

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**



**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 102/05**



Promosso da: **MPS GESTIONE CREDITI S.P.A.**

Creditore intervenuto: **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.**


Contro: [REDACTED]



Giudice dell' Esecuzione: dott.ssa [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. [REDACTED]



 **ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI**  
N. 3918 Dott. Ing. [REDACTED]

*[Handwritten signature]*

## Indice

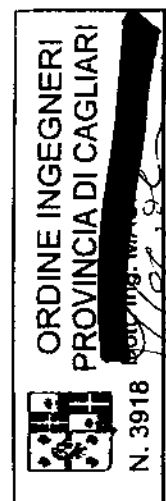
1)	<u>Premessa</u> .....	2
2)	<u>Descrizione delle operazioni peritali</u> .....	5
3)	<u>Risposta ai quesiti</u> .....	7
-	<u>Quesito numero 1</u> .....	7
-	<u>Quesito numero 2</u> .....	11
-	<u>Quesito numero 3</u> .....	14
-	<u>Quesito numero 4</u> .....	15
-	<u>Quesito numero 5</u> .....	15
-	<u>Quesito numero 6</u> .....	15
-	<u>Quesito numero 7</u> .....	16
-	<u>Quesito numero 8</u> .....	16
-	<u>Quesito numero 9</u> .....	16
-	<u>Quesito numero 10</u> .....	16
-	<u>Quesito numero 11</u> .....	16
-	<u>Quesito numero 12</u> .....	16
-	<u>Quesito numero 13</u> .....	16
4)	<u>Conclusioni</u> .....	18
5)	<u>Allegato n° 1 : servizio fotografico</u> .....	19
6)	<u>Allegato n° 2: rilievo planimetrico</u> .....	26
7)	<u>Allegato n° 3: certificati catastali</u> .....	33
8)	<u>Allegato n° 4: certificato di destinazione urbanistica</u> .....	39

## 1) Premessa

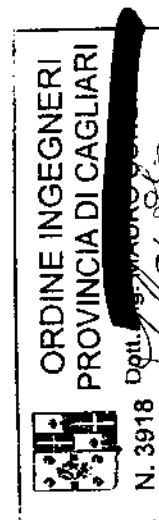
Nel corso dell'udienza del 11 maggio 2007, il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3918 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Donatella Aru Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento di esecuzione immobiliare 102/05** promosso da MPS Gestione Crediti contro [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto riceveva l'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

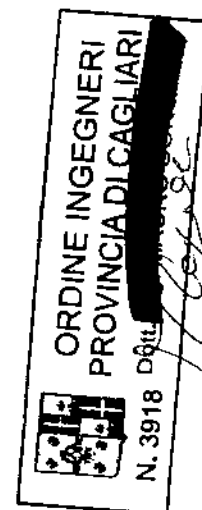
1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice e 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, 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 in 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 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 questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, 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 procedimento di



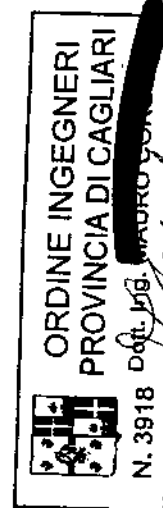
- assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero 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.

## 2) Descrizione delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nei giorni successivi alla nomina. Si è dapprima svolto uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio, acquisendo, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copie dei seguenti documenti:

1. contratto di mutuo dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione stipulato in Cagliari il 30 dicembre 1997 a Rogito Notaio Dott. Alberto Luciano, Rep. 18647, Raccolta n. 5487;
2. nota di trascrizione pignoramento del 15/03/2005 Reg. Gen. 8924 Reg. Part. 6074;
3. certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori al pignoramento ai sensi dell'art. 567 comma C.P.C.;

Successivamente è stata indagata la situazione censuaria dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento, richiedendo all'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari la visura per immobile e la planimetria dello stesso.



