

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione Immobiliare iscritto al N. 365/07 del R.E.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Geom. Piergiorgio Porru

Data 10 Novembre 2008



Consulente Tecnico d'Ufficio : Geom. Porru Piergiorgio

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 365/2007 del R.E.*

**Promosso da**

**Contro**

*Udienza successiva 11/12/2008*

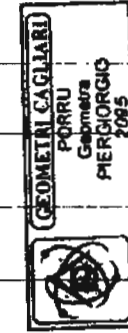
**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

*Geom. Piergiorgio Porru*

**- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -**

**I - PREMESSA**

Il sottoscritto *Geometra Piergiorgio Porru*, nato a Selegas (CA) il 24 novembre 1965, libero professionista con studio in Senorbì (CA) via Carlo Sanna 219, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari col n° 2095 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, nel corso dell'udienza del 13/06/2008 veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, dal Giudice della Esecuzione **Dott.ssa Claudia Belelli**.



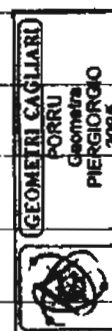
Prestato il giuramento di rito, il Giudice invitava il sottoscritto consulente ad espletare il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Porru', written over a horizontal line.

oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,



A handwritten signature in black ink, appearing to be "PIERGIOGIO", written over the stamp area.

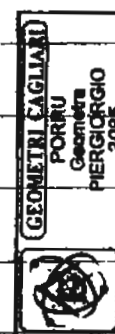
portineria, riscaldamento ecc.);

**3) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**4) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**5) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale;

**6) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di

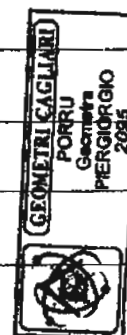


A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the bottom portion of the stamp.

costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

**7) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

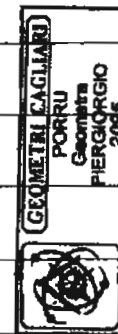
**8) se** l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti



(procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**9) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**10)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il



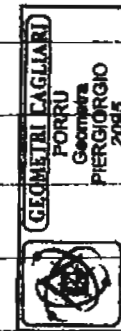
A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Porru".

provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**11) Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

**12) rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**13) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.



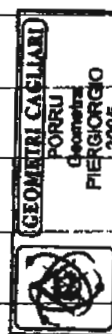
A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Porru", written over several horizontal lines of the document.

**1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Verificata ed accertata la presenza della documentazione tecnica all'interno del fascicolo d'ufficio, si è proceduto ad analizzare e verificare gli Atti e le rispettive Trascrizioni riportati nel certificato Notarile (Notaio Dott. Ugo Fadda) redatto ai sensi dell'art. 567 secondo comma C.P.C., attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari (iscrizioni e trascrizioni) riguardanti gli immobili in esecuzione, ottenendo le seguenti risultanze:

**1.a** Per quanto riguarda il primo immobile presente nell'Atto di pignoramento appresso identificato anche al punto 2.a ovvero il tratto di terreno distinto al comune di **Cagliari al N.C.E.U. sezione A foglio 24 particella 104** (area urbana catastalmente codificata con la categoria F/1 mq. 3000), prendendo in esame l'Atto di provenienza ( compravendita **Notaro Ernesto Quinto Bassi del 14/10/99 rep. 79471 racc. 28342 da cui risulta la trascrizione 30884 / 19970** a favore della società \_\_\_\_\_ e più precisamente la descrizione dell'immobile trasferito contenuta nell'art. 1 si rileva:

**1.a.1** - che la società \_\_\_\_\_ vende alla società \_\_\_\_\_ un complesso immobiliare sito in comune di Cagliari costituito da un appezzamento di terreno della superficie di mq. 53510 parzialmente recintato con sovrastanti fabbricato a due piani ad uso uffici, servizi, magazzino e alloggio custode mq. 336 circa e altri fabbricati di tipo industriale e attrezzature varie in degrado mq. 2000 circa confinante con la propr. \_\_\_\_\_ per due lati, S.S. 195 e con il canale S. Lucia;



