMMOBILE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	VALORE COMMERCIALE (Euro/mq)	VALUTAZIONE (Euro)
Mappale 3	5.420	1,00	5.420,00

□□□□

Terreni in reg. "Giba Manna", distinti nel N.C.T. al

- foglio 10, mapp. li 33/A di are 71, e 33/C di are 65,05;

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dei terreni in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore dell'immobile è determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (Euro/mq).

Il valore commerciale dei singoli lotti, escluse le costruzioni sovrastanti si desume dalla seguente tabella:

IMMOBILE	SUP. CATASTALE (mq)	VALORE COMMERCIALE (Euro/mq)	VALUTAZIONI (Euro)
Mappale 33/A	7.100	5,00	35.500,00
Mappale 33/C	6.535	5,00	32.675,00
TOTALE			68.175,00

Per quanto concerne la determinazione del valore venale di mercato della serra (la cui valutazione tiene conto della presenza degli impianti connessi), ovvero di quel valore più probabile che l'immobile, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a costo di costruzione". Nella fattispecie, il valore dell'unità immobiliare può essere determinato con riferimento ai costi di costruzione (comprensivo dell'utile dell'imprenditore ordinario) di fabbricati con tipologia costruttiva simile e di nuova edificazione, opportunamente deprezzati, per tenere conto della vetustà e degli interventi di manutenzione legati all'età della costruzione. Il valore commerciale della serra oscilla tra Euro/mq 40,00 e Euro/mq 50,00.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire ai fabbricati in oggetto le seguenti valutazioni:

IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	VALORE COMMERCIALE (Euro/mq)	VALUTAZIONI (Euro)
Serra ed impianti	4.756	45,00	214.020,00

- Valore complessivo del terreno composto dai mappali 33/A e 33/C e sovrastante serra.

Si ritiene opportuno proporre una tabella riassuntiva dove sono indicati i valori commerciali dei singoli mappali, della presenti sul terreno ed il valore complessivo dell'immobile.



IMMOBILE	VALORE COMMERCIALE (Euro)
Terreno: mappale 33/A	35.500,00
Terreno: mappale 33/C	32.675,00
Serra ed impianti	214.020,00
TOTALE	282.195,00

Tenuto conto delle valutazioni parziali, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto il valore commerciale complessivo di Euro

282.195,00

□□□□

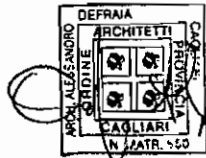
Area Fabbricabile in reg. "San Leone" distinta nel N.C.T. al foglio 5, mapp. 131/C di area 2.25 reali 21;

lotto (3)

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (Euro/mq). In particolare in riferimento al fabbricato, il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile in esame (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato). Nella stima complessiva si è tenuto conto dei costi di demolizione necessari per l'eliminazione del volume edilizio in eccesso ed il relativo ripristino. Si ottiene pertanto una valutazione oscillante tra Euro/mq 120,00 e Euro/mq 160,00.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame un valore medio



commerciale di seguito riportato:

IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	VALORE COMMERC. (Euro/mq)	VALUTAZIONI (Euro)
Mappale 131/C	260,00	140,00	36.400,00 ✓

Si ritiene, pertanto, di poter attribuire al bene in oggetto un valore commerciale complessivo (appartamento e posto auto) di Euro 36.400,00 ✓

□□□□

Terreni in reg. "S'Acqua Frisca", distinti nel N.C.T. al

• foglio 17 mapp.le 44 di ha 1.33.95,

Attraverso un'indagine di mercato, si è provveduto determinare il valore di mercato del terreno in relazione ad immobili aventi analoghe caratteristiche.

Il suo valore commerciale è pari ad Euro/mq 2,50, per un valore complessivo desumibile dal seguente prospetto:

IMMOBILE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	VALORE COMMERCIALE (Euro/mq)	VALUTAZIONE (Euro)
Mappale 44	13.395	2,50	33.487,50

□□□□

• foglio 17 mapp.le 46 di are 24.30;

Attraverso un'indagine di mercato, si è provveduto determinare il valore di mercato del terreno in relazione ad immobili aventi analoghe caratteristiche.

