

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 99/2006

Relazione di Consulenza Tecnica

integrazioni del 23.12.2011



CREDITORE PIGNORANTE

INTESA SAN PAOLO S.p.a.

Avv. Piergiorgio Frau Viale R. Margherita 79, 09124 Cagliari

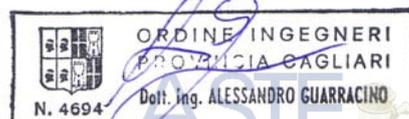
contro



Cagliari 23.12.2011

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Guarracino



Esecuzione Immobiliare n. 99/2006

contro



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Guarracino, nato a Monserrato il 19.10.1972 con studio in Via Giotto 38c a Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4694, nominato dal Giudice Dott.ssa Belemi nell'udienza del 20.10.2006 quale consulente tecnico del Tribunale di Cagliari nel procedimento in epigrafe, depositava relazione peritale in data 05.02.2008 con la risoluzione dei quesiti posti. In particolare venivano individuati e stimati due lotti oggetto di pignoramento:

- Lotto 1: terreni siti nel Comune di Carbonia (F.5 mappali 1557 - 1563 - 1565 - 1591 - 1592 - 1593 - 1594); superficie 6.587 m², valore commerciale €98.805,00
- Lotto 2: quota pari a ¼ dei terreni siti nel Comune di Carloforte (F.7 mapp. 16 - 17 - 18 - 268); superficie 2.773 m², valore commerciale 6.932,50 (€27.730,00/4)

Con comunicazione del 07.04.2009 il G.E. chiamava a chiarimenti il C.T.U. sulla formazione del lotto n.1.

Detto lotto era stato formato escludendo dal compendio i mappali distinti in catasto terreni al F.5 mapp. 1745 (ex 1558); 1746 (ex 1558); 1817 (ex 1559); 1818 (ex 1559); 1560; 1561; 1562; 1564, in quanto gli stessi mappali erano completamente o in parte coincidenti con un'area urbana con fabbricati, distinta al F.5. mapp. 801, esplicitamente esclusa dall'ipoteca giudiziale del 10.08.2005 e dal verbale di pignoramento del 4.02.2006, oggetto fra l'altro di un altro procedimento.

L'area ultima citata, non fu mai inserita in mappa catasto nonostante il deposito del tipo mappale nel 1985.

Il sottoscritto CTU con perizia integrativa del 3.11.2009, indicava quindi la possibilità di rettificare la situazione catastale, tramite l'acquisizione del tipo mappale e il relativo inserimento in mappa dell'area distinta al F.5 mapp. 801.



Il sottoscritto Ing. Alessandro Guarracino veniva incaricato dal G.E. Dr. Greco, nell'udienza del 26.05.2011, per svolgere le operazioni di rettifica catastale. Tale operazione, consentirà di individuare le porzioni di terreno rimanenti, inizialmente escluse dalla originaria perizia, e determinarne la superficie esatta e il loro valore.

OPERAZIONI PERITALI

Alla luce di quanto descritto in premessa, il CTU ha provveduto ad eseguire le necessarie ricerche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, quindi ha proceduto alle doverose operazioni di misurazione e verifica, producendo la documentazione necessaria per l'aggiornamento catastale. Detta documentazione veniva presentata in allegato a formale istanza ai competenti uffici del catasto in data 14.11.2011 protocollo 490772.

A seguito di tali operazioni sono state aggiornate le mappe inerenti i terreni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Carbonia, in particolare si sono andati a formare i nuovi mappali di seguito elencati:

F.5 mapp. 2647, superficie catastale 4005mq.

Detto appezzamento di terreno sarà inserito nel lotto n.1 precedentemente descritto, che sarà di seguito rideterminato nella superficie e nel valore commerciale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto che le operazioni peritali integrative hanno riguardato esclusivamente i terreni siti nel Comune di Carbonia, si riporta fedelmente quanto già determinato in perizia originaria per i terreni ubicati nel Comune di Carloforte. Gli immobili oggetto di stima, sono costituiti, in definitiva, da appezzamenti di terreno situati nei Comuni di Carbonia (fraz. Cortoghiana) e Carloforte, le dimensioni sono rispettivamente di 8.065mq (superficie aggiornata) e 2.773mq.

Terreni siti nel Comune di Carbonia (Lotto 1):

sono distinti attualmente al catasto terreni al F.5 mapp. 2647 - 1591 - 1592 - 1593 - 1594 e classificati come seminativo, di classe 4 il mappale 2647, di classe 2 gli altri mappali. Dal punto di vista urbanistico l'area è caratterizzata dal fatto che ricade in diverse zone territoriali omogenee: parte in zona C sottozona CI.2 - (aree di

espansione pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione) nelle frazioni; in parte in zona S4 –
aree per parcheggi pubblici; e in parte in zona E sottozona E2ab - area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui.

L'edificazione è regolata dalle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale nonché dalle norme di attuazione della Lottizzazione approvata con Delibera del Consiglio Comunale N° 54 del 05.06.2002, denominata "Lombardo", comparto B, lottizzazione non convenzionata.

La superficie complessiva è pari a 8065mq. I terreni non sono attualmente coltivati e non sono presenti impianti d'irrigazione, sono recintati con rete metallica fatiscente, sono infine presenti alcuni baraccamenti precari. Terreni siti nel Comune di Carloforte (Lotto 2):

sono distinti attualmente al catasto terreni al F.7 mapp. 16 - 17 - 18 - 268. Il sito è posizionato nella parte nord-ovest dell'isola di San Pietro in località "stagno di Cala Vinagra", esso è pianeggiante nella parte che confina col lago asciutto, mentre è piuttosto acclive nella parte più a Nord. L'area si può raggiungere solamente a piedi a causa dell'inesistenza di una strada, è presente solo un percorso pedonale piuttosto impervio. Tali caratteristiche di isolamento e difficoltà d'accesso ne determinano una forte valenza paesaggistica e naturalistica.

Nel Piano Urbanistico di Carloforte i terreni sono ricadenti in parte in zona E5 agricola (mapp. 18 e 268) e in parte in zona H di salvaguardia (mapp. 16 e 17).

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Come già affermato nella descrizione su fatta nulla cambia nella valutazione dei terreni siti nel Comune di Carloforte (lotto 2), mentre sarà adeguata la valutazione dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Carbonia (lotto 1):



Lotto 1 (8.065mq)

Terreni in Comune di Carbonia, N.C.T. Foglio 5 Mapp. 2647 - 1591 - 1592 - 1593 = 1594

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a 15,00 € m².



Valore commerciale dell'immobile

$$15,00 \text{ €m}^2 \times 8.065 \text{ m}^2 = \text{€}120.975,00$$

Lotto 2 (2.773 mq)

Terreni nel Comune di Carloforte, N.C.T. Foglio 7 Mapp. 16 - 17 - 18 = 268

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a 10,00 € m².

Valore commerciale dell'immobile

$$10,00 \text{ €m}^2 \times 2.773 \text{ m}^2 = \text{€}27.730,00$$

Valore della quota pignorata (1/4)

$$\text{€}27.730,00/4 = \text{€}6.932,50$$



Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili e resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione, certo di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitogli.

Cagliari, 23.12.2011

il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Guarracino



4



Esecuzione Immobiliare n°99/2006

Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.a.
Contro