

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 97/2004 del R. G.

San Paolo IMI S.p.A.

Rappresentata dall'Avv. Maurizio Onnis

Contro

******, nato a *****, residente in ***** Località ******

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Claudia Beelli

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Perito Edile Donatella Mereu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRATIVA

PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Claudia Beelli, con udienza del 07.04.2005, la S.V.I. nominava consulente tecnico d'ufficio del procedimento indicato in epigrafe la sottoscritta Perito Edile Donatella Mereu, nata a Cagliari il 26 gennaio 1963, libero professionista con studio in Selargius al n° 14 della via San Tomaso, regolarmente iscritta all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati specializzazione Edilizia della Provincia di Cagliari col n° 1165 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, prestato il giuramento di rito accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

- 1) Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per*

determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio);

2) Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28.2.1985 n. 47 e legge 23.12.1994 n. 724);

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

In ossequio all'Ordinanza pronunciata dalla S.V.I., in data 10.02.2006, la sottoscritta depositava relazione di consulenza, in data 04.01.2007, per il solo immobile sito in Pula nella via Nora, 96 e distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 1374.

Con la presente relazione tecnica integrativa, la sottoscritta, ha provveduto al compimento delle operazioni peritali limitatamente all'immobile sito in agro di Villa San Pietro, distinto al Catasto Terreni al Foglio 21, Particella 60 e all'immobile sito in agro di Pula, distinto al Catasto Terreni al Foglio 20, Particella 34.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Villa San Pietro, Foglio 21, Particella 60

Ubicazione

Il compendio oggetto della presente valutazione è sito in agro di Villa San Pietro, in località Su Paraxiu, per raggiungerlo si percorre la strada statale n. 195, provenendo da Cagliari, al Km 28,000 svoltando a destra, si prosegue

per circa 565 metri, per poi svoltare a destra alla biforcazione, si percorre per circa 463 metri sino all'ingresso del fondo (Allegato n. 1).

Identificazione catastale e titolo di possesso

L'immobile è identificato come segue:

nel Catasto Terreni del Comune di Villa San Pietro, intestato al Signor *****

nato a ***** il ***** (Allegato n. 2)

Foglio	Particella	Superficie m ²	Qualità/Classe	Reddito	
				Dominicale	Agrario
21	60	12.380	seminativo 4	12,79	15,98

Il titolo legittimante il possesso del bene ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, esso consiste in un atto di compravendita, la cui copia è allegata alla presente relazione (Allegato n. 3).

Descrizione del compendio immobiliare

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in località Su Paraxiu, per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi è stata effettuata una documentazione fotografica (Allegato n. 4).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Pietro, l'immobile è stato oggetto di miglioramento fondiario in virtù della Concessione n° 11 del 11.04.1984 (Allegato n. 5).

Come si evince dall'estratto di mappa (Allegato n. 6), l'immobile consiste in un appezzamento di terreno di forma irregolare, pianeggiante, di superficie ha 1.23.80, recintato in parte, confinante con strada vicinale, rio ed eredi *****.

Sul fondo insistono i seguenti manufatti:

- 1) un pozzo di diametro m 6 e m 10 circa di profondità.
- 2) un fabbricato adibito ad abitazione, disposto su un solo piano, di superficie

di circa 70,00 m² ed una cubatura di circa 210 m³.

Escludendo le superfici occupate dai manufatti, la rimanenza del fondo è costituita da seminativo irriguo, attualmente incolto.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Pietro, il fabbricato adibito ad abitazione è stato edificato in assenza del regolare permesso di costruire, non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo in sanatoria e non è stata presentata nessuna domanda di condono edilizio.

In base al combinato disposto dagli artt.46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, essendo le ragioni di credito per cui si interviene non anteriori all'entrata in vigore della legge, l'abuso edilizio accertato non è sanabile e si dovrà provvedere alla sua demolizione ed al ripristino originario dello stato dei luoghi.

Il fondo è condotto direttamente dal proprietario e l'abitazione è stata concessa in locazione senza regolare contratto.

Note del Consulente

Si precisa che, non è stato possibile accedere nell'abitazione per poter effettuare le necessarie misurazioni, verificare l'esatta consistenza e le sue caratteristiche, in quanto al momento del sopralluogo l'affittuario non era presente.

Pula, Foglio 20, Particella 34

Ubicazione

Il compendio oggetto della presente valutazione è sito in agro di Pula, in località Sa Perdera, per raggiungerlo si percorre la strada statale n. 195, provenendo da Cagliari, al Km 28,560 svoltando a destra, si prosegue per

circa 2.210 metri, per poi svoltare a destra alla biforcazione, si percorre per circa 520, per poi svoltare a sinistra alla biforcazione, si percorre per circa 120 metri, per poi svoltare a sinistra alla biforcazione, si percorre per circa 328 metri sino all'ingresso del fondo (Allegato n. 1).

Identificazione catastale e titolo di possesso

L'immobile è identificato come segue:

nel Catasto Terreni del Comune di Pula, intestato al Signor ***** nato a ***** il ***** (Allegato n. 7)

Foglio	Particella	Superficie m ²	Qualità/Classe	Reddito	
				Dominicale	Agrario
20	34	36.235	sem. arb. 3	140,35	84,21

Il titolo legittimante il possesso del bene ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, esso consiste in un atto di vendita, la cui copia è allegata alla presente relazione (Allegato n. 8).

Descrizione del compendio immobiliare

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in località Sa Perdera, per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi è stata effettuata una documentazione fotografica (Allegato n. 9).

Come si evince dall'estratto di mappa (Allegato n. 10), l'immobile consiste in un appezzamento di terreno di forma irregolare, pianeggiante, di superficie ha 3.62.35, recintato in parte, confinante con strada vicinale per due lati.

La destinazione agricola del fondo è a seminativo.

Il fondo è condotto direttamente dal proprietario.

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico - comparativa

relativa alla consistenza vendibile delle unità immobiliari in esame con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

In particolare si è tenuto in considerazione che i terreni risultano a vocazione agricola.

Le risultanze hanno evidenziato quotazioni i cui valori medi unitari per m² di superficie oscillano tra € 7,00 e € 4,00.

Le quotazioni suindicate sono, evidentemente, relative a valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e quindi suscettibili di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazione, ecc.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, ritengo che per la loro configurazione, posizione, facile accessibilità e per le caratteristiche intrinseche, il valore più probabile da attribuire agli immobili in esame, sia di:

€/m² 6,00 per il terreno nudo di cui al Foglio 21 Particella 60 Comune di Villa San Pietro;

€/m² 5,00 per il terreno nudo di cui al Foglio 20 Particella 34 Comune di Pula.

Ne consegue che il valore degli immobili risulta pari a:

Villa San Pietro, Foglio 21, Particella 60

Terreno nudo €/m² 6,00 x m² 12.380

€ 74.280,00.

Considerando che l'acquirente dovrà affrontare le spese necessarie per la demolizione dell'abuso e al ripristino dello stato dei luoghi, ritengo che il valore commerciale dell'immobile risulta:

€ 74.280,00 – (m³ 210,00 x €/m³ 20,00) = € 70.080,00.

Pula, Foglio 20, Particella 34

Terreno nudo €/m² 5,00 x m² 36.235

€ 181.175,00

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della
Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la
documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Selargius li, 28 gennaio 2008.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Perito Edile Donatella Mereu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it