Il suo valore commerciale è pari ad Euro/mq 1,50, per un valore complessivo desumibile dal seguente prospetto:

IMMOBILE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	VALORE COMMERCIALE (Euro/mq)	VALUTAZIONE (Euro)
Mappale 46	2.430	1,50	3.645,00

□□□□

Terreno in reg. "Tiriargiu" di are 64.25, distinto nel N.C.T. al foglio 16,

lotto 6

mapp. 50



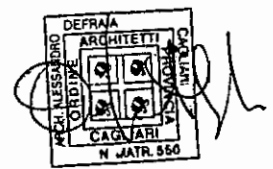
Attraverso un'indagine di mercato, si è provveduto determinare il valore di mercato del terreno in relazione ad immobili aventi analoghe caratteristiche.

Il suo valore commerciale è pari ad Euro/mq 1,50, per un valore complessivo desumibile dal seguente prospetto:

IMMOBILE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	VALORE COMMERCIALE (Euro/mq)	VALUTAZIONE (Euro)
Mappale 50	6.425	1.50	9.637,50

diritto di proprietà per una quota pari a 1/2 dell'intero di spettanza di [redacted] nella misura di 1/6 e di [redacted] e [redacted] nella misura di 1/9 ciascuno sulla unità negoziale

composta da: In Comune di Uta:



Terreno in reg. "Bau S'Urcu" di are 27.25, distinto nel N.C.T. al foglio 10; mapp. 24.

lotto 7
MO

Attraverso un'indagine di mercato, si è provveduto determinare il valore di mercato del terreno in relazione ad immobili aventi analoghe caratteristiche.

Il suo valore commerciale è pari ad Euro/mq 1,50 per un valore complessivo desumibile dal seguente prospetto:

IMMOBILE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	VALORE COMMERCIALE (Euro/mq)	VALUTAZIONE (Euro)
Mappale 24	2.725	1,50	4.087,50

1/2 + 2000

5. PROSPETTI RIASSUNTIVI CONSERVATORIA RR.II.

5.1 - QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA.

512 - PASSAGGI DI PROPRIETA'.

Trascrizione del 14/05/1949, cas. 3441, art. 3272, vol. 2590/72;

Nota di trascrizione: compravendita in data 21/04/1949;

A favore di [REDACTED]

Terreni distinti in catasto al foglio 17 mappali 44 di ha. 1.33.95 e 46 di are
24.30.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Trascrizione del 28/08/1951, cas. 7169, art. 6330, vol. 2700/130;

Nota di trascrizione: compravendita in data 07/08/1951 n. 10096;

A favore di [REDACTED]

Terreno distinto in catasto al foglio 16 mappale 50 di are 64.25.

Trascrizione del 19/05/1954, cas. 4614, art. 4149, vol. 2844/149;

Nota di trascrizione: compravendita in data 29/04/1954 n. 12780;

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] di

Terreni distinti in catasto al foglio 10 mappale 24 di are 27.25 e foglio 16
mappale 3 di are 54.20.

Trascrizione del 18/10/1957, cas. 11388, art. 9774;

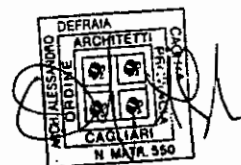
Nota di trascrizione: compravendita in data 09/08/1957 n. 5639;

A favore di [REDACTED]

Terreno distinto in catasto al foglio 10 mappale 33 di ha. 1.55.05.

Trascrizione del 23/04/1963, cas. 5532, art. 4510;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Nota di trascrizione: compravendita in data 08/04/1963 n. 10029;

- A favore di [REDACTED]

- Terreno distinto in catasto al foglio 5 mappale 131/C di are 2.25.



- Trascrizione del 10/10/1985, cas. 17968, art. 13166;

- Nota di trascrizione: compravendita in data 01/10/1985 n. 304591;

- A favore di [REDACTED]

- Contro [REDACTED]

- Terreni distinti in catasto al foglio 17 mappale 44 di ha. 1.33.95 e mappale 46 di are 24.30, foglio 16 mappale 50 di are 64.25 e per la quota di 1/2 del mappale 3 di are 54.20 del foglio 16.

5.1.3 - TRASCRIZIONI CONTRO.

