

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

Ill. mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

in data 26 luglio 2007 il sottoscritto Ing. Luigi Rossino, nato a Cagliari il 16 dicembre 1970 ed ivi residente in Via M. Rossello n. 9, in possesso del titolo di studio di Laurea in Ingegneria Civile orientamento Edile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4345, e presso l'Albo dei Periti di Codesto Tribunale, veniva convocato presso l'ufficio suddetto per il conferimento d'incarico quale C.T.U. nel procedimento nominato in epigrafe, in quella occasione prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare il mandato affidatogli, come di seguito esposto.

1.0 - OGGETTO DELL'INCARICO.

La S. V. affidava al sottoscritto il seguente incarico:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati di 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:
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano 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 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; **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 redazione 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 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 superfici 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.



2.0 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

2.1 - VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Il sottoscritto Ing. Luigi Rossino ha dato inizio in data 09.10.2007 alle operazioni peritali procedendo ad un'attenta analisi della documentazione consegnata.

In particolare, la documentazione di cui sopra risulta essere:

- nota di trascrizione di pignoramento in data 10.10.2006, cas. 41560, art. 27859;
- certificato notarile ex art. 1 l. 03.08.1998, n. 302, redatto dal Notaio Dott. Enrico Ricetto in data 19.01.2007 relativo all'immobile pignorato;
- visura catastale relativa all'immobile pignorato.

2.2. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE, VISURE CATASTALI E DOCUMENTAZIONE ABILITATIVA.

Le operazioni peritali sono proseguite conducendo un'attenta ricerca presso:

- **l'Ufficio del Territorio di Cagliari**, al fine di estrarre le visure catastali e le mappe;
- **l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastir** al fine di reperire gli atti relativi agli immobili censiti nel Comune di Monastir.

Il sottoscritto ha così potuto reperire tutta la documentazione amministrativa necessaria per un corretto espletamento dell'incarico e per garantire la più dettagliata situazione tecnico - urbanistica relativa agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

3 - ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

3.1. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Area sita in Monastir, Località Cungiau De Domu, via Michelangelo n. 25 - 25/a con sovrastante fabbricato rurale ad uso civile abitazione ed attività commerciale, disposto su tre piani, distinto al:

N.C.E.U. foglio **12** mappale **2720/2 vani 10** Cat. A/2 - P. S1/T/1/2 - Cl. 7;

foglio **12** mappale **2720/3 mq 73** Cat. C/1 - P.T. - Cl. 8;

N.C.T. foglio **12** mappale **1028 mq 275**;

- Segretario Comunale Dottor Rivano Carlo in data 11.07.1984 Rep. 42

Cessione di diritto di proprietà

Contro:

Comune di Monastir;

In favore di:

avente per oggetto la proprietà (senza indicazione di quota) della seguente unità immobiliari in Monastir: F. 12 Mapp. 1028 Mq 275, area in ragione Cungiau de Domu su cui dovrà essere costruita un'abitazione mista ad attività commerciale.

Trascritta a Cagliari il 24.07.1984 Cas. 17172 Art. 13762.

- Rogito Dottor Felice Contu in data 05.01.2000 Rep. 336136

Costituzione di Fondo Patrimoniale

In favore / contro:

avente per oggetto la seguente unità immobiliari in Monastir:

Appartamento in via Michelangelo n. 25/a - F. 12 Mapp. 2720/2;

Negozi in via Michelangelo n. 25 - F. 12 Mapp. 2720/3;

Trascritto a Cagliari il 13.01.2000 Cas. 612 Art. 453.

