

PR 2126
DoA. Alberto Faris
TRIBUNALE DI CAGLIARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Debitore

[REDACTED]

Creditore Pignorante

Banca d'America e d'Italia
(Avv. E. Trois)

San Paolo IMI
(Avv. I. Desogus)

R. Es. 155/91 + 308/06

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA**

C.T.U. Ing. Renzo Zucca
Via Legnano, 1 -- 09134 Cagliari - Tel/fax 070503681

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.155/91 +308/06 RUOLO ESECUZIONI

relazione di C.T.U.

Debitore: [REDACTED]

Credit. Pignoranti: **BANCA D'AMERICA E D'ITALIA; INTESABCI GEST. CRED.;**

SOGEN FIDITALIA; EQUITALIA SARDEGNA; BANCO DI NAPOLI; [REDACTED]

[REDACTED] - INTESA SAN PAOLO; MPS SPA

Pignoramento del **9/04/91 (Re 155/91)** e **12/06/06 (Re 308/06)**

rinvio **02/04/2009**

III.^{ma} Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.^{ssa} C. Belelli,

io sottoscritto Renzo Zucca nato a Terralba (OR) il 22/04/56, Ingegnere libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2318 ed all'Albo dei Consulenti del tribunale di Cagliari, domiciliato presso il proprio studio in Cagliari via Legnano n°1, in data 05/10/2007 venni nominato dall'III.^{ma} S.V. quale C.T.U. per la causa di cui in epigrafe. In pari data, la S.V. III.^{ma}, dopo avermi fatto giurare secondo la formula di rito, dispose una consulenza tecnica d'ufficio al fine di espletare l'incarico descritto nei punti da 1) a 13) del " Verbale Giuramento CTU" e ciò in particolare per l'immobile pignorato con l'esecuzione 308/06 mentre per i beni pignorati nell'esecuzione 155/91 mi si chiede un aggiornamento dei valori di stima.

Le operazioni peritali hanno consistito in ricerche documentali eseguite presso l'ufficio Tecnico del comune ove sono siti i beni; presso l'ufficio del Catasto di Cagliari mentre sui beni pignorati è stato eseguito un sopralluogo che ha consentito di verificarne lo stato, la consistenza e le caratteristiche tecniche e, nel contempo, si è proceduto ad un rilievo fotografico dei luoghi.

In particolare l'accesso all'immobile sito in via Scuole (Re.308/06) è stato eseguito dopo alcuni tentativi non riusciti ed effettuati in date diverse, in quanto l'immobile non era in possesso dei proprietari mentre gli occupanti erano irreperibili, alla presenza dei carabinieri della locale stazione.

Conclusi, infine, dette operazioni con la redazione della presente relazione che, per comodità di consultazione, divido in:

a) Immobile pignorato R. Es. 155/91:

- premessa
- stato dei luoghi
- aggiornamento valutazione dei beni pignorati

b) Immobile pignorato R. Es. 308/06:

- capitolo 1° : dati del pignoramento;
- capitolo 2° : dati urbanistici, catastali, ubicazione, descrizione dei beni e abusi edilizi;
- capitolo 3° : criteri e metodo di stima adottato;
- capitolo 4° : valutazione dei beni pignorati;
- CONCLUSIONI

-- a) Immobile pignorato R. Es. 155/91 --

- PREMESSA

Come richiesto dalle parti con la presente procederò all'aggiornamento della stima nonché dello stato dei luoghi e risponderò in particolare sulla detenzione del bene.

- STATO DEI LUOGHI

L'ingresso alla strada, sterrata e di proprietà del demanio e che conduce alla proprietà, risulta ora assai difficoltoso e pericoloso in quanto si trova nella corsia di accelerazione del nuovo incrocio realizzato tra la S.P. 61 e la S.S. 196 .

Il fabbricato non è utilizzato e non più arredato in quanto gli arredi sono stati pignorati e portati via. Lo stato di abbandono ha conseguito al piano terra la formazione di vaste ed estese formazioni di muffa e di umidità dovute soprattutto alle infiltrazioni d'acqua piovana dai sovrastanti terrazzi.

Il giardino circostante è ormai privo di manutenzione e quindi ingombro di erbacce; la pavimentazione è a tratti sconnessa. Gli intonaci esterni del fabbricato risultano ammalorati con la tinteggiatura in disfacimento e vaste macchie di muffa; analogamente la muratura di recinzione esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite prelievo da un pozzo e le acque nere sono convogliate ad una vasca interrata.

Poco distante dal locale, nella parte più interna del terreno è stata realizzata una costruzione utilizzata come residenza della famiglia del debitore.