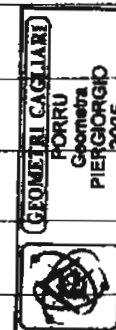
1.a.2 - che detto immobile risulta censito nel Nuovo catasto terreni con gli identificativi o mappali 35 mq. 53370 e 95 mq. 140 che complessivamente formano un'area di sedime di mq. 53510;

1.a.3 - che i fabbricati ivi edificati risultano censiti al N.C.E.U. alla partita **1048891 Foglio 24 mappale 104 cat. F/I** e denuncia di Variazione

327/1986, prot. 1608/1964, var. 6048/1974, prot. 1287/1978 e **prot. B/3612 del 1998**. Infine si allega il certificato di destinazione Urbanistica rilasciato (per i mappali terreni 35 e 95) dalla divisione urbanistica del comune di Cagliari in data 05/10/1999.

Dal punto di vista tecnico e corrispondenza topografica a seguito delle opportune indagini e verifiche comparative tra l'immobile venduto e descritto al catasto terreni e quello corrispondente al N.C.E.U., sono state riscontrate delle evidenti incoerenze in quanto l'area di sedime presente al Catasto terreni e citata nell'Atto risulta essere distinta al Foglio 24 allegato I mp. 35 e 95 mq. 53510 ubicata al Km. 7.500 della S.S. n. 195 mentre i fabbricati in essa compresi risultano identificati al N.C.E.U. con VARIAZIONE prot. 327/1986 del 28/10/1985 (già prot. 1608/1964, var. 6048/1974, prot. 1287/1978) in Atti del 04/11/1992 che rappresenta l'ultimo identificativo attribuito d'Ufficio in data 28/10/1985 e presente agli Atti catastali del 04/11/1992, in virtù della quale variazione sono stati soppressi i mappali 102-103-104-105-106-107-108-109-110 dello stesso foglio A/24 per l'avvenuta ed errata duplicazione del mappale 104.

Pertanto la particella 104 del foglio A/24 (presente nell'Atto di pignoramento e già preesistente al N.C.E.U. alla partita 54038 ora



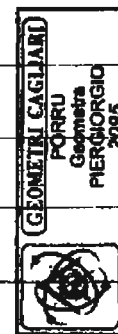
A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "Piergiorgio Forru", written over the stamp and extending into the text area.

104889) intestata allc \_\_\_\_\_ con l'Atto in esame consistente in un'area urbana caf. F/1 mq. 3000 prof. B03612/1998 a seguito demolizione totale di un vecchio impianto di distribuzione carburanti ex cat. D/8 ed attualmente priva di recinzioni e apparentemente inutilizzata) corrisponde in catasto terreni alla particella 104 mq. 3000 del foglio 24 allegato G, ubicata lungo la S.S n. 195 ma in una diversa progressiva, precisamente al Km. 4.824 anch'essa di proprietà \_\_\_\_\_, di conseguenza non compresa all'interno del perimetro dell'immobile venduto (mq. 53510 di cui sopra).

Pertanto a seguito:

- delle considerazioni tecniche sopra esposte;
- delle dichiarazioni rese verbalmente al sottoscritto C.T.U.

dall'amministratore della società esecutata (a seguito della preliminare comunicazione inviata dal sottoscritto per la data stabilita per l'accesso alle operazioni peritali), il quale riferì di non riconoscere né il possesso né la proprietà dell'area in esame identificata anche al punto 2a, e di riconoscere solo la proprietà dell'altra area in esecuzione (secondo punto Atto di pignoramento e citata al punto 2b), infatti lo stesso in sede di sopralluogo effettuato il giorno 17/10/2008 accompagnò il sottoscritto CTU all'immobile di cui al punto 2b, presenziando alle operazioni peritali, ma rifiutò di accompagnarmi in quello in esame.



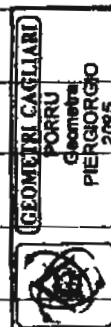
A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the bottom portion of the stamp.

