

Dott. Ing. Giovanni Fois

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione relativa al procedimento n° 815/11 promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

Avv. I

CONTRO

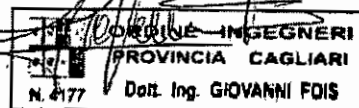
DEBITORE ESECUTATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE INTERVENUTO

Avv. .

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giovanni Fois - Via Guicciardini n°9 - 09131 Cagliari - 070 402309 - 320 6148933 -
giovafois@tin.it

PREMESSA

All'udienza del 22 febbraio 2013 il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Fois, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4177 è stata nominata dall'III.^{ma} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott. Stefano Greco, Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare sopramenzionata.

La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda 4 aree edificabili di proprietà della società _____ " così articolate:

1. *1/1 del diritto di proprietà del terreno sito in Comune di Maracalagonis delle superficie di circa mq. 1000 distinto al Catasto Terreni al foglio 51, particella 462;*
2. *1/1 del diritto di proprietà del terreno sito in Comune di Maracalagonis delle superficie di circa mq. 800 distinto al Catasto Terreni al foglio 51, particella 668;*
3. *1/1 del diritto di proprietà del terreno sito in Comune di Maracalagonis delle superf. di circa mq. 3.600 distinto al Catasto Terreni al foglio 51, particella 498;*
4. *1/1 del diritto di proprietà del terreno sito in Comune di Maracalagonis delle superf. di circa mq. 2.050 distinto al Catasto Terreni al foglio 51, particella 504;*

Il sottoscritto ha fissato il sopralluogo presso i terreni sopra indicati per il giorno 25 marzo 2013 alle ore 16.00; al fine di comunicare al debitore il fissato sopralluogo, l'11 marzo 2013 ha inviato allo stesso una raccomandata all'indirizzo indicato nel fascicolo e nella visura camerale aggiornata, ma tale raccomandata non è stata ricevuta da alcuno. Dalla analisi della visura camerale aggiornata si è verificato che la società _____ risulta essere inattiva e in stato di liquidazione pertanto si è provveduto allora a comunicare il fissato sopralluogo al liquidatore dell'azienda signor _____.

Alla data prestabilita, l'esecutato non si è presentato presso gli immobili oggetto di pignoramento e pertanto non ha presenziato alle operazioni peritali che sono state ugualmente eseguite in quanto per la valutazione richiesta si sono reputati sufficienti i dati ricavati dall'osservazione diretta delle aree dall'esterno in quanto le stesse risultano facilmente accessibili; pertanto in ossequio all'incarico ricevuto, si è redatta Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai singoli quesiti richiesti.

Di seguito alle osservazioni generali i quesiti sono riportati in forma di paragrafo.

OSSERVAZIONI GENERALI

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha effettuato il sopralluogo nella giornata del 25 marzo 2013 alle ore 16.00; durante detto sopralluogo, in assenza dell'esecutato o di qualsiasi rappresentante della società

, si è proceduto dapprima alla ricerca delle singole aree interessate all'interno della lottizzazione e successivamente all'ispezione generale ed ad un esauriente rilievo fotografico (Allegato n°1) delle stesse; si è inoltre eseguita la verifica relativa alla della rispondenza dei beni alla documentazione amministrativa e catastale.

- **Descrizione catastale del bene**

Dall'esame della documentazione in mio possesso, e dalla verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio, risulta che i beni immobili pignorati oggetto della presente perizia sono i seguenti:

terreno 1: Piena Proprietà a nome della società in liquidazione, P.I. del terreno in Maracalagonis, Lottizzazione Torre delle Stelle, censito nel N.C.T. al foglio 51, particella 462, superficie 1000 mq;

terreno 2: Piena Proprietà a nome della società in liquidazione, P.I. via del terreno in Maracalagonis, Lottizzazione Torre delle Stelle, censito nel N.C.T. al foglio 51, particella 668, superficie 800 mq;

terreno 3: Piena Proprietà a nome della società in liquidazione, P.I. via del terreno in Maracalagonis, Lottizzazione Torre delle Stelle, censito nel N.C.T. al foglio 51, particella 498, superficie 3.600 mq;

terreno 4: Piena Proprietà a nome della società in liquidazione, P.I. via del terreno in Maracalagonis, Lottizzazione Torre delle Stelle, censito nel N.C.T. al foglio 51, particella 504, superficie 2.050 mq;

1 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Le ispezioni ipotecarie in atti risultano sufficienti alla verifica delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato mentre per quanto riguarda le visure catastali e i relativi estratti di mappa, si è ritenuto necessario procedere a nuove verifiche presso l'Agenzia del Territorio.

La documentazione dell'immobile in oggetto, allegata in copia alla relazione, appare rispondente, come si descriverà nel dettaglio nei paragrafi seguenti, ai beni pignorati.