Tutto ciò al fine di reperire il maggior numero di informazioni utili allo svolgimento dell'incarico assegnato.

In data 2/7/2007 alle ore 18:30, previo avviso a mezzo raccomandata A/R, alla presenza dei [redacted] sottoscritto ha effettuato il sopralluogo di rito.

Si è quindi effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare ubicata a Suelli, via Pertini snc.

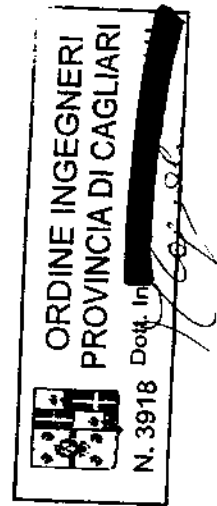
Durante l'accesso, il sottoscritto CTU, con l'ausilio delle planimetrie catastali e degli elaborati progettuali, procedeva all'esame dello stato dei luoghi e delle caratteristiche dell'immobile, verificando la reale consistenza del bene.

In quella occasione è stato eseguito anche un servizio fotografico, integrato da un rilievo planimetrico (riportati rispettivamente negli allegati n° 1 e n° 2).

Le ricerche sono proseguite con l'istanza inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Suelli per la consultazione di eventuali pratiche edilizie presenti agli atti e per il rilascio in copia di progetti e concessioni edilizie, di domande e/o concessioni in sanatoria, di certificato di agibilità / abitabilità.

Si è di seguito effettuato un confronto con gli elaborati grafici allegati alle licenze o concessioni edilizie regolarmente approvate.

In seguito ai sopralluoghi effettuati, alla documentazione reperita e ai successivi accertamenti e indagini di mercato, il sottoscritto ha potuto stendere la seguente relazione, che si articola nelle puntuali risposte ai quesiti formulati all'atto della nomina.



**3) Risposta ai quesiti**

**- Quesito numero 1**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la presenza in atti del certificato notarile (secondo legge n° 302 del 3/8/1998), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Si riporta il prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà succedutisi nel ventennio, comprese le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**PASSAGGI DI PROPRIETA'**

1. **Atto di vendita** a [redacted] data 11.01.1985 trascritto in data 01.02.1985 ai nn. [redacted]

**a favore:**

[redacted]

**contro:**

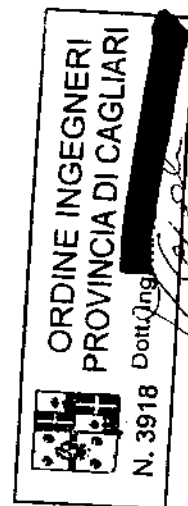
[redacted]

**immobile:**

Casa di vecchia costruzione in Comune di Suelli nella via Vittorio Emanuele, censita nel NCEU al foglio 12 mappale 567 piano terra e primo, categoria A/6.

2. **Atto di compravendita** a rogito Notaio [redacted] in data 25.02.1998 rep. 18915 trascritto in data 04.03.1998 ai nn. [redacted]

[redacted]





a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

sig.

[REDACTED]

immobile:

Comune di Suelli, appartamento con sovrastante lastrico solare, composto da tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno, salone / angolo cottura e due balconi, posta al 1° piano, con annessa una cantina al piano seminterrato, censito al NCEU al foglio 12 mappale 1196 sub. 3, via Pertini.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

1. **Atto unilaterale d'obbligo**

autenticato nelle firme dal [REDACTED] in data 10.03.1987 rep. 11349 trascritto in data 03.04.1987 ai nn. [REDACTED]

a favore:

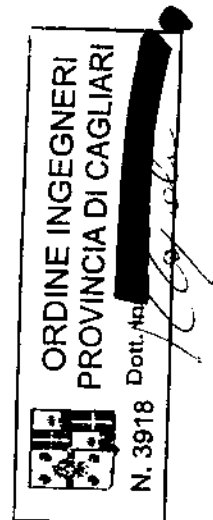
Comune di Suelli

contro:

[REDACTED]

immobile:

in Comune di Suelli: relativamente all'esecuzione dei lavori di costruzione di una casa per civile abitazione composta da n° 2 appartamenti, da eseguirsi sull'area distinta nel catasto terreni al foglio 12 mappali 188-567, della superficie di mq 390, nella Via Vittorio Emanuele II, a norma dell'art. 7 comma 4° della L. 28.01.1977 n. 10, si è obbligato ad osservare le condizioni stabilite



nella convenzione tipo.