3.2. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO, CARICHI IPOTECARI E ALTRI GRAVAMI E VINCOLI

1. Tribunale di Cagliari in data 02.05.2000 Rep. 2031

Ipoteca Giudiziale di lire 300.000.000, in forza del decreto ingiuntivo per il credito di L. 195.000.000, iscritta a Cagliari il 09.05.2000, Cas. 12910 Art. 2365,

In favore del:

“Credito Italiano S.p.A.”,

Contro:

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

gravante sui seguenti immobili in Monastir di proprietà di _____ per la quota di
1/2:

- N.C.T. foglio **12** mappale **1028 mq 275**
- Appartamento in via Michelangelo n. 25/a - F. 12 Mapp. 2720/2;
- Negozio in via Michelangelo n. 25 - F. 12 Mapp. 2720/3.

2. Tribunale di Sanluri in data 15.04.2000 Rep. 83/2000

Ipoteca Giudiziale di lire 180.000.000, in forza del decreto ingiuntivo per il credito di L. 177.520.335, iscritta a Cagliari il 13.05.2000, Cas. 13397 Art. 2450,

In favore di:

“Banco di Sardegna S.p.A.”,

Contro:

gravante sui seguenti immobili in Monastir di proprietà di _____ per la quota di
1/2:

- N.C.T. foglio **12** mappale **1028 mq 275**.

3. Tribunale Civile di Cagliari in data 07.02.2001 Rep. 631/2001

Ipoteca Giudiziale di lire 200.000.000, in forza del decreto ingiuntivo per il credito di L. 106.694.829, iscritta a Cagliari il 04.04.2001, Cas. 12096 Art. 1438,

In favore del:

“Banco di Napoli S.p.A.”,

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

gravante sui seguenti immobili in Monastir di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2:

- Appartamento in via Michelangelo n. 25/a - F. 12 Mapp. 2720/2;
- Negozio in via Michelangelo n. 25 - F. 12 Mapp. 2720/3.

4. Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 21.01.2002, Rep. 72

Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Cagliari il 18.02.2002, Cas. 7586 Art. 5764 per il credito di € 64.337,27

In favore di:

“Banco di Napoli S.p.A.”,

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

gravante sui seguenti immobili in Monastir di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2:

- N.C.T. foglio 12 mappale 1028 mq 275;
- Appartamento in via Michelangelo n. 25/a - F. 12 Mapp. 2720/2;
- Negozio in via Michelangelo n. 25 - F. 12 Mapp. 2720/3.

5. Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 09.08.2006, Rep. 898/2006

Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Cagliari il 10.10.2006, Cas. 41560 Art. 27859 per il credito di € 57.373,32

In favore di:

“San Paolo Imi S.p.A.”,

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

gravante sui seguenti immobili in Monastir di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2:

- N.C.T. foglio 12 mappale 1028 mq 275;
- Appartamento in via Michelangelo n. 25/a - F. 12 Mapp. 2720/2;
- Negozio in via Michelangelo n. 25 - F. 12 Mapp. 2720/3.

4.0 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Previa convocazione scritta dell'esecutata, in data **02 ottobre 2007**, il sottoscritto si è recato presso gli immobili in oggetto.

In tale data l'esecutata non è intervenuta, e il sottoscritto ha potuto accedere all'immobile in oggetto solamente in data **28 gennaio 2008** in presenza del Sig. xxxxxxxxx, figlio dell'esecutata.

Il sottoscritto C.T.U., nelle suddette circostanze effettuava un preciso esame dello stato dei luoghi e nello stesso tempo effettuava alcune misurazioni di verifica relativamente alla consistenza degli immobili.

Il bene pignorato è il seguente:

Monastir, immobile sito nella via Michelangelo ai civici 25 e 25A e via Cungiau de Domu n. 8, distinto al N.C.T. foglio 12 mappale 1028 mq 275, l'appartamento in via Michelangelo n. 25/a - F. 12 Mapp. 2720/2 e il negozio in via Michelangelo n. 25 - F. 12 Mapp. 2720/3.

L'immobile, ad uso civile abitazione e locale commerciale, si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato, e tre piani fuori terra e confina con la proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx, la via Michelangelo, la proprietà xxxxxxxxx e la via Cungiau De Domu.