Essa è composta da un unico livello realizzato in muratura portante con copertura realizzata con travi in legno tavolato in legno e pannelli ondulati in fibrocemento.

Internamente è composta da un piccolo soggiorno con ingresso e angolo cottura, tre piccole camere ed un bagno che si affacciano su un piccolo disimpegno.

Le pareti sono realizzate in laterizio e sono intonacate al civile e tinteggiate; il pavimento è in grès; le porte e gli infissi sono in legno con portelloni esterni in legno.

La costruzione ha forma rettangolare con lati aventi dimensioni m 5,50 x m 9,00 con una superficie coperta di mq 49,50.

Affiancata al lato posteriore è una tettoia con copertura pure in lastre di fibrocemento e parzialmente chiusa con pareti in blocchi di cfs granulare non intonacati. La dimensione in pianta è uguale a quella dell'abitazione.

Dette costruzioni sono state edificate senza alcuna autorizzazione edilizia in data anteriore al 2003 e pertanto rientrano nelle condizioni di sanabilità previste dalla L. 47/85 e s.m. .

Tali abusi edilizi rientrano nella tipologia 1 della tabella C e pertanto la misura

dell'oblazione sarà pari a € 9.900,00; mentre la misura dell'anticipazione degli oneri di concessione sarà pari a € 5.445,00; i costi relativi alle spese tecniche, poichè la costruzione non è accatastata, reputo possano ammontare a € 3.200,00 comprese spese ed IVA.

Il totale dei costi relativi alla sanatoria è quindi pari a € 18.545,00.

- AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Considerato che :

Sono necessari degli importanti lavori per rimettere a nuovo la struttura;

Ci sono difficoltà e spese per l'approvvigionamento idrico e la regolarizzazione dello smaltimento dei reflui;

Non è possibile realizzare un accesso alla strada che sia meno pericoloso e più facilmente ritrovabile, così come non sarà possibile una sistemazione della stessa da parte dell'amministrazione;

La richiesta di mercato, soprattutto in zona, per immobili similari e relative attività connesse è praticamente nulla;

Per quanto concerne l'abitazione si può considerare che le caratteristiche costruttive e di finitura sono improntate alla semplicità ed all'economicità sia per i materiali utilizzati che per le caratteristiche tecnico-costruttive ed inoltre sono privi di qualunque caratteristica di pregio.

Tutto ciò premesso, sulla base del vecchio valore di stima opportunamente rivalutato, tenendo anche in debita considerazione l'andamento delle varie aste, tenuto conto del costo relativo alla sanatoria nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche posso così determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto della presente: immobile di cui al punto a) R. Es. 155/91:

Lotto di terreno di superficie complessiva mq 4.135 in Villacidro Regione "Cotte Xerbu" con entrostanti costruzioni costituite da un locale commerciale su due livelli e abitazione con tettoia da sanare; reputo opportuno stabilire un valore commerciale attuale pari a

€ 230.000,00 (EURO DUECENTOTRENTAMILA/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La quota di valore relativo all'abitazione compresa la tettoia ho reputato essere pari a € 17.500,00 al netto delle spese di sanatoria.

L'abitazione è occupata dal debitore e dalla famiglia e tutti vi hanno la residenza.

--- b) Immobile pignorato R. Es. 308/06 ---

- CAPITOLO 1° -

- DATI DEL PIGNORAMENTO

Sulla base del pignoramento in atti, venne pignorato dal creditore procedente San Paolo IMI Spa, al debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

- 1) Lotto di terreno della complessiva superficie di mq 4.135 in Regione "Cotte Xerbu", con tutte le entrostanti costruzioni da cielo a terra, ivi erette e da erigere, coerente alla strada vicinale di Cotte Xerbu, con [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] distinto al N.C.T. al F. 302 mappali 55 di mq 2.070 e 137 di mq 2.065.

Quota pari a 1/4 di:

- 2) Abitazione di tipo economico in via Scuole n.13, piani seminterrato e terra, composta di 3,5 vani catastali e cortile, distinta al N.C.E.U. alla Sez. F, Foglio 1 mapp. 1947 sub. 1, Cat. A/3 Rendita € 180,76 .
- 3) Abitazione di tipo economico in via Scuole n.13, piani primo e secondo, composta di 3,5 vani catastali, distinta al N.C.E.U. alla Sez. F, Foglio 1 mapp. 1947 sub. 2, Cat. A/3 Rendita € 180,76 .

Per quanto concerne le valutazioni relative all'immobile di cui al punto 1) valga quanto più sopra riportato al punto a) Immobile pignorato R. Es. 155/91); per cui procederò alle sole valutazioni dei beni di cui ai punti 2) e 3) .