- Del contenuto dell'Atto Notaio Roberto Vacca del  
29/09/2003 rep. 168574 racc. 40729 trascrizione n.  
35931/25412 nel quale lo stesso complesso immobiliare di mq.  
53510 insistente al Foglio 24 all. I mappali 35 e 95 sito lungo la  
S.S. 195 Km. 7.500 viene trasferito a terzi evidenziando che i  
fabbricati ivi edificati risultano compresi nel prot. 327/1986  
con allegata anche una planimetria dell'area di colore  
rosso.

Ritengo:

che l'immobile sito in comune di Cagliari distinto al N.C.E.U.  
sez. A Foglio 24 mappale 104 area urbana cat. F/1 mq. 3000  
(corrispondente al catasto terreni con Foglio 24 Allegato G  
mappale 104 mq. 3000), formalmente trascritto a favore della  
con nota R.G. n. 30884 e R.P. n. 19970 con Atto  
Notaio Bassi di cui sopra, non sia corrispondente e compreso  
all'interno del perimetro dell'immobile trasferito con tale  
compravendita (mq. 53510 ottenuto dalla somma dei  
mappali distinti al catasto terreni 35 e 95 del Foglio 24 All. I).

Pertanto che lo stesso immobile sito in comune di Cagliari  
N.C.E.U. sez. A Foglio 24 mappale 104 non sia di proprietà  
della società esecutata e che gli sia stato  
trascritto erroneamente, a tale proposito si sottolinea che la  
descrizione dell'Atto risulta presente anche nella stessa Nota  
di Trascrizione (sezione D ulteriori informazioni).



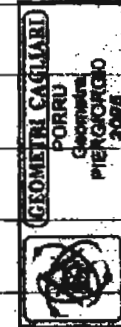
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Piergiorgio Porru".

- Del contenuto dell'Atto Notaio Roberto Vacca del 29/09/2003 rep. 168574 racc. 40729 trascrizione n. 35931/25412 nel quale lo stesso complesso immobiliare di mq. 53510 insistente al Foglio 24 all. I mappali 35 e 95 sito lungo la S.S. 195 Km. 7.500 viene trasferito a terzi evidenziando che i fabbricati ivi edificati risultano compresi nel prot. 327/1986 con allegata anche una planimetria dell'area di colore rosso.

Ritengo:

che l'immobile sito in comune di Cagliari distinto al N.C.E.U. sez. A Foglio 24 mappale 104 area urbana cat. F/1 mq. 3000 (corrispondente al catasto terreni con Foglio 24 Allegato G mappale 104 mq. 3000), formalmente trascritto a favore della \_\_\_\_\_ con nota R.G. n. 30884 e R.P. n. 19970 con Atto Notaio Bassi di cui sopra, non sia corrispondente e compreso all'interno del perimetro dell'immobile trasferito con tale compravendita (mq. 53510 ottenuto dalla somma dei mappali distinti al catasto terreni 35 e 95 del Foglio 24 All. I).

Pertanto che lo stesso immobile sito in comune di Cagliari N.C.E.U. sez. A Foglio 24 mappale 104 non sia di proprietà della società esecutata \_\_\_\_\_ e che gli sia stato trascritto erroneamente, a tale proposito si sottolinea che la descrizione dell'Atto risulta presente anche nella stessa Nota di Trascrizione (sezione D ulteriori informazioni).



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Vacca', written over a grid background.

**1.b** Per quanto riguarda il secondo immobile presente nell'Atto di pignoramento appresso identificato al punto 2.b ovvero il tratto di terreno distinto al comune di **Cagliari** al **N.C.T. sezione Monserrato foglio 4 particella 179** (vigneto mq. 2655), prendendo in esame l'Atto di provenienza (compravendita **Notaio Maurizio Anni del 11/10/84 rep. 28357 racc. 10947 da cui risulta la trascrizione 24049 / 19332** a favore della società debitrice visto il singolo identificativo catastale e la mappa catastale corrispondente ritengo di non aver riscontrato nessuna anomalia.