Il **PIANO SEMINTERRATO**, cui si accede dalla via Cungiau De Domu attraversando un cortile (77,00 mq) ed un loggiato coperto (77,00 mq), è costituito da un ampia cantina/garage (90,60 mq), un bagno provvisto di antibagno (2,78 mq), un locale adibito a ripostiglio (8,41 mq) e il vano scala (7,78 mq) di accesso al piano superiore.

Il **PIANO TERRA**, cui si accede tramite un porticato coperto (33,00 mq) dalla via Michelangelo, è distinto da due numeri civici: al civico n. 25 è localizzato il locale commerciale (61,62 mq) con un ripostiglio (2,73 mq), un bagno (1,82 mq) provvisto di antibagno (1,68 mq); dal civico 25/a si accede invece al vano scala (11,67 mq) che conduce all'appartamento ubicato al piano superiore e alla cantina nel piano seminterrato.

Il **PRIMO PIANO**, cui si accede tramite il vano scala (7,83 mq), è composto da soggiorno con angolo cottura (68,06 mq) e scala di accesso al piano superiore, due camere da letto (rispettivamente 17,55 e 11,23 mq), un bagno (6,84 mq), un balcone (5,72 mq) sulla via Michelangelo e un balcone (11,88 mq) prospiciente il cortile posteriore.

Il **SECONDO PIANO** è costituito da un soppalco (4,42 mq) avente altezza minima 2,65 m e massima 3,15 m, un disimpegno (2,32 mq), un salotto (23,01 mq) e due locali (rispettivamente di 10,80 e 11,88 mq) di Hmin= 1,90 e Hmax= 2,60 e una terrazza (40,69 mq) su tre lati.

In riferimento alle caratteristiche costruttive l'edificio presenta:

- struttura portante mista: murature in laterizio e calcestruzzo armato;
- solai piani del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte, dello spessore complessivo di cm 30;

- il solaio di copertura inclinato è realizzato con struttura lignea e sovrastante copertura in lastre di eternit;
- i tramezzi, dello spessore di circa 10 cm, sono realizzati in laterizio;
- gli intonaci sono realizzati in malta di calce premiscelata fratazzata spessore cm. 2;
- le tinteggiature sono state eseguite con tempera nei soffitti e con pitture semilavabili nelle pareti;
- i pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica, il secondo piano ha pavimentazione in parquet e la scala interna è pavimentata con lastre di granito, i davanzali e le soglie sono in granito;
- gli infissi esterni sono in legno laccato con persiane in pvc, le porte interne sono in legno e vetro;
- sono presenti i seguenti impianti: idrico sanitario, elettrico, di condizionamento a pompe di calore.

L'immobile presenta complessivamente ottime condizioni di conservazione, salubrità delle murature e degli ambienti, risponde altresì ai principali requisiti di carattere igienico sanitario ed è funzionale in relazione all'uso abitativo e commerciale cui è destinato.

5.0. – CONFORMITÀ CATASTALE.

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, dati catastali) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

6.0. – CONFORMITÀ URBANISTICA.

Gli immobili hanno attualmente utilizzazione conforme a quella prevista nello strumento urbanistico comunale.

7.0. – CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONI EDILIZIE.

All'Ufficio Tecnico del Comune di Monastir, relativamente all'immobile in esame, risulta la seguente documentazione:

- **concessione di costruzione n. 454 in data 21.12.1982** con allegato progetto di variante;
- **richiesta di variante di concessione edilizia** nel piano di zona presentata dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx in data 10.12.1982 e parere favorevole per l'intervento in data 21.12.1982;
- **parere sanitario pubblici esercizi** rilasciato dall'U.S.L. n. 21 in data 06.11.1984, prot. n. 14129;
- **autorizzazione di abitabilità in data 14.11.1984;**
- **domanda di sanatoria edilizia in data 18.03.1994 prot. n. 2068;**

