

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G. 685/09

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ANNARITA SERRA



CREDITORE PIGNORANTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Stefano Greco

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. Annarita Serra

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	7
3.1. QUESITO N.1 (ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE).....	7
3.2. QUESITO N.2 (DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI).....	14
3.3. QUESITO N.3 (VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DATI).....	15
3.4. QUESITO N.4 (EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI).....	15
3.5. QUESITO N.5 (INTERPRETAZIONE URBANISTICA).....	15
3.6. QUESITO N. 6 (CONFORMITÀ URBANISTICO – AMMINISTRATIVA).....	16
3.7. QUESITO N. 7 (POSSIBILE VENDITA DEI BENI IN LOTTI).....	16
3.8. QUESITO N. 8 (NOMINATIVO DEGLI EVENTUALI COMPROPRIETARI).....	16
3.9. QUESITO N. 9 (VERIFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE).....	16
3.10. QUESITO N. 10 (VERIFICA DELLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE).....	16
3.11. QUESITO N. 11 (PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI).....	17
3.12. QUESITO N. 12 (PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI).....	17
3.13. QUESITO N. 13 (DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE).....	17
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI:.....	18

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ANNARITA SERRA



1. PREMESSA

Nell'udienza del 26/03/2010 l'Ill.mo Dott. Stefano Greco, Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, ha incaricato la sottoscritta Dott. Ing. Annarita Serra, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 5615 ed all'Albo dei periti di codesto Tribunale, con studio tecnico professionale in Maracalagonis, Via Maddalena n. 1, affinché redigesse una consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 685/09.

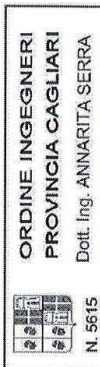
Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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, 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'art. 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, 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 se i dati indicati in pignoramento:

a) non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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 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 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, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.Lgs 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione é iniziata prima del 1° settembre 1967.

7) **dica** se é 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 é 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, allo 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 é libero o occupato; **acquisisca** il titolo legitimante 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 lo se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ANNARITA SERRA



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 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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

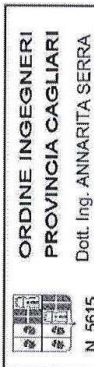
a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi**, quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma



elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico; **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per definire compiutamente le caratteristiche e lo stato degli immobili oggetto del P.E. in oggetto e quindi formulare la risposta ai quesiti di cui sopra, la scrivente ha proceduto agli accertamenti di rito.

Dopo l'udienza di nomina la scrivente ha acquisito dalla Cancelleria del Tribunale copia della documentazione allegata al fascicolo di causa.

La sottoscritta C.T.U. si è recata presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cagliari e successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova per la richiesta della documentazione riguardante gli immobili oggetto della P.E. (Allegati nn. 4-5).

Con lettera del 25.08.2010 (Raccomandata n. 12269406631-7) veniva comunicata all'esecutato la data del 09.09.2010 quale data in cui si sarebbero svolte le operazioni di sopralluogo.

In data 09/09/2010 la scrivente si è recata a Dolianova nel luogo e all'ora stabiliti, ma l'esecutato non si è presentato.

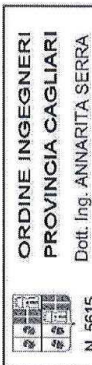
In data 14.09.2010 il sottoscritto C.T.U. comunicava con lettera (Raccomandata n. 142819511065) la seconda convocazione per il sopralluogo fissato in data 23.09.2010.

In data 23/09/2010 la scrivente si è recata nel luogo stabilito per il sopralluogo ma l'esecutato non si è presentato.

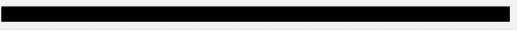
Successivamente la scrivente C.T.U., consultato l'Illustrissimo Giudice Dott. Stefano Greco, ha proceduto a proseguire le operazioni peritali nonostante il mancato riscontro da parte dell'esecutato.