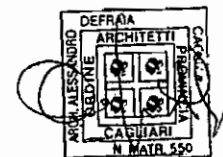
- Trascrizione del 06/03/1986, cas. 4850, art. 3769;

- Nota di trascrizione: Trascrizione dei patti contenuti nel contratto di mutuo di miglioramento fondiario ricevuto in data 25/02/1986 n. 305113;

- A favore di Banco di Sardegna – Sezione Speciale di Credito Agrario;

- Contro [REDACTED]

- Terreni in Uta distinti in catasto al foglio 10 mappali 33/A di are 71.00 e 33/C di are 65.35, foglio 17 mappale 44 di ha. 1.33.95 e mappale 46 di are 24.30; foglio 16 mappale 50 di are 64.25 e mappale 3 di are 54.20.



- Trascrizione del 26/02/1998, cas. 4463, art. 3021;

- Nota di trascrizione: verbale di pignoramento immobiliare del 22/01/1998 n.

125.

- A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Terreni in Uta di proprietà di [REDACTED] nella misura di 3/9 e di

[REDACTED] e [REDACTED] nella misura di

2/9 ciascuno; foglio 5 mappale 351 di are 2.25.

Trascrizione del 23/02/2001, cas. 6650, art. 4590;

Nota di trascrizione: verbale di pignoramento immobiliare del 03/02/2001 n.

132.

A favore di Banco di Sardegna S.p.A.;

Contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED];

Terreni in Uta di proprietà di [REDACTED] nella misura di 3/9 e di

[REDACTED] e [REDACTED] nella misura di

2/9 ciascuno; foglio 16 mappale 3 di are 54.20, foglio 10 mappali 33/A di are

71.00 e 33/C di are 65.05, foglio 5 mappale 131/C di are 21.00, foglio 17

mappale 44 di ha. 1.33.95 e mappale 46 di are 24.30, foglio 16 mappale 50 di

are 64.25;

Terreni in Uta di proprietà di [REDACTED] nella misura di 1/6 e di [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] nella misura di 1/9

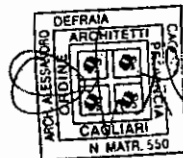
ciascuno; foglio 10 mappale 24 di are 27.25.

N.B.: Nel pignoramento il mappale 131/e del foglio 5, veniva indicato

erroneamente come mappale 131/c ed, inoltre, la superficie dello stesso

risulta indicata come are 21 anziché are 2.10.

5.1.4 - ISCRIZIONI CONTRO.



Iscrizione del 06/03/1986, cas. 4849, art. 505;

Nota di iscrizione: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di miglioramento

agrarario ricevuto in data 25/02/1986 n. 305113;

A favore di Banco di Sardegna - Sezione Speciale di Credito Agrario;

Contro [REDACTED].

Terreni in Uta distinti in catasto al foglio 10 mappali 33/A di are 71.00 e 33/C di are 65.35, foglio 17 mappale 44 di ha. 1.33.95 e mappale 46 di are 24.30; foglio 16 mappale 50 di are 64.25 e mappale 3 di are 54.20.

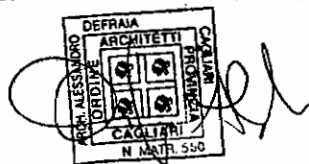
N.B.: Non risultano trascritti atti di trasferimento da [REDACTED] a favore degli esecutati (si presume, che lo stesso sia deceduto e che i Signor [REDACTED] siano i suoi eredi).

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. GIUDICE dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con le piante allegare e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari li, 3 settembre 2002

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ARCH. ALESSANDRO DEFRAIA



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



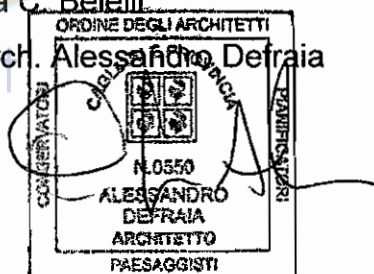
Procedimento di Esecuzione Immobiliare
iscritto al n. 67/01 del R.E.



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa C. Beelli

CONSULENTE TECNICO: Dott. Arch. Alessandro Defraia



ALLEGATI: Elaborati grafici
Documentazione prodotta
Documentazione fotografica



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 67/01 del R.E.

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 15 marzo 2007 io sottoscritto dott. arch. Alessandro Defraia, nato a Cagliari il 27 Maggio 1966, libero professionista con studio in Cagliari al n. 87 della Via Pessina, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cagliari col n. 550 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo richiamato come C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe. Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

" (...) verificare l'eventuale mutamento delle condizioni degli immobili in relazione ai quali è stato attribuito dal CTP un valore di stima notevolmente discostante, al fine di verificare se la variazione in aumento o in difetto già giustificata da eventuali presenze di abusi o da altre circostanze sopravvenute, tenendo altresì conto del lasso di tempo intercorso tra la relazione del CTU e l'attuale data. (...)".