- **domanda di sanatoria edilizia** in data **02.03.1995** prot. n. **1694**;
- **domanda di sanatoria edilizia** in data **04.04.1995** prot. n. **3018** con allegata una tavola relativa alla veranda coperta prospiciente la via Cungiau De Domu;
- seconda istruttoria per la definizione di concessione edilizia in sanatoria relativa alla pratica prot. n. 3018 del 04.04.1995;
- **autorizzazione edilizia n. 2067 del 05.10.1998**, per la realizzazione di un caminetto esterno di ridotte dimensioni (tipo barbecue) nel cortile posteriore, per la posa in opera sul parapetto del terrazzo di una fila di tegole, per la posa in opera di una grondaia nella copertura e per la tinteggiatura dell'intero fabbricato;
- **comunicazione di inizio lavori** ex art. 13 comma 4 Legge 23/1985, in data 23.04.1998, prot. n. 3490;

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato le seguenti differenze rispetto alla documentazione rinvenuta:

il **PIANO SEMINTERRATO** differisce dalla concessione edilizia rilasciata per la sua edificazione in quanto sono stati successivamente realizzati un ripostiglio e un bagno provvisto di antibagno.

Il **PIANO TERRA** è conforme alla concessione edilizia rilasciata per la sua edificazione.

Il **PIANO PRIMO**, rispetto alla concessione edilizia n. 454 in data 21.12.1982, ha una diversa disposizione interna, nella parte anteriore è presente un ampliamento di 7,10 mq, nella parte posteriore risulta un ampliamento di 17,04 mq.

Il **SECONDO PIANO** è del tutto assente nel progetto allegato alla concessione edilizia n. 454 in data 21.12.1982.

Gli illeciti sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6.06.2001 n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985, n. 47 e ss.mm.

Ai sensi della Legge n. 326/2003 la misura dell'oblazione è determinata in € 100,00/mq netto.

Pertanto risulta:

CALCOLO OBLAZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE
SUPERFICIE NETTA AMPLIAMENTI PIANO PRIMO	24,50	100,00	€ 2.450,00
SUPERFICIE NETTA PIANO SECONDO	52,43	100,00	€ 5.243,00
TOTALE OBLAZIONE			€ 7.693,00

CALCOLO ONERI CONCESSORI	MQ	€/MQ	TOTALE
SUPERFICIE NETTA AMPLIAMENTI PIANO PRIMO	24,50	120,00	€ 2.940,00
SUPERFICIE NETTA PIANO SECONDO	52,43	120,00	€ 6.291,60
TOTALE ONERI CONCESSORI			€ 9.231,60

IL COSTO DELLA SANATORIA RISULTA STIMATO IN €. 16.924,60

L'immobile risulta conforme all'accatamento presentato in data 20.10.1999.

8.0. – SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI.

I beni pignorati possono essere venduti nei seguenti due lotti:

Lotto n. 1 – Locale commerciale ubicato nella via Michelangelo, n. 25°, costituito da zona vendita (61,62 mq), un ripostiglio (2,73 mq) e un bagno (1,82 mq) provvisto di antibagno (1,68 mq) – distinto al N.C.E.U. F. 12 Mapp. 2720/3.

Lotto n. 2 – Edificio ad uso civile abitazione, costituito:

da un **PIANO SEMINTERRATO**, cui si accede dalla via Cungiau De Domu attraversando un cortile (77,00 mq) ed un loggiato coperto (77,00 mq), da un ampia cantina/garage (90,60 mq), un bagno provvisto di antibagno (2,78 mq), un locale adibito a ripostiglio (8,41 mq) e il vano scala (7,78 mq) di accesso al piano superiore;

da un **PIANO TERRA**, cui si accede tramite un porticato coperto (33,00 mq) dalla via Michelangelo, al civico 25/a dal vano scala (11,67 mq) che conduce all'appartamento ubicato al piano superiore e alla cantina nel piano seminterrato;