2. Costituzione di vincolo

con atto a rogito Notaio [redacted] in data 30.12.1997 rep. 18647 trascritto in data 04.03.1998 ai nn. [redacted]

a favore:

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

contro:

[redacted]

immobile:

in Comune di Suelli:  
appartamento con sovrastante lastrico solare, composto da tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno, salone / angolo cottura e due balconi, posta al 1° piano, con annessa una cantina al piano seminterrato, censito nel NCEU al foglio 12 mappale 1196 sub. 3, via Pertini.

3. Verbale di pignoramento immobiliare

del 21.02.2005 rep. 185/5861 trascritto in data 15.03.2005 ai nn. [redacted]

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A

contro:

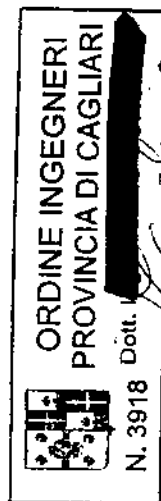
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

immobile:

in Comune di Suelli: appartamento in via Pertini snc, al piano 1°, con annessa una cantina al piano seminterrato e lastrico solare, censito nel NCEU al foglio 12 mappale 1196 sub. 3.

ISCRIZIONI CONTRO:

1) Ipoteca volontaria



2) **Ipoteca giudiziale**

di Euro 12.500,00 iscritta in data 27.02.2004 ai nn. 7240 / 1050  
derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data  
05.02.2004 rep. 395

**a favore:**

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

**contro:**

[redacted] nato a [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

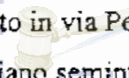
**immobile in Comune di Suelli:**

appartamento in via Pertini snc, al piano 1°, con annessa una  
cantina al piano seminterrato e lastrico solare, censito nel NCEU al  
foglio 12 mappale 4196 sub. 3 e la quota di comproprietà  
dell'area cortilizia di circa mq 230 censito con il sub. 4. Omissis  
altri immobili..

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Quesito numero 2**Descrizione dell'immobile:**

L'immobile oggetto dell'esecuzione è ubicato nel centro abitato del Comune di Suelli, nella via Pertini.

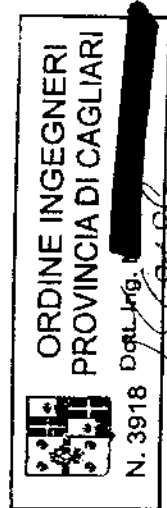
Trattasi in particolare di un appartamento ad uso civile abitazione ricavato al primo piano all'interno di una casa indipendente, con annessa una cantina al piano seminterrato e lastrico solare di pertinenza, trasformato in sottotetto, sovrastante l'immobile stesso. Il tutto è censito nel NCEU al **foglio 12 mappale 1196 sub. 3.**

Il fabbricato, all'interno del quale è stato appunto ricavato l'appartamento oggetto dell'esecuzione, è circondato da cortile e giardino, e presenta due accessi esterni, uno sito in via Pertini (di pertinenza dell'immobile oggetto dell'esecuzione) e l'altro sulla parallela Via Vittorio Emanuele (di pertinenza di terzi).

Di fianco all'ingresso principale sulla via Pertini si trova anche l'accesso alle cantine, aperto e allo stato grezzo. Nel locale cantine sono presenti due cantine, entrambe allo stato grezzo, di cui una (a destra guardando le stesse) è di pertinenza dell'immobile.