Nota:

Per una lettura combinata dell'intero punto 1 si rimanda alla consultazione dei documenti (Atti di provenienza e trascrizioni, planimetrie catastali di corrispondenza ed ubicazione topografica e visure contenuti (contenuti nell'allegato 1).

Si è proceduto di seguito alla predisposizione un prospetto riassuntivo contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni.

### **1.1 - PROSPETTO RIASSUNTIVO**

#### **1.1.a - Immobile in Cagliari N.C.E.U. F. A/24 mp. 104**

Corrispondente in C.T. al mappale 104 del F. 24 allegato G

**- Trascrizione del 01/11/1999. N. 30884/19970:**

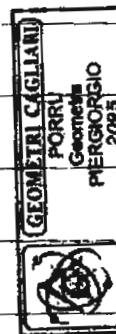
Atto di compravendita Notaio Ernesto Quinto Bassi del 14/10/1999

Repertorio n. 79471;

**A favore** | \_\_\_\_\_

**Contro** | \_\_\_\_\_

**- Trascrizione del 23/01/1995. N. 1962/1233:**



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the signature line of the stamp area.

Atto Notaio di incorporazione di società Notaio Enrico Castelli del  
20/12/1994 Repertorio n. 48683;

A favore

**- Trascrizione del 27/04/1978. N. 6911/5756:**

Atto di conferimento Notaio Enrico Castelli del 31/03/1978  
Repertorio n. 31263;

A favore /

**- iscrizione del 11/07/2007 N. 28085/5348**

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di €  
1.500.000,00

A favore

Contro

**- Trascrizione del 22/10/2007 N. 42296/27875**

Verbale di pignoramento immobiliare

A favore

Contro

**1.1.b - Immobile in Cagliari N.C.T. sez. Monserrato F. 4 mp. 179**

**- Trascrizione del 29/10/1999. N. 24049/19332:**

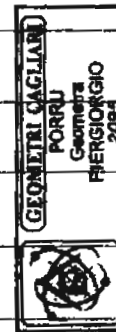
Atto di compravendita Notaio Maurizio Anni del 11/10/1984  
Repertorio n. 28357;

A favore

Contro /

**- iscrizione del 11/07/2007 N. 28085/5348**

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di €  
1.500.000,00



A favore

Contro

- **Trascrizione del 22/10/2007 N. 42296/27875**

Verbale di pignoramento immobiliare

A favore

Contro

**2 - DESCRIZIONE DEI BENI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO**

In esso risultano pignorati i seguenti beni immobili :

**2.a tratto di terreno sito in comune di Cagliari catastalmente**

distinto al catasto Urbano o fabbricati sezione A F. 24 mappale 104

area urbana cat. F1 mq. 3000.

**Nota:**

*Questo immobile a seguito delle opportune indagini e verifiche tecniche descritte*

*al punto 1 si esclude dalla presente consulenza tecnica per le risultanze emerse in*

*sede di approfondimento del titolo di provenienza (compravendita Notaio Ernesto*

*Quinto Bassi del 14/10/99 rep. 79471 rocc. 28342 da cui risulta la trascrizione 30884*

*/ 19970). Si rimanda per una lettura combinata del punto 1, alla consultazione*

*dei documenti ( Atti e trascrizioni , planimetrie catastali di corrispondenza ed*

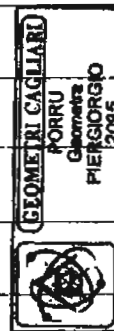
*ubicazione topografica e visure (contenuti nell'allegato 1).*

**2.b tratto di terreno sito in comune di Cagliari catastalmente**

**distinto in Monserrato catasto terreni F. 4 mappale 179 mq. 2655;**

*si prosegue la redazione della consulenza tecnica limitatamente al*

*presente bene immobile.*



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the text of section 2.b.