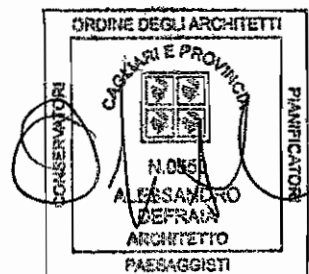
2. ELENCO BENI PIGNORATI.

In Comune di Uta:

- Terreno in reg. "Meriagu Arcosu" della superficie di are 54.20, distinto nel N.C.T. al foglio 16, mapp. 3;

Terreni in reg. "Giba Manna", distinti nel N.C.T. al

- foglio 10, mapp.li 33/A di are 71, e 33/C di are 65.05;
- Area Fabbricabile in reg. "San Leone" distinta nel N.C.T. al foglio 5, mapp. 131/C di are 2.25 reali 21;



Terreni in reg. "S'Acqua Frisca", distinti nel N.C.T. al

- foglio 17, mapp.le 44 di ha 1.33.95,
- foglio 17, mapp.le 46 di are 24.30;
- Terreno in reg. "Tiriargiu" di are 64.25, distinto nel N.C.T. al foglio 16, mapp. 50.

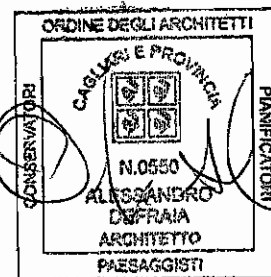
- diritto di proprietà per una quota pari a 1/2 dell'intero di spettanza di [REDACTED] nella misura di 1/6 e di [REDACTED] e [REDACTED] nella misura di 1/9 ciascuno sulla unità negoziale composta da: In Comune di Uta:

- Terreno in reg. "Bau S'Urcu" di are 27.25, distinto nel N.C.T. al foglio 10, mapp. 24:"

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

In data 26/03/2007 ed in seguito in data 13/04/2007, il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Uta dove verificava se la destinazione urbanistica delle aree ove si trovano i beni oggetto di pignoramento, fosse cambiata rispetto alla data di redazione della precedente CTU (settembre 2002). Unitamente è stato chiesto sia verbalmente sia per iscritto allo stesso ufficio, se l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto terreni al foglio 5, mapp. 131/C (ora 351), fossero condonabili e, in caso positivo, l'entità degli oneri concessori, per verificare se il costo stimato dal CTP risulta corretto (Euro 10.000).

Le operazioni peritali si sono svolte in data 28/03/2007 presso gli immobili oggetto di pignoramento dei quali, con l'ausilio del signor



Messinese e la presenza del suo CTP dott. Oppia, il sottoscritto verificava lo stato di fatto.

3.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Si rileva che rispetto a quanto riportato nella precedente perizia elaborata in data 3 settembre 2002, non si sono riscontrate variazioni di alcun genere in nessuno degli immobili esaminati.

Si rimanda pertanto alla precedente relazione, dove sono state descritte minuziosamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione dei beni.

4. - RISPOSTE AI QUESITI.

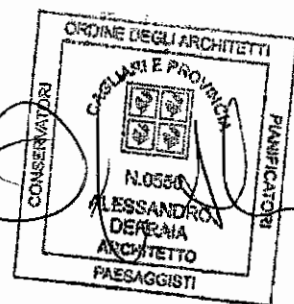
Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto dei quesiti formulati e vista la necessità di approfondire alcuni aspetti, il sottoscritto consulente espone quanto segue:

4.1. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

- *Area Fabbricabile in reg. "San Leone" distinta nel N.C.T. al foglio 5, mapp. 131/C di are 2.25 reali 2.10;*

Nella precedente perizia si era specificato che sull'area è presente un fabbricato (foto nn. 1 e 2) di cui si è accertata la parziale conformità rispetto al progetto regolarmente approvato. Il sottoscritto a seguito delle informazioni acquisite a suo tempo presso il comune di Uta, aveva riportato nella CTU ciò che gli era stato riferito dai tecnici dello stesso comune e vale a dire: che le parti abusive, costituite dal volume posto nel retro del fabbricato e dall'intero piano primo (allegato n. 1), non potevano essere sanate perché costituivano un aumento di volume e di superficie coperta, in difformità con quanto previsto dalle normative urbanistiche. Pertanto, dal valore complessivo dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

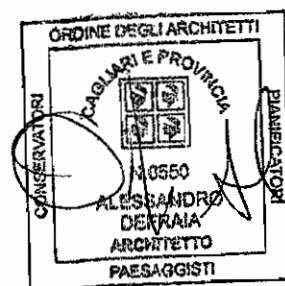
erano stati decurtati i costi di demolizione dei volumi in eccesso, chiaramente non stimati.