Dall'ingresso principale su via Pertini, si accede al cortile e tramite un marciapiede si giunge al portoncino del fabbricato, in alluminio e vetro.

Si fa notare che tutto il cortile esterno, individuato catastalmente al foglio 12 mappale 1196 sub. 4, pur compreso nell'ipoteca giudiziale gravante sull'immobile, non è compreso nel pignoramento immobiliare né nell'istanza di vendita.



Dal portoncino del fabbricato, attraversando due rampe di scale, attualmente ancora allo stato grezzo, si arriva al portoncino di accesso all'immobile.

L'appartamento è costituito da un ampio salone con zona cottura separata, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, una terrazza volta verso via Pertini e una terrazza verso via Vittorio Emanuele.

Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato.

L'insieme si presenta internamente in ottimo stato di conservazione, con buone finiture.

Rispetto alla situazione progettuale vi è qualche lieve differenza nel posizionamento dei muri interni, per cui è stato effettuato un rilievo planimetrico completo dello stato attuale, riportato all'allegato 2.

Di seguito si riportano le misure interne rilevate al primo piano (nette calpestabili, escluse tamponature e tramezzi):

soggiorno pranzo con zona cucina: 32.64 mq

camera: 9 mq

ripostiglio: 2.92 mq

bagno: 8.91 mq

disimpegno: 12.88 mq

camera: 13.65 mq

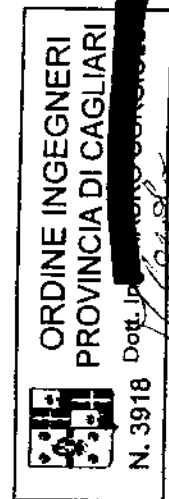
servizio: 4 mq

camera: 20.47 mq

balcone: 6.44 mq

balcone: 15.12 mq

Dal pianerottolo esterno all'immobile, attraversando altre due rampe di scale, anch'esse allo stato grezzo, si arriva al sottotetto, con copertura a



falde rivestite dalla parte interna di tamponatura in legno, con pendenza pari a 25%, altezza minima 130 cm e altezza massima al colmo di 275 cm.

Si è effettuato un rilievo planimetrico anche del sottotetto, per come si presenta al momento del sopralluogo, le cui ripartizioni interne risultano allo stato grezzo.

Per una migliore valutazione dell'immobile si allegano gli elaborati catastali e di progetto, i rilievi effettuati, e le foto del sopralluogo.

#### **Caratteristiche tecnico costruttive:**

L'appartamento presenta struttura portante verticale in muratura in mattoni murebocco 15x30x33 posti secondo la dim cm.30;

muratura perimetrale di tamponamento dello spessore complessivo di cm. 30, composto da doppio tavolato in mattoni forati e con intercapedine e legamenti interni;

tramezzi in mattoni forati delle dimensioni di cm. 8x15x30 posti in opera con impiego di malta cementizia;

solaio di copertura con orditura portante in legno, costituita da travi principali, travicelli e da sovrastante assitto di tavole;

tetto con tegole coppi in opera su guaina butilica da mm. 4 e coibentazione in poliuretano da cm.4;

intonaci esterni in malta cementizia e intonaci interni in malta bastarda;

pavimenti in gres ceramico e granito;

cucina e bagno in gres porcellanato;

tinteggiatura con due mani di idropittura lavabile traspirante;

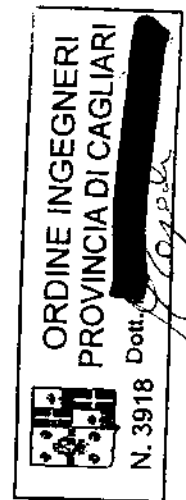
infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri doppi, con taglio termico, stile inglese e maniglie in ottone;

infissi interni in legno douglas con porta d'ingresso in legno rovere;

zocchetto battiscopa in piastrelle di gres;

impianto idrico interno in tubi di rame;

impianto elettrico in conduttori in rame di sezione adeguata alle norme CEI ed a quelle di sicurezza.