### 3 - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

tratto di terreno sito in comune di Cagliari catastalmente distinto in

SEZ. di Monserrato catasto terreni F. 4 mappale 179 mq. 2655;

#### 3.1 In risposta ai quesiti n. 2-3-4

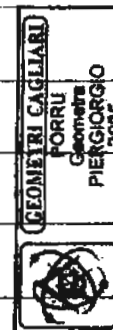
sito in località "Is Trincas" è ubicato alla periferia nord ovest del territorio comunale di Cagliari e più precisamente a circa 5.5 km. dal centro della città, a circa 140 m. dalla S.S. 131 e a circa 110 m. dalla S.S. 554. Trattasi di un'area edificabile da lottizzare, attualmente utilizzata come piazzale sterrato per il deposito di materiali, esso risulta direttamente servito dalla strada sterrata vicinale "Perda Calloni" e confina a ovest con detta strada a est con il mappale 182 di proprietà

a sud con il mappale 180 di proprietà

a Nord con il mappale 1997 di proprietà

Di conformazione regolare e giacitura pianeggiante, presenta i seguenti sovrasuoli presumibilmente realizzati da circa 15/20 anni :

- recinzione H= m. 2.00/2.50 in parte realizzata con blocchi di cls privi di intonaco per un perimetro di circa m. 115 ed in parte realizzata mediante pannelli di cls prefabbricati per un perimetro di circa m. 103 ;
- cancello d'ingresso carrabile in ferro verniciato larghezza m. 7.50 H=m. 2.00;
- Allaccio utenza Enel per l'alimentazione dell'impianto di illuminazione presente nel piazzale, costituito da due pali metallici sezione cm. 10/12 h=m. 7.00/7.50 forniti di n. 3 corpi illuminanti di



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the right side of the page.

pari potenza ciascun palo e dell'illuminazione interna ed impianto di allarme della baracca da cantiere descritta al successivo punto a.

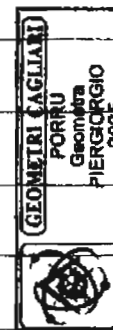
Oltre ai sovrassuoli sopra descritti incorporati artificialmente al suolo rappresentando unitamente allo stesso il bene immobile da periziare (art. 812 C.C.). Risultano presenti nello stesso sito anche beni mobili da escludere dalla perizia quali:

**3.1a** La struttura prefabbricata in metallo di colore bianco installata presumibilmente da oltre 10 anni all'interno del piazzale avente lunghezza m. 31.00 e larghezza m. 10.00, altezza minima m. 4.10 e massima al colmo m. 5.00, dotato di ampio portone d'ingresso metallico e finestre speculari sulle due lunghezze e tre porte d'accesso su una di esse.

Essa consiste in una baracca metallica comunemente utilizzata nei cantieri mobili ed attualmente adibita a deposito di materiali vari del tipo descritto al punto 3.1b, priva di fondamenta la stessa non risulta infissa al suolo o incorporata ad esso mediante fondazioni di alcun genere, ma semplicemente adagiata alla superficie del piazzale e priva di pavimentazioni interne.

Essendo realizzata con elementi prefabbricati leggeri quali pannelli in lamiera ondulata sulle tamponature verticali e sulla copertura a due falde ed orditura portante metallici essa risulta facilmente smontabile in tempi rapidi senza che venga modificata la propria natura o utilità, di conseguenza potrebbe esse reinstallata analogamente su altro sito.

**3.1b** i materiali di varia natura depositati nel piazzale sterrato quali



A large, stylized handwritten signature in black ink, overlapping the stamp and extending downwards.

tubazioni in acciaio zincato ed in polietilene e PVC ; depositi in plastica per contenere liquidi; pallet di legno; carrelli elevatori meccanico e manuale; utensili da lavoro ecc.;

Dalla situazione degli atti informatizzati al 26/08/2008 riscontrabile dalle visura informatizzata storica per immobile (contenuta nell'allegato2) effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta identificato in catasto Terreni del Comune di Cagliari (CA) sez. Monserrato -F. 4 Mapp. 179 di Ha 00.26.55 qualità vigneto classe 2 RD= € 22.62 RA=€ 12.34 in capo alla ditta con sede in Cagliari.