Il CTP, invece, nella sua relazione ha valutato anche le parti abusive, così che il sottoscritto ha ritenuto necessario chiedere conferma dal comune di Uta, a cui spetta il rilascio della concessione in sanatoria, sulla possibilità o meno di sanare le opere abusive. Si è chiesto inoltre, in caso di sanabilità delle stesse, di determinare gli oneri concessori. A seguito di risposta positiva sono stati quantificati gli oneri di sanatoria in circa Euro 10.000, ai quali vanno aggiunte le spese per l'elaborazione e la presentazione presso il Catasto della pratica di Variazione per ampliamento e sopraelevazione

Il sottoscritto attraverso un indagine di mercato condotta presso operatori immobiliari attivi nella zona, nonché sulla base di prezzi medi per immobili simili ubicati in Uta riportati dall'Osservatorio Immobiliare ed aggiornati dal sottoscritto in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile interessato, ha determinato il più probabile valore di mercato attuale applicando un valore di 900,00 Euro/mq.

Si ritiene pertanto eccessivo il valore a metro quadro indicato dal CTP (1.350,00 Euro/mq) in virtù delle caratteristiche del fabbricato come la posizione rispetto alla zona di appartenenza, il mediocre stato di conservazione, il limitato grado di commerciabilità ed il basso livello delle finiture che da come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla precedente CTU, in alcune parti del fabbricato non esistono.

Pertanto, sulla base delle misurazioni effettuate e della restituzione planimetrica (allegato n. 1), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprensive di tamponature e tramezzi):



- Appartamento Piano Terra:

- appartamento	mq	155,00
- loggia	mq	37,00
- giardino	mq	20,00
- garage e locale sgombero	mq	46,50

Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e della destinazione d'uso, computando la superficie lorda della loggia al 50%, del giardino al 10%, del garage e del locale sgombero al 70%, si ottiene una superficie commerciale del piano terra pari a mq 208,00.

- Appartamento Piano Primo:

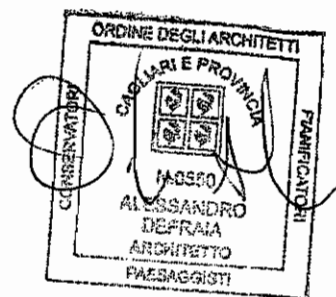
- appartamento	mq	157,00
- terrazzo	mq	62,85
- balconi	mq	11,43

Computando la superficie del terrazzo al 30% e dei balconi al 33% si ottiene una superficie commerciale di mq 180,00.

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è quindi pari a mq 388,00 ed il suo più probabile valore di mercato complessivo arrotondato è di Euro 350.000,00.

Si ribadisce, pertanto, l'eccessiva valutazione riportata dal CTP, il quale determina un valore per metro quadrato di Euro 1.350,00 che, per meglio rendere l'idea, è un valore applicato ad immobili simili ubicati nell'hinterland cagliaritano.

N.B. L'appartamento al piano terra è censito al N.C.E.U. al foglio 5 mappale 82, edificato sul terreno distinto al N.C.T. col mappale 351 (ex



131/C); l'appartamento al piano primo ed il garage (pertinenza dell'appartamento al piano terra) non sono accatastati.

□□□□□□□□□□□□□□□□

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Valutazione dei terreni

E' necessario precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, è stata svolta dal sottoscritto un'indagine che ha avuto come fonti di informazione sia i soggetti che operano sul mercato delle compravendite (peraltro limitate nella zona) e sia le pubblicazioni che sono annualmente divulgate in ogni provincia sui valori agricoli medi per qualità di cultura e per regione agraria. Ogni comune, infatti, è compreso in una predeterminata regione agraria e per ogni qualità di cultura sono indicati i relativi valori che sono posti a base delle espropriazioni per pubblica utilità.