- **Estratti catastali (Allegato n°2)**

terreno 1: visura catasto terreni n° CA0057910; estratto di mappa n° CA0057937;

terreno 2: visura catasto terreni n° CA0057911; estratto di mappa n° CA0057937;

terreno 3: visura catasto terreni n° CA0057913; estratto di mappa n° CA0057937;

terreno 4: visura catasto terreni n° CA0057915; estratto di mappa n° CA0057937;

- **Certificati delle iscrizioni e trascrizioni (Allegato n°3)**

terreno 1: ispezione ipotecaria n° CA0049609 del 10/04/2013;

terreno 2: ispezione ipotecaria n° CA0049606 del 10/04/2013;

terreno 3: ispezione ipotecaria n° CA0049610 del 10/04/2013;

terreno 4: ispezione ipotecaria n° CA0049613 del 10/04/2013;

- **La provenienza delle aree**

Tutte le aree sono pervenute alla società, inizialmente denominata "Società", per atto di compravendita a firma del Notaio Cesare Cherchi in data 5/09/1962 rep.13.168 racc.10.628, contro i

Successivamente la società ha cambiato denominazione trasformandosi nella società "Società" per atto di cambio di denominazione a firma del Notaio Cesare Cherchi in data 22/03/1965 rep.4063. Le aree sono state successivamente oggetto di Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Torre delle Stelle" convenzionato tra la società e il Comune di Maracalagonis con l'atto ricevuto dal segretario comunale, Rag. [redacted] in data 2/03/1970.

Non sono risultate ulteriori variazioni in merito alla proprietà dei beni, come risulta dall'elenco delle trascrizioni allegate.

- **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Terreno 1, 2, 3, 4: contratto preliminare di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Carlo Mario De Magistris il 28/01/2009 repertorio 126218/27468 a favore della società [redacted] (C. [redacted]) [redacted] con sede in [redacted] oggi denominata [redacted]

Terreno 1, 2, 3, 4: atto giudiziario, pignoramento Immobiliare, UNEP Corte di Appello di Cagliari, rep.N° 6288/2011 del 30/11/2011 pubblicato a Cagliari registro particolare 85, reg. Generale 95 a favore di [redacted]

2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La zona in cui sono situati i terreni in oggetto, è costruita con tipologie edilizie tipiche della costa meridionale della Sardegna e si presenta densamente abitata specialmente in estate. La lottizzazione "Torre delle Stelle" è considerata di particolare pregio ambientale ed è ad oggi completamente urbanizzata; nella sostanza i terreni lottizzati sono quasi completamente edificati e restano ancora pochi lotti ancora liberi e disponibili per l'edificazione come quelli in oggetto.

Terreno 1: il terreno si presenta non recintato, ricco di vegetazione mediterranea e con una pendenza piuttosto accentuata; l'area è situata in una posizione alta rispetto alle altre aree lottizzate circostanti ed è panoramico verso la valle; all'interno dell'area è presente un piccolo fabbricato fatiscente presumibilmente utilizzato in passato come deposito attrezzature agricole ma evidentemente ormai abbandonato da lungo tempo; la sua eventuale demolizione non presenta alcuna particolare difficoltà visto lo stato di evidente degrado.

Terreno 2: il terreno si presenta inserito tra lotti edificati per cui usufruisce della delimitazione dovuta alle loro recinzioni; l'accesso all'area è abbastanza complicato visto appunto l'inserimento dello stesso tra lotti già e recintati ed avviene attraverso uno stretto varco tra le stesse; il terreno è ricco di vegetazione mediterranea e con una pendenza piuttosto accentuata; è sito in una posizione alta rispetto alle aree lottizzate circostanti ed è panoramico verso il mare; all'interno del lotto è presente un serbatoio per acqua in plastica presumibilmente utilizzato da uno dei confinanti

Dott. Ing. Giovanni Fois

Terreno 3: il terreno si presenta non recintato, ricco di vegetazione mediterranea e con una pendenza piuttosto accentuata; dal punto di vista morfologico il terreno è roccioso ed è sito in una posizione alta rispetto alle aree lottizzate circostanti per cui risulta è panoramico verso il mare; rispetto al fronte strada il lotto è in parte delimitato da un muro di contenimento rivestito in pietra.

Terreno 4: il terreno è sito nella parte più alta della lottizzazione nelle vicinanze del Residence Torre delle Stelle pertanto è molto panoramico verso il mare; si presenta non recintato e ricco di fitta vegetazione mediterranea; il terreno è delimitato da strade interne alla lottizzazione non asfaltate; all'interno sono presenti alcuni complessi rocciosi di particolare pregio.

3 – ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in esame e dal sopralluogo effettuato risulta piena rispondenza tra la descrizione dei beni in oggetto e l'identificazione degli stessi nella documentazione amministrativa.