### 3.2 In risposta al quesito n. 5

Dal certificato di destinazione urbanistica regolarmente rilasciato in data 26/09/2008 dal comune di Cagliari servizio pianificazione del territorio (contenuta nell' allegato 2).

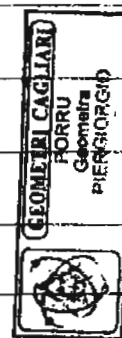
L'area ricadere all'interno del quadro normativo QN3 - unità cartografica 1 parte maggiore in zona G d'ambito di trasformazione sottozona GT (aree per attrezzature tecnologiche specializzate e piccola parte in sedime stradale di piano).

L'edificazione su detta area è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona o all'unità cartografica individuata nei quadri normativi salvo diversa prescrizione indicata all'interno degli stessi.

Le destinazioni consentite su tale sottozona GT sono quelle di seguito

elencate:

- destinazioni specifiche: (in misura del 70% della cubatura massima consentita) parcheggi di scambio, attrezzature di supporto e sosta per il



Una firma manoscritta in inchiostro, che sembra essere "P. Forru", sovrapposta alla stampina professionale.

trasporto pubblico urbano ed extraurbano;

- destinazioni integrative: (In misura del 20% della cubatura massima consentita) forestazione urbana, attrezzature per il verde e lo sport con particolare riferimento a quelli motoristici, impianti tecnologici e telecomunicazioni;

- destinazioni complementari: (in misura del 10% della cubatura massima consentita) Pubblici esercizi e servizi accessori.

Indice di edificabilità territoriale di 0.10 mc/mq

Altezza massima degli edifici = m. 12.00

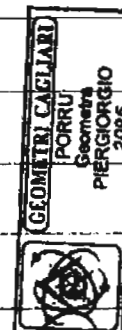
Comparto minimo di intervento = Ha. 3

### 3.3 In risposta al quesito n. 6

Da ulteriori indagini svolte presso l'ufficio tecnico divisione edilizia privata del comune di Cagliari è emerso che la baracca descritta al punto 3.1a risulta installata in totale assenza di Atti autorizzativi anche a carattere temporaneo rilasciati dallo stesso ufficio.

Ai sensi degli art. 3L e 10L del D.P.R. 380/2001 l'installazione di strutture simili sono subordinate a permesso di costruire o DIA se destinato a soddisfare esigenze temporanee e rimosso a fine intervento, in quanto assimilabili a nuove costruzioni anche di carattere stagionale.

Pertanto considerato il risultato delle indagini urbanistiche, il tipo di struttura di cui trattasi, il tempo trascorso dall'installazione, l'assenza di alcuna giustificazione di permanenza temporanea o stagionale, la natura mobile della struttura, ritengo che dal punto di vista Urbanistico essa non possa ricevere alcuna conformità finalizzata ad una futura e stabile permanenza su l'area in esame.



Pertanto come per gli altri beni mobili depositati ritengo che gli stessi debbano essere rimossi.

**3.4 In risposta al quesito n. 7-8 :**

l'immobile risulta pignorato per intero e non potrebbe essere di norma tecnicamente frazionato ai sensi dell'Art. 30L comma 5 del D.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di area edificabile da lottizzare.

Inoltre viste le modeste dimensioni dei lotti che un eventuale frazionamento potrebbe generare (solo ai sensi dell'art. 30L comma 10 del D.P.R. 380/2001), si ritiene che lo stesso non possa essere divisibile in natura o ulteriormente frazionato.

**3.5 In risposta al quesito n. 9-10**

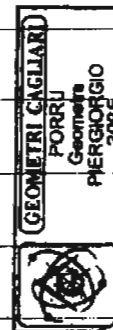
allo stato attuale l'immobile risulta adibito a deposito di materiali vari , come riferito dall'amministratore della società esecutata lo stesso risulta attualmente occupato dalla stessa società che lo utilizza come piazzale e deposito di materiali vari e da cantiere descritti ai punti precedenti.