da un **PRIMO PIANO**, cui si accede tramite il vano scala (7,83 mq) di collegamento con il piano inferiore, composto da soggiorno con angolo cottura (68,06 mq) e scala di accesso al piano superiore, due camere da letto (rispettivamente 17,55 e 11,23 mq), un bagno (6,84 mq), un balcone (5,72 mq) sulla via Michelangelo e un balcone (11,88 mq) prospiciente il cortile posteriore;

da un **SECONDO PIANO** costituito da un soppalco (4,42 mq) avante altezza minima 2,65 m e massima 3,15 m, un disimpegno (2,32 mq), un salotto (23,01 mq) e due locali (rispettivamente di 10,80 e 11,88 mq) di Hmin= 1,90 e Hmax= 2,60 e una terrazza (40,69 mq) su tre lati.

9.0. – NOMINATIVO COMPROPRIETARI DEI BENI PIGNORATI.

Gli immobili sono pignorati solo pro quota (1/2).

I proprietari degli immobili sono:

proprietario per 1/2;

proprietaria esecutata per 1/2;

Gli immobili non sono divisibili in natura.

10.0. – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il locale commerciale, nel quale è ubicata una macelleria gestita dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, risulta locata dai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, al Sig. xxxxxxxxxxxx con contratto in data 15.01.1992, registrato a Cagliari in data 24.01.1992 n. 0786.

L'appartamento è occupato dal Sig. xxxxxxxxxxxx, figlio di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

11.0. – VINCOLI SULL'IMMOBILE

Non risultano vincoli di alcun tipo sugli immobili oggetto di pignoramento.



12.0. – STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore venale di mercato dell'immobile interessato all'esecuzione immobiliare in oggetto, ovvero per stabilire il più probabile valore che lo stesso in regime ordinario assume in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ha adottato opportunamente il metodo sintetico comparativo di stima, denominato a valore di mercato, basato su accertamenti esperiti nella zona limitrofa al luogo di ubicazione del immobile in perizia. Il parametro di riferimento adottato per tale metodo di stima è il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (euro/mq) per i fabbricati. In riferimento quindi al mercato immobiliare interessante la zona urbana del Comune di Monastir, ed alla comparazione del immobile in esame con altri aventi caratteristiche simili, per caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologie costruttive, ubicazione, stato d'uso e di manutenzione, accessibilità, vetustà, estensione, giacitura e qualità dei terreni, si è pervenuti alla definizione dei valori unitari di stima, come di seguito esposto:

LOTTO 1:

MONASTIR. LOCALE COMMERCIALE UBICATO NELLA VIA MICHELANGELO, N. 25A, COSTITUITO DA ZONA VENDITA (61,62 MQ), UN RIPOSTIGLIO (2,73 MQ) E UN BAGNO (1,82 MQ) PROVVISORIO DI ANTIBAGNO (1,68 MQ) – DISTINTO AL N.C.E.U. F. 12 MAPP. 2720/3.

SUPERFICIE NETTA MQ 67,85 X 1,00 = MQ 67,85

VALORE UNITARIO EURO/MQ = 2.000,00 €/mq;

VALORE COMPLESSIVO: € 135.700,00.

Diconsi euro centotrentacinquemilasettecento/00.

Poiché l'immobile è pignorato solamente per la quota di ½, il valore del bene è **€ 67.850,00.**

Diconsi euro sessantasettemilaottocentocinquanta/00

LOTTO 2:

MONASTIR, IMMOBILE PER CIVILE ABIAZIONE SITO NELLA VIA MICHELANGELO AL CIVICO 25A E VIA CUNGIAU DE DOMU N. 8, DISTINTO AL N.C.E.U FOGLIO 12 MAPPALE 2720/2.