4 – ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' CATASTALE

La documentazione catastale (Allegato n° 2) risulta rispondente allo stato di fatto.

5 – UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Le aree oggetto del presente pignoramento, come già indicato in precedenza, sono dei lotti che fanno parte del Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Torre delle Stelle" convenzionato tra la società e il Comune di Maracalagonis (convenzione del 02/03/1970 – repertorio n°3 – registrato a Cagliari il 14/03/1970 al n°3502).

La situazione urbanistica dei singoli terreni è tra loro differente sia come parametri di edificabilità che come edificabilità effettiva come si evince dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Maracalagonis:

Terreno 1: zona F (turistica costiera) – superficie lotto minimo mq 1000 (superficie lotto = mq 1000) – sup. coperta massima 1/8 – volume massimo edificabile 0,35 mc/mq (volume edificabile = 350 mc).

Dott. Ing. Giovanni Fols

Terreno 2: zona F (turistica costiera) – superficie lotto minimo mq 1000 (superficie lotto = mq 800) – sup. coperta massima 1/8 – volume massimo edificabile 0,35 mc/mq (volume edificabile = 0 mc); il lotto ha una superficie totale inferiore a quella minima prevista per l'edificabilità e pertanto non è edificabile.

Terreno 3: zona F (turistica costiera) – superficie lotto minimo mq 1000 (superficie lotto = mq 3600) – sup. coperta massima 1/8 – volume massimo edificabile 0,40 mc/mq (volume edificabile = 1440 mc).

Terreno 4: zona F (turistica costiera) – superficie lotto minimo mq 1000 (superficie lotto = mq 2050) – 30% area destinata a "parco" – 70% area edificabile (superficie edificabile = mq 1435) – sup. coperta massima 1/8 – volume massimo edificabile 0,40 mc/mq (volume edificabile = 574 mc); solo una porzione del lotto è edificabile.

Tutto ciò detto i terreni 1,3 risultano totalmente edificabili; il terreno 4 risulta parzialmente edificabile; terreno 2 risulta non edificabile.

Il certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Maracalagonis il 30/04/2013 è di seguito riportato negli allegati nella presente perizia (Allegato n° 5).

6 – ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI COMUNALI

I beni oggetto della presente perizia non sono oggetto di rilascio di Concessioni Edilizie attualmente vigenti da parte del Comune di Maracalagonis.

7 – POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO IN LOTTI DEL BENE

Ciascuno dei beni oggetto di pignoramento può essere considerato oggetto di singola compravendita in quanto le unità sono già distinte in 4 lotti ciascuno dotato della propria potenzialità edificatoria.

8 – POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DEL BENE TRA I COMPROPRIETARI

La proprietà dell'immobile risulta interamente in capo alla società , debitore della procedura in esame. Pertanto non risulta necessario operare con una individuazione di parti e di divisioni dello stesso.

Dott. Ing. Giovanni Fois

9 – ACCERTAMENTO SULLA LIBERTA' DELL'IMMOBILE

I beni oggetto della presente perizia sono liberi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10 – EVENTUALE OCCUPAZIONE DA CONIUGE SEPARATO

Il caso proposto dal quesito non sussiste nella pratica in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11 – PRESENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ECC

Il bene in esame risulta libero da vincoli di natura storica e artistica ma è previsto un vincolo di natura paesaggistica; l'intera zona risulta essere infatti soggetta alla regolamentazione dovuta al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio regolato con D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 e successive modifiche e integrazioni. Pertanto in caso di futuri interventi edilizi sulle aree, risulterà necessario valutare l'integrazione paesaggistica dell'intervento e la sua capacità di inserimento nel contesto.

12 – PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI

Il bene in esame non risulta gravato da diritti demaniali né da usi civici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore edificabile delle aree si è valutata la possibilità di scegliere uno di due metodi di stima più usuali: valore di mercato o in alternativa valore di trasformazione.

Sebbene il valore di trasformazione sia un metodo di stima particolarmente valido, nel caso in esame non si ritiene il più adatto in quanto presenta margini di soggettività eccessivi; in primo luogo occorrerebbe a priori eseguire perlomeno una progettazione urbanistica ed edilizia dei singoli lotti al fine di valutare il valore più probabile del valore dei fabbricati realizzabili sulle aree.

Sarebbe inoltre necessario operare una computazione dei costi di costruzione piuttosto di dettaglio in quanto le aree si presentano di non semplicissima edificabilità per la loro conformazione che presenta delle pendenze molto accentuate e una origine dei suoli rocciosa. Entrambi tali compiti esulano evidentemente dal presente incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°815/11

8/11

Dott. Ing. Giovanni Fois

Pertanto, in considerazione della vivacità delle operazioni di compravendita nella zona costiera meridionale, anche in un periodo di stagnazione del mercato immobiliare come quello presente, per valutare correttamente l'immobile in esame si è scelto di basarsi sul criterio del valore di mercato e si è scelta come modalità di valutazione quella che prevede il prodotto della superficie dell'area con il valore tipo di un metro quadrato rilevato dalle indagini fatte su aree simili in vendita in zone vicini e simili come tipologia di aree.