Quesito numero 3Immobile sottoposto ad esecuzione

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, in data 15/3/2005 Reg. Gen. 8924 Reg. Part. 6074, l'immobile oggetto della presente esecuzione risulta così identificato:

"in comune di Suelli: appartamento in Via Pertini snc, al piano 1°, con annessa una cantina al piano seminterrato e lastrico solare censito nel NCEU al foglio 12 mappale 1196 sub. 3".

Descrizione attuale del bene

Il sottoscritto CTU ha accertato che la descrizione attuale del bene non differisce da quella descritta nel pignoramento, che ne consente quindi la sua univoca identificazione.

Dati catastali

Con le ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari è emerso che il bene in questione risulta attualmente così censito (allegato n° 3):

**Comune di Suelli (codice 1995)**

**Dati identificativi:** Foglio 12, Particella: 1196, Subalterni: 3.

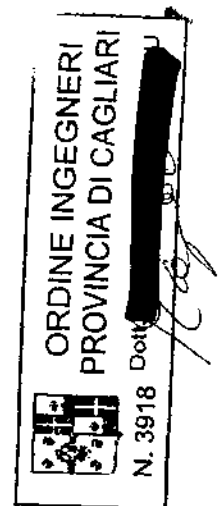
**Dati di Classamento:** Categoria: A/2, Classe: 4°, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale: mq 150, Rendita Catastale: Euro 278,89

**Indirizzo:** via Sandro Pertini Snc piano S1-1

**Annotazioni:** classamento proposto e validato (D.M. 701/94) - Unità in corso di costruzione

Intestazione:

1. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted]  
[redacted] - proprietà per ½
2. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted]  
[redacted] - proprietà per ½



Anche le coordinate catastali della visura richiesta dallo scrivente coincidono con quelle riportate nell'atto di pignoramento.

- Quesito numero 4

Non vi è necessità di aggiornamento catastale in quanto le coordinate catastali, la planimetria dell'immobile e l'intestazione del bene coincidono con quelle indicate nel pignoramento.

- Quesito numero 5

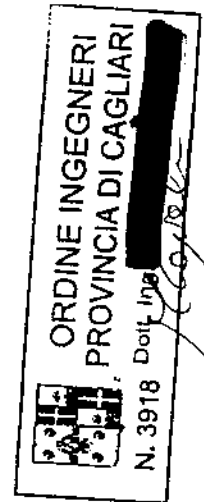
L'immobile oggetto del pignoramento ricade, secondo lo strumento urbanistico comunale, in zona "B", zona di completamento residenziale. In tali zone omogenee sono consentiti, sugli immobili esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica. Quando gli interventi riguardano ricostruzioni, nuove costruzioni ed ampliamenti, essi devono realizzarsi nel pieno rispetto delle prescrizioni di seguito indicate: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono soggetti ad autorizzazione del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale; le opere interne che non modificano il volume, le superfici, le facciate, la destinazione d'uso e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile non sono soggette a concessione né autorizzazione (art.15 L.R. 11.10.1985 n. 23).

Si allega il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Suelli per l'immobile in questione (vedasi allegato n° 4).

- Quesito numero 6

Per l'immobile in questione è stata rilasciata dal Comune di Suelli la concessione edilizia n.19/96, verbale n. 04/96 del 09.07.1996, pratica edilizia n. 07/96, "per l'esecuzione dei lavori di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione mediante la costruzione di un piano mansarda da destinare a sottotetto e al completamento del piano primo" che, alla data di rilascio della concessione edilizia era realizzato solo al

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



rustico.

Non esistono difformità della costruzione rispetto alla concessione edilizia rilasciata.

Non risultano violazioni alla normativa urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Quesito numero 7

L'immobile oggetto dell'esecuzione non è divisibile in più lotti.