**3.6 In risposta ai quesiti n. 11-12**

Sulla scorta dei vari accertamenti si esclude la presenza di vincoli di natura storica ed artistica, alberghiera, nonché di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

**4 - determinazione del valore commerciale degli immobili**

**4.1 In risposta al quesito n. 13.** Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale dell' immobile oggetto di esecuzione ovvero di quel valore più



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Piergiorgio Forru", written over a horizontal line.

probabile che lo stesso in regime di ordinarietà potrebbe assumere in un libero mercato caratterizzato da domanda ed offerta, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore dell'immobile verrà determinato sulla base di un'indagine utilizzando come parametro di confronto il prezzo medio per metro quadrato di nuda superficie avente caratteristiche intrinseche (giacitura, conformazione, potenzialità edificatoria ecc.) ed estrinseche (posizione, vie di accesso ecc.) similari, comprendendo inoltre il valore dei sovrassuoli.

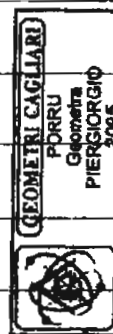
Pertanto tenuto conto dei fattori positivi e di quelli negativi che hanno influenzato la valutazione complessiva, si ritiene opportuno adottare come prezzo medio di mercato del suolo nudo un valore oscillante tra €/mq 35,00 e €/mq 40,00 ottenendo una media di €/mq 37,50

**4.1a valore Suolo nudo:** mq. 2655 x € 37,50 = € 99562,50

**4.1b valore Sovrassuoli:**

In concreto sarà necessario stabilire mediante computo metrico estimativo il costo attuale di costruzione dei singoli manufatti incrementando il valore attenuto degli oneri aggiuntivi quali le competenze tecniche e generali per il 5% e l'utile dell'imprenditore produttore per il 20%, infine il valore risultante verrà deprezzato da un coefficiente di vetustà per il normale utilizzo, che per circa 20 anni equivale a 0.825.

**4.1b1 recinzione compreso scavi di fondazione ed opere edili :**



perimetro m. 218 x h 2.25 = mcq. 490.50 x € 50/mq. = € 24525,00;

4.1b2 cancello in ferro: m. 7.50x h2.00 =mq. 15.00 x €150/mq. = € 2250,00;

4.1b3 Utenza energia elettrica compreso cavidotti di alimentazione interni all'area compreso scavo, tubazioni, pozzetti e conduttori in rame isolati in pvc della sezione adeguata: m. 75.00 x € 45/m. = € 3375,00;

4.1b4 Pali metallici per illuminazione esterna compreso le opere di scavo e fondazione, armature e corpi illuminanti: a corpo n. 2 x € 2000,00 = € 4000,00;

a. totale attuale costo di costruzione dei soprassuoli = € 34150,00

b. Incremento del 5% per spese tecniche e generali = € 1707,50

c. Incremento del 20% per utile imprenditoriale (di a+b) = € 7171,50

Sommano € 34150,00+1707,50+7171,50= € 43029,00 al quale si applica un coefficiente di vetusta pari a 0.825 quindi avremmo:

valore attuale Soprassuoli = € 43029,00 x 0.825= € 35498,92

4.1c Valore Totale Area = (Valore suolo nudo + valore soprassuoli)

(€ 99532,50+€ 35498,92) = € 135031,42 in cifra tonda € 135000,00

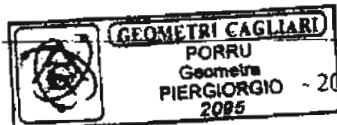
Nota: ai fini della valutazione sono state considerate esclusivamente le superfici catastali riportate agli Atti catastali.

### 5 - conclusioni

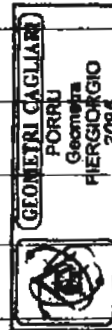
Il sottoscritto C.T.U. avendo assolto il mandato affidato dal Giudice della Esecuzione, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Li 10 Nov. 2008

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Geom. Piergiorgio Porru



135.000,00