Durante il sopralluogo la scrivente ha esaminato gli immobili e ha raccolto il maggior numero possibile di informazioni riguardanti gli immobili, in modo da mettere eventualmente in comparazione ed a confronto con quelle di beni analoghi presenti nella zona.


Al fine di rappresentare nel modo più completo possibile lo stato dei luoghi, la sottoscritta consulente, ha realizzato un rilievo fotografico (Allegato n. 2) e ha proceduto all'inquadratura nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale e nell'ambito territoriale su ortofotocarta (Allegato n. 1).



Immobile n. 2**N.C.T.**

Foglio: 35
Mappale: 527
Qualità/Classe: Fabbricato rurale
Superficie: 185 mq
Reddito Dominicale: ---
Reddito Agrario: ---
Ditta intestataria: 
Proprietà: 1/1

Immobile n. 3**N.C.T.**

Foglio: 35
Mappale: 1058
Qualità: Orto irriguo
Classe: U (unica)
Superficie: 156 mq
Reddito Dominicale: 2,38 Euro
Reddito Agrario: 1,49 Euro
Ditta intestataria: 

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ANNARITA SERRA

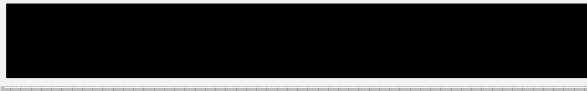
**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Certificato di denunciata successione in virtù di legge- Data 30 ottobre 1967 riguardante il seguente immobile sito in Comune di Dolianova (CA):

Foglio 35 mappale 527 – consistenza: 1 are 85 ca - località “Santa Lucia”

a favore:





contro:

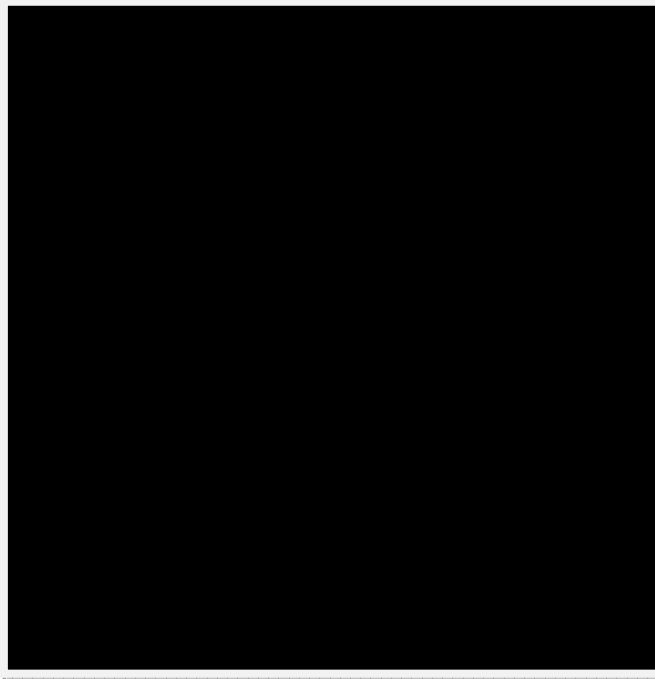


2) Atto di divisione, registrato a Cagliari il 29 aprile 1970

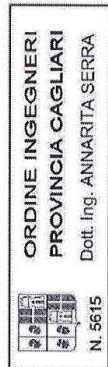
Atto di divisione a rogito del dottor Anna Maria Cara riguardante il seguente immobile sito in Comune di Dolianova (CA):

Foglio 35 mappale 527 – consistenza: 1 are 85 ca - località "Santa Lucia"

Divisione tra i signori



a favore:





3) Repertorio n. 1607, raccolta n. 504, registrato a Cagliari il 17 maggio 1983 al numero 07270

Data 27 aprile 1983

Atto di divisione a rogito del dottor Ercole Bartoli, notaio in Dolianova riguardante i seguenti terreni siti in Comune di Dolianova (CA) distinti al N.C.T. ai numeri:

Foglio 35 mappale 1056 – consistenza: 2 are 50 ca - località “Santa Lucia”

Foglio 35 mappale 1058 – consistenza: 1 are 53 ca - località “Santa Lucia”

Divisione tra i signori



a favore:



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ANNARITA SERRA



N. 5615

4) Atto Amministrativo:

Certificato di denunciata successione in virtù di legge, registrata a Cagliari il 30 marzo 1994 al n. 91/1187.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Terreno Foglio 35 mappale 1056 – consistenza: 2 are 70 ca

a favore:

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 10/20 del diritto di proprietà

[REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 10/20 del diritto di proprietà

contro:

[REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 10/10 del diritto di proprietà

5) Atto Notarile Pubblico:

Divisione a rogito del Notaio Vacca Roberto, in data 19 dicembre 2005, repertorio n. 174853

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Fabbricato rurale Foglio 35 mappale 1056 – consistenza: 2 are 50 ca

Immobile n. 2 – Terreno Foglio 35 mappale 527 – consistenza: 1 are 85 ca

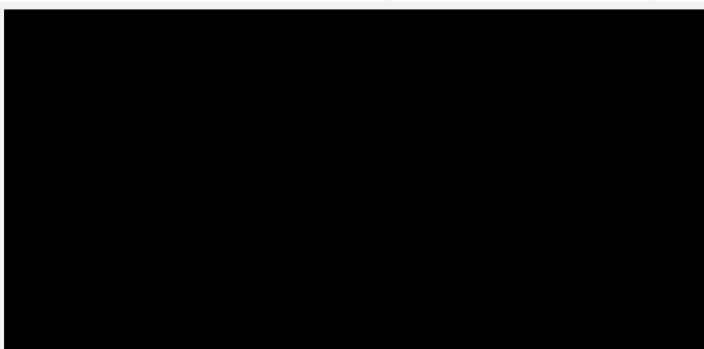
a favore:

[REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto

contro:

[REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ANNARITA SERRA
N. 5615



La Sezione D (ulteriori informazioni) del certificato relativo all'ispezione effettuata presso l'Agenzia Del territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio Pubblicità, riguardo i beni oggetto della presente stima, riporta le seguenti informazioni:

"Con il titolo depositato è stato rettificato l'atto a rogito del Dottor Ercole Bartoli, Notaio in Dolianova, in data 27 aprile 1983, repertorio n. 1607, raccolta numero 504, registrato a Cagliari il 17 maggio 1983 al n. 07270 e pubblicato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 19 maggio 1983 casella 10801, articolo 8958, in quanto per mero errore materiale, nell'atto succitato veniva omessa l'indicazione, tra i beni immobili assegnati al Sig. [REDAZIONE] s, del seguente immobile, situato in Comune di Dolianova, Località "Santa Lucia", e precisamente: - fabbricato rurale censito in catasto al foglio 35, mappale 527 di are 1.85. Pertanto la quota attribuita al Sig. [REDAZIONE] predetto, è costituita da: - immobili in Comune di Dolianova e precisamente: - Porzione di area in località "Santa Lucia", distinta in Catasto al Foglio 35, Mappale 1056 di are 2.50, confinante con proprietà [REDAZIONE] Strada privata e proprietà Eredi [REDAZIONE] altri, comprensiva della quota di comproprietà pari del mappale 1058 di are 1.53 da adibirsi a strada privata, derivante dal mappale di originarie are 14.03. - Fabbricato rurale censito in Catasto al Foglio 35, Mappale 527, di are 1.85".