SUPERFICIE NETTA PIANO SEMINTERRATO	MQ	109,57	X	1,00	=	MQ	109,57
SUPERFICIE CORTILE	MQ	77,00	X	0,20	=	MQ	15,40
SUPERFICIE LOGGIATO COPERTO	MQ	77,00	X	0,40	=	MQ	30,80
SUPERFICIE NETTA PIANO TERRA	MQ	11,67	X	1,00	=	MQ	11,67
SUPERFICIE NETTA PIANO PRIMO	MQ	103,68	X	1,00	=	MQ	103,68
SUPERFICIE NETTA BALCONI PIANO PRIMO	MQ	17,60	X	0,40	=	MQ	7,04
SUPERFICIE NETTA PIANO SECONDO	MQ	52,43	X	1,00	=	MQ	52,43
SUPERFICIE NETTA TERRAZZA SECONDO PIANO	MQ	40,69	X	0,20	=	MQ	8,14
CONSISTENZA COMPLESSIVA							MQ 338,73

VALORE UNITARIO EURO/MQ = 1.800,00 €/mq;

VALORE COMPLESSIVO: € 609.714,00;

Diconsi euro seicentonovemilasettecentoquattordici/00.

A detrarre importo oblazione e oneri concessori per rilascio della concessione edilizia in sanatoria, pari a **€ 16.924,60**.

Valore commerciale dell'immobile (€ 609.714,00 - € 16.924,60) = € 592.789,40;

Diconsi euro cinquecentonovantaduemilasettecentoottantanove/40.

Poiché l'immobile è pignorato solamente per la quota di $\frac{1}{2}$, il valore del bene è **€ 296.394,70**.

Diconsi euro duecentonovantaseimilatrecentonovantaquattro/70

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver assolto compiutamente il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione con le fotografie degli immobili in oggetto (allegato 1), la documentazione catastale e tecnico-amministrativa assunta (allegato 2), la descrizione degli immobili il tutto su supporto cartaceo ed informatico (cd).

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualunque chiarimento.

Cagliari, lì 4 febbraio 2008

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Luigi Rossino

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1 – Quota parte pari a $\frac{1}{2}$ del locale commerciale ubicato nella via Michelangelo, n. 25A, costituito da zona vendita (61,62 mq), un ripostiglio (2,73 mq) e un bagno (1,82 mq) provvisto di antibagno (1,68 mq) – distinto al N.C.E.U. F. 12 Mapp. 2720/3.

VALORE STIMATO € **67.850,00**.

Il tutto meglio descritto nelle planimetrie allegate alla relazione di perizia.

Lotto n. 2 – Quota parte pari a $\frac{1}{2}$ dell'edificio ad uso civile abitazione, costituito: da un PIANO SEMINTERRATO, cui si accede dalla via Cungiau De Domu attraversando un cortile (77,00 mq) ed un loggiato coperto (77,00 mq), da un ampia cantina/garage (90,60 mq), un bagno provvisto di antibagno (2,78 mq), un locale adibito a ripostiglio (8,41 mq) e il vano scala (7,78 mq) di accesso al piano superiore; da un PIANO TERRA, cui si accede tramite un porticato coperto (33,00 mq) dalla via Michelangelo, al civico 25/a dal vano scala (11,67 mq) che conduce all'appartamento ubicato al piano superiore e alla cantina nel piano seminterrato; da un PRIMO PIANO, cui si accede tramite il vano scala (7,83 mq) di collegamento con il piano inferiore, composto da soggiorno con angolo cottura (68,06 mq) e scala di accesso al piano superiore, due camere da letto (rispettivamente 17,55 e 11,23 mq), un bagno (6,84 mq), un balcone (5,72 mq) sulla via Michelangelo e un balcone (11,88 mq) prospiciente il cortile posteriore; da un SECONDO PIANO costituito da un soppalco (4,42 mq) avente altezza minima 2,65 m e massima 3,15 m, un disimpegno (2,32 mq), un salotto (23,01 mq) e due locali (rispettivamente di 10,80 e 11,88 mq) di Hmin= 1,90 e Hmax= 2,60 e una terrazza (40,69 mq) su tre lati.

Sono presenti abusi edilizi.

VALORE STIMATO € **296.394,70**.

Il tutto meglio descritto nelle planimetrie allegate alla relazione di perizia.