- Quesito numero 8

L'immobile oggetto dell'esecuzione è oggetto di pignoramento per la totalità delle quote.

- Quesito numero 9

L'immobile è attualmente in possesso dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] che ivi risiedono stabilmente.

- Quesito numero 10

Non applicabile

- Quesito numero 11

Sull'immobile in questione non esistono vincoli storici o artistici. Non esiste un condominio in quanto nel lotto sono presenti solo due unità immobiliari.

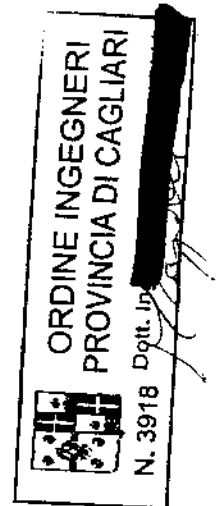
- Quesito numero 12

Sull'immobile in questione non risultano diritti demaniali o usi civici.

- Quesito numero 13

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questi,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di riferimento, il prezzo per mq di superficie (Euro/mq).

In particolare, il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche e principali caratteristiche dei fabbricati in esame quali: ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture e condizioni di mercato.

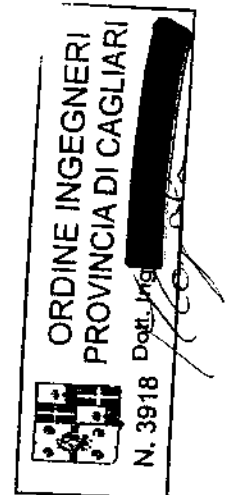
Tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile in oggetto e di tutti gli elementi sopra indicati, il valore medio di un immobile sito nel centro abitato di Suelli è oscillante tra Euro 500 /mq ed Euro 600 /mq per la superficie lorda dell'immobile (fonte: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; dati ufficiali riferiti al 2° semestre 2006).

Considerata la situazione di non completa indipendenza dell'immobile dal resto del fabbricato (attraversamento del cortile per accedere al portoncino di ingresso, senza che lo stesso sia di pertinenza dell'immobile), e lo stato grezzo del piano mansardato e delle rampe di accesso all'immobile, ma allo stesso tempo anche le ottime condizioni interne dell'appartamento sito al primo piano, si ritiene congruo assegnare all'immobile un valore medio di Euro 550 /mq commerciale (Euro/mq cinquecentocinquanta /00).

Il prezzo unitario va applicati alla superficie commerciale dell'immobile risultante dalla somma della superficie residenziale maggiorata dalla presenza di balconi ed altri elementi accessori la cui incidenza sul valore totale viene stabilita in percentuali di superficie.

Pertanto la consistenza dell'immobile è data dalla superficie residenziale (al lordo di tamponature e tramezzi) maggiorata del 50% della superficie del sottotetto inabitabile, del 50% dei balconi e terrazzi, del 25% della cantina.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Si avrà quindi:

superficie lorda appartamento (con tramezzi e murature esterne): mq 150

superficie balconi: mq 25

superficie cantina: mq 31

superficie sottotetto con  $h > 1,50m$  : mq 56

superficie sottotetto con  $h < 1,50$ : mq 9

superficie terrazzi: mq 46

Superficie lorda =

100% S appartamento + 100% S sottotetto abitabile + 50% S sottotetto inabitabile + 50% balconi + 25% S cantina + 50% S terrazzi

Superficie lorda = 100% (150 mq + 56 mq) + 50% (9 mq + 25 mq + 46 mq) + 25% (31mq) =

Mq (206 + 40 + 7,75) = 253,75

Da cui deriva il valore dell'immobile = (254 mq \* 550 €/mq) = 139.700 €

Il valore dell'immobile può essere stabilito in cifra tonda in Euro 140.000,00

#### 4) Conclusioni

Avendo espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto presenta la seguente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata, e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, li 10 ottobre 2007

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. 