Si è quindi operata una puntuale ricerca delle offerte economiche di aree simili offerte sul mercato da primarie agenzie immobiliari, si è poi determinato il prezzo per metro quadrato delle singole aree e successivamente la media delle quotazioni per determinare il prezzo a metro quadrato medio.

agenzia	comune	zona	sup. (mq)	prezzo (€)	€/mq
arcadia	quartu	is mortorius	1.500	190.000	127
bianchi	castiadas	san pietro	630	110.000	175
corriga	quartu	niu crobu	2.000	280.000	140
explore sardinia	quartu	marina residence	870	230.000	264
finimm	castiadas	cala sinzias	580	95.000	164
k&r	castiadas	san pietro	600	100.000	167
mvs immobiliare	quartu	terramala	1.500	220.000	147
mvs immobiliare	quartu	salmagi	1.500	195.000	130
remax	quartu	salmagi	1.500	160.000	107
media quotazioni aree individuate = 157,71 €/mq					

La cifra media sopra determinata è stata considerata come base di valutazione per i terreni in esame; questa cifra la si considera da rivalutarsi per il particolare pregio delle aree poste in una posizione unica di panoramicità e per il particolare pregio della lottizzazione "Torre delle Stelle" oltre tutto ciò si deve considerare il fatto che i lotti ancora edificabili nella lottizzazione e in generale in prossimità della costa, sono molto limitati e che le normative attuali non permettono di considerare probabile l'estensione dell'edificabilità in tali aree.

Dott. Ing. Giovanni Fois

Si è limitata la rivalutazione sopra menzionata ad una percentuale pari al 5% per la particolare conformazione delle aree che per posizione e pendenza rendono piuttosto complicata la costruzione dei futuri fabbricati.

media quotazioni aree individuate	157,71 €/mq
percentuale di incremento	5 %
quotazioni rivalutate aree individuate	165,59 €/mq

Considerando le cifre sopramenzionate e la loro rivalutazione, si è ritenuto di determinare tra i valori individuati dalla ricerca nella zona considerata, una cifra pari a euro 165 il valore a metro quadrato; solo per quanto riguarda il terreno 2, l'unico tra i quattro non edificabile, si è scelta una cifra evidentemente più bassa in considerazione del mero valore intrinseco dell'area come bene paesaggistico più che speculativo. Per quanto detto sopra relativamente si può ricavare:

- terreno 1: $V_{comm} = 1.000 \text{ mq} \times 165 \text{ €/mq} = 165.000,00 \text{ €}$
- terreno 2: $V_{comm} = 800 \text{ mq} \times 30 \text{ €/mq} = 24.000,00 \text{ €}$
- terreno 3: $V_{comm} = 3.600 \text{ mq} \times 165 \text{ €/mq} = 594.000,00 \text{ €}$
- terreno 4: V_{comm} calcolato sul 70% dell'area = $1.435 \text{ mq} \times 165 \text{ €/mq} = 236.775,00 \text{ €}$

Tutto ciò considerato il valore arrotondato delle aree oggetto della presente stima è pari a :

euro 1.020.000,00 (euro unmilioneventimila)

RIEPILOGO DATI PER IL BANDO D'ASTA

- terreno 1: Piena Proprietà a nome della società _____ in liquidazione, _____ del terreno in Maracalagonis, Lottizzazione Torre delle Stelle, censito nel N.C.T. al foglio 51, particella 462, superficie 1000 mq;
- terreno 2: Piena Proprietà a nome della società _____ in liquidazione, _____ del terreno in Maracalagonis, Lottizzazione Torre delle Stelle, censito nel N.C.T. al foglio 51, particella 668, superficie 800 mq;

Dott. Ing. Giovanni Foïs

- terreno 3: Piena Proprietà a nome della società _____ in liquidazione, _____, del terreno in Maracalagonis, Lottizzazione Torre delle Stelle, censito nel N.C.T. al foglio 51, particella 498, superficie 3.600 mq;
- terreno 4: Piena Proprietà a nome della società _____ in liquidazione, _____, del terreno in Maracalagonis, Lottizzazione Torre delle Stelle, censito nel N.C.T. al foglio 51, particella 504, superficie 2.050 mq;

ALLEGATI:

- Allegato 1: rilievo fotografico;
- Allegato 2: documentazione catastale;
- Allegato 3: note iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Allegato 4: documentazione urbanistica
- Allegato 5: visura camerale

Tanto giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 10 maggio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. GIOVANNI FOIS