6) Atto Amministrativo:

Certificato di denunciata successione in virtù di legge, registrata a Cagliari il 09 giugno 2006 al n. 58/196.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Fabbricato rurale Foglio 35 mappale 527 – consistenza: 1 are 85 ca

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Terreno Foglio 35 mappale 1058 – consistenza: 1 are 56 ca

a favore:

- [REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
 - relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/6 del diritto di proprietà

- [REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
 - relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/6 del diritto di proprietà

contro:

- [REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
 - relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

7) Atto Notarile Pubblico:

Compravendita a rogito del Notaio Massimo Clarkson, in data 21 luglio 2006, repertorio n. 42566/15635

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Fabbricato rurale Foglio 35 mappale 527 – consistenza: 1 are 85 ca

Immobile n. 2 – Terreno Foglio 35 mappale 1056 – consistenza: 2 are 70 ca

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Terreno Foglio 35 mappale 1058 – consistenza: 1 are 56 ca

a favore:

- [REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
 - relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 2/6 del diritto di proprietà

contro:

- [REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
 - relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/6 del diritto di proprietà

- [REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
 - relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/6 del diritto di proprietà

8) Atto giudiziario:

Verbale pignoramento immobili notificato dall'Ufficio Unico Notifiche Corte D'Appello di Cagliari, in data 05 novembre 2009, repertorio n. 2190/1, per un credito di euro 22.840,96,

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Terreno Foglio 35 mappale 1056 – consistenza: 2 are 70 ca

Immobile n. 2 – Fabbricato rurale Foglio 35 mappale 527 – consistenza: 1 are 85 ca

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Terreno Foglio 35 mappale 1058 – consistenza: 1 are 56 ca

a favore:

[REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

contro:

[REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

3.2 QUESITO N.2 (DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI)

I terreni oggetto di pignoramento sono ubicati nel territorio comunale di Dolianova, in località "Santa Lucia", ed hanno accesso, attraverso un cancello carrabile, dal Viale Italia, che risulta essere una traversa della Via Cagliari, strada principale di accesso al paese dalla S.P. n. 387.

I suddetti terreni sono contigui, presentano una leggera pendenza verso il Viale Italia, sono situati in un'area urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie (strade, reti idriche, fognarie, elettriche e telefoniche) e confinano con altri terreni edificati e/o fabbricati.

In particolare:

L'immobile n.1 (F. 35 mappale 1056) è un terreno ineditato della superficie catastale pari a 270 mq, confina con i mappali 527 e 1058 e con altre proprietà dalle quali risulta in parte separato attraverso muraure di confine realizzate in materiali vari, ed è ricoperto da una vegetazione di tipo spontaneo.

L'immobile n. 2 (F. 35 mappale 527) accatastato come fabbricato rurale, in realtà è un terreno ineditato della superficie catastale di 185 mq, privo di recinzione lungo il lato di confine con il mappale 1056 ed è ricoperto, anch'esso, da una vegetazione di tipo spontaneo e confina con altre proprietà dalle quali risulta separato da muraure di blocchetti di cemento e/o laterizio.

L'immobile n. 3 (F. 35 mappale 1058), di cui l'esecutato ha una quota della piena proprietà pari ad 1/3 della totale, presenta una larghezza di circa 3 metri, ed è una striscia di terreno pressochè sterrato adibito a strada

di accesso che serve, sia i terreni "de quo" che due fabbricati di edilizia residenziale che si affacciano sulla stessa strada di accesso.

3.3 QUESITO N.3 (VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DATI)

I dati indicati nel pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e consentono l'individuazione degli immobili pignorati.

Si rileva tuttavia il fatto che l'immobile n. 2 sia classificato al Catasto Terreni come fabbricato rurale, ma in realtà risulta allo stato attuale terreno ineditato.

3.4 QUESITO N.4 (EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI)

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano regolarmente accatastrati e i dati indicati nel pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e consentono l'individuazione degli immobili pignorati.

Si ribadisce quanto detto al punto precedente per ciò che riguarda il mappale n. 527.

L'allegato n. 5 contiene l'estratto di mappa dei terreni "de quo".