- CAPITOLO 2° -

- DATI URBANISTICI, CATASTALI, UBICAZIONE, DESCRIZIONE dei BENI e

ABUSI EDILIZI

Sulla base delle ricerche svolte presso gli uffici tecnici comunali e del Territorio ed a seguito dei sopralluoghi effettuati ho potuto rilevare i dati e le caratteristiche atte all'espletamento dell'incarico affidatomi e che, qui di seguito, riassumo :

Le abitazioni di cui ai punti 2) e 3) di fatto costituiscono una unica unità abitativa situata su quattro livelli : i primi due livelli (p. seminterrato e p. terra) a costituire il sub.1 ed i secondi due livelli (p. primo e p. secondo) a costituire il sub.2.

L'immobile deriva da una vecchia abitazione trasformata nel corso degli anni fino alla trasformazione che risulta allo stato attuale e risalente in data certa anteriore all'anno 1987, come documentato dall'accatastamento allegato.

Presso gli uffici comunali non è risultata nessuna documentazione tecnica relativa ad eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualunque tipo .

DIFFERENZE RISCONTRATE RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO Come sopra riportato l'immobile pignorato costituisce una singola unità immobiliare dotata di cortile e con ingresso dalla via scuole al civico 17 e non 13 .

La superficie catastale risulta maggiore di quella reale in quanto una parte è stata espropriata dall'amministrazione comunale per la realizzazione del terrapieno posteriore. Detto esproprio non risulta però nelle mappe catastali .

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATA L'ABITAZIONE

L'immobile è ubicato in centro storico nelle vicinanze del municipio. La strada stretta, a senso unico di circolazione, non consente il parcheggio delle auto; si presenta densamente edificata con una serie di palazzi edificati in aderenza e affaccianti direttamente sulla strada; le costruzioni sono della stessa tipologia (su diversi livelli e di ridotte superfici) e di edificazione risalente allo stesso periodo anche se in parte ristrutturati. Sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Non sono presenti in zona elementi naturali, ma si gode di viste panoramiche dal piano alto anche se è possibile l'affaccio solo sul lato principale essendo il lato posteriore chiuso alla vista dal terrapieno di quota maggiore dell'edificio. Assai

qualificante è la presenza della piazza antistante il municipio con gli annessi parcheggi. Sono presenti in zona svariate attività commerciali e servizi sia pubblici che privati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione è costituita da quattro livelli di cui il primo seminterrato essendo la quota posteriore a livello del piano terra; infatti al piano seminterrato è posto l'ingresso dalla via scuole mentre al piano terra si accede, oltre che dalla scala al p. seminterrato, dall'ingresso ubicato sul lato posteriore ed affacciandosi sul cortile.

La struttura portante è varia essendo in muratura in pietra e mattoni in terra cruda, quella dei primi piani, mentre ai piani superiori si hanno degli inserti di pilastri e travi che affiancano la vecchia muratura e si elevano a sostenere murature in blocchi di laterizio; i solai sono di tipo tradizionale in latero cemento.

Al piano terra è un cortile, su cui in origine era una edificazione di cui rimangono tracce dei muri in pietra; tale cortile, con forma ad "elle" risulta aperto sulla strada e consente l'ingresso al piano terra dalla parte posteriore.

Sul lato posteriore è stata realizzata, in tempi recenti, una muratura di sostegno alla strada sovrastante; tale struttura occupando una parte del cortile, ha comportato la riduzione dello spazio disponibile nonché della luce e dell'aria.

Il giudizio sugli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale è intonacata al civile e non tinteggiata, le altre facciate risultano in parte prive di intonaco e, se intonacate, non tinteggiate; architettonicamente è molto semplice, schematica e senza alcun motivo di interesse; il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato a vetri mentre la porta posteriore è in legno a due ante con la parte superiore vetrata e dotata di scurini; le finestre sono in legno, quella sulla via scuole è dotata di avvolgibile in PVC mentre quelle sul retro sono dotate di scurini.

Al piano seminterrato, di ridottissime dimensioni, è la scala per il p. terra, un piccolo ripostiglio privo di finestre ed un W.C. pure senza aperture. Il piano terra è composto da un

corridoio con finestra, un locale adibito a cucina senza finestre con un camino ed una scala per il piano superiore, una camera finestrata ed in cui è la porta che dà al cortile. Al piano primo si accede dalla scala interna che conduce ad una camera priva di finestre ed ad un corridoio che conduce ad un piccolo terrazzino, al bagno con finestrella sul terrazzo, un locale di sgombero privo di finestra ed una camera con finestra. dalla scala su terrazzino si accede al piano secondo su un terrazzo scoperto di mq 15 circa ed una terrazza coperta e chiusa ma dotata di ampie aperture prive di infissi, con pareti intonacate e non tinteggiate; sono presenti dei serbatoi di riserva idrica in cemento amianto.