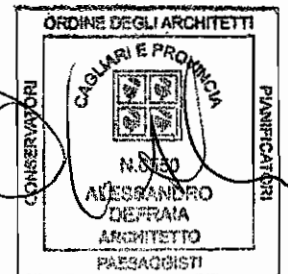
Si specifica che tali valori sono solamente indicativi, ma di solito non si discostano oltremisura dai prezzi di mercato.

- Terreno in reg. "Meriagu Arcosu" della superficie di are 54.20, distinto nel N.C.T. al foglio 16, mapp. 3;

Si ritiene eccessiva la valutazione riportata dal CTP (3,00 Euro/mq), considerato che, come già segnalato nella precedente CTU, il terreno trovandosi in prossimità dei margini del Rio Cixerri, è oggetto di allagamenti a causa dei non rari straripamenti del fiume che, peraltro, si è già "portato via" parte del terreno.

Ciò premesso, si ritiene congruo attribuire all'immobile in esame un valore unitario di 2,00 Euro/mq, equivalente ad un valore complessivo attuale di Euro **11.000,00** arrotondato.

□□□□□□□□□□□□□□□□



valore di Euro 56.000,00 applicando 3,50 Euro/mq al terreno più grande (mappale 44 di mq 13.395) e 3,80 Euro/mq al terreno più piccolo (mappale 46 di mq 2.430).

□□□□□□□□□□□□□□□□

- Terreno in reg. "Tiriargiu" di are 64.25, distinto nel N.C.T. al foglio 16, mapp. 50.

Verificate le attuali condizioni di mercato per terreni di caratteristiche simili, si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto un valore unitario di 3,00 Euro/mq per un valore complessivo attuale di **Euro 19.000,00** arrotondato.

Il CTP ha determinato un valore a metro quadrato di Euro 3,50 per un valore complessivo del terreno di Euro 22.000,00.

□□□□□□□□□□□□□□□□

- diritto di proprietà per una quota pari a 1/2 dell'intero di spettanza di [redacted] nella misura di 1/6 e di [redacted] e [redacted] nella misura di 1/9 ciascuno sulla unità negoziale

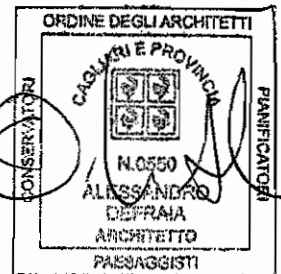
composta da: In Comune di Uta:

- Terreno in reg. "Bau S'Urcu" di are 27.25, distinto nel N.C.T. al foglio 10, mapp. 24.

Il sottoscritto ha ritenuto di valutare anche questo terreno poiché indicato nell'atto di pignoramento, sebbene il medesimo risulti occupato da terzi, così come meglio descritto nella precedente CTU.

Si attribuisce, pertanto, al terreno un valore di mercato unitario attuale di 2,50 Euro/mq, per un valore complessivo di **Euro 7.000,00** arrotondato.

5. - PATRIMONIO COMPLESSIVO.



Nella tabella sotto riportata sono indicati i valori dei singoli beni ed il valore complessivo del patrimonio pignorato.

F.	MAPP.	SUP. CAT. (mq)	LOC.	SUP. TOT. TERRENI ACCORPATI (mq)	VAL. (E/mq)	VALORE COMM. TOT. arrotondato (Euro)
16	3	5.420	Meriagu Arcosu		2,00	11.000,00
10	151 ex 114 ex 33/A	7.100	Giba Manna	13.605		282.000,00
	116 ex 33/C	6.505				
17	44	13.39 5	S'Acqua Frisca		2,50	47.000,00
17	46	2.430			3,50	6.000,00
16	50	6.425	Tiriargiu		3,00	19.000,00
10	24	2.725	Bau S'Urcu		2,50	7.000,00
5	351 ex 131/C (NCT) 82 (NCEU) stima intero fabbricato	210	Via Cimitero		900,00	350.000,00
TOTALE						722.000,00

Il più probabile valore di mercato complessivo aggiornato dei beni oggetto di pignoramento è pertanto pari ad **Euro 722.000,00**.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. GIUDICE dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari li, 26 giugno 2007

IL CTU

DOTT. ARCH. ALESSANDRO DEFRAIA