3.5 QUESITO N.5 (INTERPRETAZIONE URBANISTICA)

Dall'esame del Piano Urbanistico Comunale di Dolianova e del Certificato di destinazione urbanistica richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune dalla scrivente C.T.U. ed allegato alla presente relazione, emerge che tutti i terreni in oggetto e precedentemente descritti, ricadono in zona urbanistica denominata B (Completamento Residenziale), sottozona B1 (Completamento Urbano) e risultano pertanto edificabili.

In esse sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni; in particolare le norme di attuazione per la zona B1 di completamento urbano prevedono:

- Densità fondiaria massima per interventi edilizi pari a 3 mc/mq;
- Nel caso di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o piani di lottizzazione di iniziativa privata, estesi almeno all'intero isolato o parte di esso purchè non inferiore a 5.000 mq, sono permessi indici di edificabilità fondiaria fino a 5 mc/mq;
- Le costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento o su allineamenti esistenti o che il Comune intende imporre;
- Il rapporto di copertura del lotto non può superare il valore di 0,70;
- L'altezza minima delle nuove costruzioni non può essere inferiore a 3 metri e l'altezza massima non può superare il valore di 10 metri; trattandosi di zona contigua e in diretto rapporto con la zona omogenea "A" le altezze non possono superare quelle degli edifici della zona "A" prospiciente e attigua e comunque devono essere compatibili con esse;
- Nei lotti situati al di fuori del centro matrice che risultino ineditati o resi liberi a seguito di demolizione, qualora il volume residenziale progettato superi la quantità di 1.000 mc e il relativo indice fondiario effettivo di progetto superi 2,00 mc/mq, dovrà essere reperita all'interno del lotto un'area da adibire a parcheggio ad uso pubblico, di superficie pari ad 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale realizzato.

Per ulteriori informazioni riguardanti gli immobili in esame si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 4).

3.6 QUESITO N. 6 (CONFORMITÀ URBANISTICO – AMMINISTRATIVA)

Dai sopralluoghi effettuati i terreni oggetto di pignoramento risultano tutti ineditati.

Non risulta, allo stato attuale, che sia stato rilasciato dal Comune di Dolianova alcun titolo abilitativo per l'edificazione dei suddetti terreni.

3.7 QUESITO N. 7 (POSSIBILE VENDITA DEI BENI IN LOTTI)

Il compendio pignorato, come già precedentemente descritto, è costituito da n. 3 mappali distinti (nn. 1056, 527 e 1058) del Foglio n. 35, che per caratteristiche di ubicazione, di contiguità, nonché di accesso, non possono essere venduti separatamente e quindi fanno parte di un unico lotto così costituito:

- Quota intera del diritto di proprietà del Terreno sito in Comune di Dolianova, viale Italia, località "Santa Lucia", distinto in catasto al Fg. 35 mapp. 1056 della superficie catastale pari a mq 270.
- Quota intera del diritto di proprietà del Terreno sito in Comune di Dolianova, viale Italia, località "Santa Lucia", distinto in catasto al Fg. 35 mapp. 527 della superficie catastale pari a mq 185.
- Quota pari ad 1/3 del diritto di proprietà del Terreno sito in Comune di Dolianova, viale Italia, località "Santa Lucia", distinto in catasto al Fg. 35 mapp. 1058 della superficie catastale pari a mq 156, da adibire a strada.

3.8 QUESITO N. 8 (NOMINATIVO DEGLI EVENTUALI COMPROMIETARI)

L'immobile n. 1 e l'immobile n. 2 sono pignorati per l'intero della piena proprietà mentre l'immobile n. 3 risulta intestato a:

- 
-
-

In merito alla divisibilità dell'immobile si rimanda a quanto riportato nel precedente paragrafo.

3.9 QUESITO N. 9 (VERIFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE)

Gli immobili alla data odierna non risultano occupati.

