

TRIBUNALE DI CAGLIARI
RUOLO DELLE ESECUZIONI 491/01



Causa civile iscritta al n. 491/01 delle E.I. promossa da Banco di Sardegna S.p.A, con sede in Cagliari, viale Bonaria n. 33, in persona del Presidente, rappresentato e difesa in virtù di procura generale dall'Avv. Luigi Pirastu Codias presso il cui studio in Cagliari alla via della Pineta n. 111 elegge domicilio, contro

DDDDD
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 07 novembre 2002, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dottor Giovanni La Rocca nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Masala, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2669 e con studio professionale in Cagliari nella via dei Colombi n° 31, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“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 numero 765 del 6 agosto 1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge numero 47 del 28 febbraio 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 IV 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 di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n° 724 (vedi art. 40 ultimo comma della legge n° 47/85 e 39 1° comma della legge 23/12/1994 n° 724);

b) se i fabbricati siano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 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 dell'articolo 13 della legge numero 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 trasmetterne 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'amministrazione comunale od acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno all'acquirente o all'assegnatario;

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 ultimo comma della legge n° 724 del 23/12/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n° 47 del 28/2/1985 e successive modificazioni ed 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 risulti 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 al Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze;

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

Lo stesso giorno il sottoscritto prestava giuramento, fissando per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 28 febbraio 2003, ad ore 10.30, presso le proprietà oggetto del pignoramento. Si evidenzia che il legale rappresentante del Banco di Sardegna nella stessa udienza chiedeva che il CTU procedesse alla stima degli immobili la cui proprietà è pari ad 1/1 dell'intero, così come si è proceduto.

PREMESSA

Sopralluogo

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data suddetta, presso il bene oggetto del pignoramento per accertarne la consistenza e le caratteristiche.

Alle operazioni peritali sono intervenuti:

Consistenza dei beni

Trattasi di due terreni divisi dalla S.P. n. 19 per Villasimius,

per un totale di ha 18.31.00 e di tre caseggiati rurali siti nel comune di Castiadas (Ca), comune a circa 65 km da Cagliari, di proprietà per intero degli esecutati.

Catasto Terreni

I terreni in oggetto sono siti nel comune di Castiadas, podere Ersat 36, (loc. Sitò) e sono distinti al N.C.T. al foglio 54, rispettivamente:

- mapp. 68 (ex 15/i), di qualità seminativo, are 08.20, classe 4[^];
- mapp.166 (ex 26/b), di qualità mandorleto, are 51.65, classe 3[^];
- mapp.170 (ex 27/c), di qualità seminativo, ha 03.25.40, classe 4[^];
- mapp.155 (ex 25/e), di qualità Pascolo cespugliato, ha 03.05.00, classe 1[^];
- mapp.295 (ex 171 e 27/d) , di qualità seminativo, are 04.65, classe 4[^].

Il terreno lato mare è sito nel comune di Muravera (loc. Sitò) , distinto al N.C.T. al foglio 54, rispettivamente:

- mapp. 236 (ex 34/l), di qualità Pascolo cespugliato, ha 05.09.10, classe 1[^];
- mapp. 244 (ex 34/t), di qualità Pascolo cespugliato, ha 04.02.15, classe 1[^];
- mapp. 262 (ex 36/e), di qualità Pascolo, are 80.80, classe 3[^];

- mapp. 247 (ex 34/z derivato dal 34/1), di qualità Pascolo cespugliato, are 80.80, classe 1^;
- mapp. 291 (ex 167 e 26/c) , di qualità mandorleto, are 04.65, classe 3^.

Dati Urbanistici

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale la documentazione relativa agli immobili per cui è causa dalla quale risulta che i terreni ricadono per l'intero, secondo le previsioni del vigente PRG, in zona E – agricola, con indice territoriale massimo per le residenze stabilito in 0,03 mc/mq e 0,20 mc/mq per opere connesse con l'esercizio dell'attività agricola. Il certificato di destinazione urbanistica (allegato 1) precisa che i mapp.li 291, 166 , 295 (erroneamente indicato 294), 170 e 155 con delibera C. C. n. 006 del 23/02/00, con la quale è stato adottato il nuovo P.U.C., sono stati inseriti parte in zona F.6.E4 e parte in zona F.6.2.3.

Per i tre caseggiati di tipo rurale non esiste presso l'ufficio tecnico del comune di Castiadas alcuna documentazione relativa alla loro costruzione. A quanto dichiarato dal funzionario del suddetto comune la costruzione della casa risale a data antecedente al 1967.

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, come scritto in precedenza, si trovano in agro di Castiadas e precisamente in

loc. Sitò.

Descrizione dei luoghi

Alle proprietà si giunge percorrendo la S.P. n. 19 per Villasimius e i terreni sono adiacenti alla strada medesima, con andamento pianeggiante (vedi foto nn. 5 e 6). Si è constatato che i terreni lato monte (vedi foto n. 5 e allegato n. 2) sono delimitati da due filari arborei (eucaliptus) che svolgono la funzione di frangivento sia sul confine est che sul confine ovest. I terreni lato mare (foto n. 6 e allegato n. 2) si presentano divisi in due parti da un filare di alberi, sempre di proprietà xxxx, e sono delimitati sia sul lato est che sul lato ovest da una recinzione formata da cespugli di vegetazione mediterranea; il lato nord è delimitato da un frangivento arboreo delle medesime caratteristiche dei precedenti, mentre sul lato sud confina con la strada provinciale. I tre caseggiati (foto nn. 1, 2, 3 e 4) sorgono sul terreno lato monte, a circa 20 m. dalla strada provinciale. Il caseggiato più grande (foto nn. 3 e 4) è distribuito su due livelli; ed è adibito ad uso abitativo. Tutti gli ambienti del caseggiato si presentano con le medesime caratteristiche:

- l'interno dell'abitazione è privo di finiture;
- la pavimentazione è parte in massetto cementizio non rivestito e parte in marmette in pessime condizioni;
- l'intonaco delle pareti è del tipo civile tinteggiato in bianco;

- gli infissi in terni sono in legno e quelli esterni sono in legno – vetro, con persiane ad apertura verso l'esterno;

Lo stato generale dell'abitazione è di scarsa manutenzione, ma non denota in apparenza problemi di carattere strutturale. Gli altri due caseggiati sono adibiti a magazzino e al ricovero di vari macchinari; non presentano caratteristiche particolari.

RISPOSTE AI QUESITI

Determinazione del valore commerciale

Criterio di stima

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene o oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione et c., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna sottolineare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile sperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili ma comunque certi, dei valori venali

necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari.

Valutazione dei beni

[Mapp.li 247, 68, 236, 244, 262](#)

Per la determinazione del valore commerciale dei suddetti terreni, ricadenti in zona agricola E ed in assenza di un mercato per le aree in questione, il sottoscritto ritiene che, allo scopo di quantificarne il valore commerciale, si possa fare riferimento alle indennità di esproprio determinate dalla Presidenza della Giunta Regionale - Uffici della Direzione Generale - Servizio Generale Espropriazioni (BURAS 19/3/2002) per il corrente anno 2003, per aree aventi

esclusiva suscettività di utilizzo agricolo.

Il Comune di Castiadas è incluso nella Regione Agraria n° 6. I terreni vengono considerati in base alla destinazione catastale.

Gli esecutati sono proprietari dell'intera quota di ogni singolo

terreno.

Fog.	Mapp.	Sup. (mq)	Qualità catastale	Classe	Valore a Ha	Valore a corpo (€)
54	247	4.040	pascolo cespugliato	1^	1400	565,60
54	68	820	seminativo	4^	4390	359,98
54	236	50.910	pascolo cespugliato	1^	1400	7.127,40
54	244	40.215	pascolo cespugliato	1^	1400	5.630,10
54	262	8.080	pascolo	3^	2430	1.963,44
TOTALE						15.646,52

[Mapp.li 291, 295, 166, 170, 155](#)

Si fa presente che il nuovo PRG adottato ma non ancora in vigore, prevede che i seguenti terreni ricadranno in zona F. Per le aree in questione, al contrario delle aree precedentemente stimate, ci troviamo in presenza di un mercato consolidato : allo scopo di quantificarne il valore commerciale, ci si è basati su indagini di mercato. Dalle indagini svolte risulta che per terreni di dimensioni simili, ubicati in agro di Castiadas, con identica previsione futura per ciò che concerne la destinazione urbanistica, il prezzo di mercato oscilla fra i 4,00 €/mq e i 8,00 €/mq. Nel nostro caso, tenendo presenti la particolare posizione dei terreni, abbastanza distanti dal mare, si ritiene congruo un valore di €/mq 4,50 Pertanto considerando le

seguenti superfici, si ottiene che:

Fog.	Mapp.	Sup. (mq)	Valutazione e/mq	Valore a corpo (e)
54	291 ex 26/c	465		
54	295 ex 27/d	465		
54	166 ex 26/b	5.165		
54	170 ex 27/c	32.540		
54	155 ex 25/e	30.500		
TOTALE		69.135	4,50	311.107,50

Fabbricati

E' stato riscontrato che sui terreni suddetti insistono tre caseggiati, rispettivamente uno ad uso residenziale, uno ad uso rimessa ed infine uno ad uso deposito. Nel caso in esame i tre caseggiati si stimeranno a corpo. Secondo indicazioni pervenute da operatori del settore ed in base alla propria esperienza professionale si reputa congruo stimare i rustici in oggetto, a corpo, pari a:

TIPOLOGIA	VALORE A CORPO (€)
Abitazione	60.000,00
Rimessa	6.000,00
Deposito	8.000,00
TOTALE	74.000,00

Ricapitolando, l'intera proprietà sarà pari a:

$$15.646,52 + 311.107,50 + 74.000,00 = 400.754,02 \text{ €}$$

Pertanto il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 400.000,00 (diconsi Euro

quattrocentomila).

Gli esecutati sono proprietari dell'intera quota degli immobili.

Conformità edilizia dei fabbricati

Si evidenzia che mentre per l'abitazione è stato dichiarato che essa esiste da prima del 1967, si ritiene che i magazzini/depositi siano successivi e pertanto soggetti a condono, possibile in quanto le ragioni di credito sono precedenti al 31/12/1993 (punto e dell'incarico).

Predisposizione di un prospetto riassuntivo

Allegato alla presente si riporta una tabella col prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà.

Stato dell'immobile

Le proprietà suddette sono in pieno possesso degli esecutati se si fa eccezione per i l mappale 262: infatti a quanto dichiarato dagli esecutati in fase di sopralluogo, l'area in questione sarebbe stata espropriata dall'ANAS per la realizzazione della nuova SS 125 "Orientale Sarda".

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

- Stralcio del PRG adottato;
- Planimetrie catastali della proprietà;
- Fotografie rappresentanti gli immobili.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza

tecnica, estesa su 13 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, lì 16 maggio 2003.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala



Pagina 13