3.10 QUESITO N. 10 (VERIFICA DELLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE)

Il caso proposto dal quesito non sussiste nel caso in esame.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ANNARITA SERRA

 N. 5615

3.11 QUESITO N. 11 (PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI)

Nessun vincolo storico-artistico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiali risulta gravante sugli immobili oggetto di perizia.

3.12 QUESITO N. 12 (PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI)

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

3.13 QUESITO N. 13 (DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il metodo estimativo per comparazione diretta. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione urbanistica, potenzialità edificatoria, conformazione, livello di urbanizzazione e di cui si conosca il prezzo. Alla base del metodo vi è la definizione di un parametro reale di confronto; in questo caso è stato scelto il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

Pertanto è stata condotta un'indagine relativa a terreni ricadenti nello stesso ambito urbano e con simili caratteristiche morfologiche e urbanistiche a quello in esame.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari ed operatori economici del settore e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare si è accertato un valore medio all'attualità di **350,00 €/mq**, che rappresenta il valore più rappresentativo delle condizioni di stima specifiche.

Inoltre l'immobile n. 3, a causa della sua conformazione planimetrica risulta inedificabile; infatti non è possibile rispettare le distanze minime previste per legge e funge da strada privata, consentendo l'accesso agli immobili che con esso confinano. Tuttavia il suddetto immobile ha la stessa potenzialità edificatoria degli altri due (nn. 1 e 2) in termini di volumetria realizzabile, (come accertato dalla scrivente in occasione degli incontri con i tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale), e detta volumetria può essere utilizzata per l'edificazione negli altri due terreni oggetto del P.E..

Per quanto precedentemente espresso, all'immobile n. 3 è stato assegnato un coefficiente pari a 0,80.

Alla luce di quanto detto sopra si può ritenere che i valori complessivi più attendibili degli immobili sono i seguenti.

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente	Valore immobile (€)
Immobile n. 1 - F. 35 mappale 1056	270	350,00	1,00	94.500,00
Immobile n. 2 - F. 35 mappale 527	185	350,00	1,00	64.750,00
Immobile n. 3 - F. 35 mappale 1058	156	350,00	0,80	43.680,00

Immobile n. 3 (VALORE DI 1/3 DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE N. 3)

La valutazione dell'immobile n. 3 viene condotta per una quota pari a 1/3 della piena proprietà in quanto l'atto di pignoramento (Allegato n. 3) riguarda una quota pari a 1/3 della piena proprietà del bene oggetto di stima, per cui: $V_{\text{comm}3 (1/3)} = 43.680,00 \text{ €} \times 1/3 = 14.560,00 \text{ €}$

Quindi il valore complessivo del lotto di vendita costituito dagli immobili nn. 1, 2 e 3 è il seguente:

$$V_{\text{comm tot}} = V_{\text{comm 1}} + V_{\text{comm 2}} + V_{\text{comm 3 (1/3)}} = 94.500,00 + 64.750,00 + 14.560,00 = 173.810,00$$

Riepilogo del valore degli immobili:

Da cui deriva che il valore complessivo stimato per gli immobili è uguale alla somma dei seguenti valori:

Immobile n. 1=	$V_{\text{comm 1}} =$	94.500,00 €
Immobile n. 2=	$V_{\text{comm 2}} =$	64.750,00 €
Immobile n. 3=	$V_{\text{comm}3 (1/3)} =$	14.560,00 €
$V_{\text{comm tot}} =$		173.810,00 €

4. ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- **Allegato n. 1:** Inquadramento cartografico e stralcio strumento urbanistico
- **Allegato n. 2:** Documentazione fotografica
- **Allegato n. 3:** Copia dell'atto di pignoramento
- **Allegato n. 4:** Certificato di destinazione urbanistica
- **Allegato n. 5:** Documentazione catastale
- **Allegato n. 6:** Copia atto ultraventennale di provenienza degli immobili

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

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

Cagliari, 11 ottobre 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Annarita Serra

**ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA CAGLIARI**
 Dott. Ing. ANNARITA SERRA