Le scale sono realizzate con struttura portante ad elementi profilati in acciaio e gradini riportati in legno; alcune pareti sono rivestite con perlinato, le altre sono intonacate al civile; le porte interne sono in legno tamburato e dotate di vetro centrale; il bagno ha le pareti piastrellate fino a m 2,00; i pavimenti sono in grès a decori.

Non ho potuto verificare la funzionalità degli impianti in quanto probabilmente interrotti ai contatori.

Le caratteristiche funzionali possono così essere riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come inadeguata alle esigenze abitative; l'unità immobiliare non è ventilata in maniera sufficiente e non garantisce un regolamentare ricambio d'aria; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere non sono assolutamente soleggiati; la dimensione dei vani è inadeguata alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera poco funzionale con molte zone dedicate al passaggio; mancano adeguati spazi di disimpegno.

Molte superfici sono ammalorate con forte presenza di muffe e vaste chiazze di umidità.

La conservazione dell'alloggio è scarsa e sono necessari importanti lavori per renderlo idoneo alla civile abitazione.

Il cortile è completamente abbandonato con erbacce e resti di muratura rovinata.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Le superfici sono state determinate al lordo delle murature, delle scale, sguinci e vani di porte; in seguito alle misurazioni sono state così determinate: superficie al piano seminterrato mq 18,8; al piano terra mq 61,50; al p. primo mq 55 e mq 6 il terrazzino; al piano 2° mq 42 la terrazza coperta e mq 15 il terrazzo scoperto.

la superficie coperta risulta di mq 61,50 ed il cortile di mq 83 circa essendo la superficie catastale pari a mq 165 mentre la superficie occupata dal muro di terrapieno pari a circa mq 20.

ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è risultato esistere alcun progetto o incartamento relativo alla costruzione. Sulla base delle risultanze catastali, dagli atti di compravendita nonché dalle caratteristiche costruttive rilevate è possibile stabilire che la costruzione risale ad epoca anteriore al 1 settembre 1967.

Non risulta sia stata rilasciata né richiesta alcuna certificazione di agibilità e/o abitabilità.

Presso l'ufficio tecnico del comune non risulta alcuna pratica relativa ad eventuali condoni edilizi. Ritengo che la copertura del terrazzo sia stata realizzata senza alcuna autorizzazione e perciò sia da ritenersi abusiva ma rientrante nelle ipotesi di sanabilità previste dalla L. 47/85 e s.m., in particolare l'abuso è stato posto in essere in data certa anteriore all'anno 1987.

I costi della sanatoria sono dati dalla somma dei costi relativi all'oblazione, agli oneri concessori ed alle spese tecniche. Tenuto conto della tipologia di abuso e della misura dell'oblazione si ha un costo per l'oblazione pari a € 4.200,00; per l'anticipazione degli oneri di concessione un costo di € 1.134,00 mentre per le spese tecniche reputo congruo un costo complessivo pari a € 900,00. Il costo totale della sanatoria risulta pari a € 6.234,00.

-- CAPITOLO 3° --

- CRITERI E METODO DI STIMA ADOTTATO

E' molto opportuno fissare quale debba essere il criterio di valutazione da attribuire ai beni in esame, onde evitare equivoci e false interpretazioni.

Il valore venale è un criterio, o un aspetto economico che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta.

Sia che si tratti di fabbricati, o di terreni, dovrò procedere, con opportuno metodo, alla determinazione dei rispettivi valori venali che, è bene fin d'ora asserire, devono essere ricercati in regime di ordinarietà.

Sarà mio precipuo compito cercare, del bene in esame, il più probabile valore venale attuale in comune commercio, cioè quello ad esso attribuito da ordinari compratori e da ordinari venditori. Valore che si determina in un mercato che si svolga, in senso negativo o positivo, rimanendo nella normalità e che le parti stabiliscono, in piena libertà d'azione, con quel prezzo che loro ritengono rispondente al valore venale dell'immobile in oggetto.

METODO COMPARATIVO

Ove non fosse possibile, per svariati motivi, stabilire il reddito di un qualsiasi bene, si può procedere con il metodo, cosiddetto, comparativo che così può essere sintetizzato:

- accertare i prezzi attuali di compravendita di immobili consimili a quello in esame;
- stabilire quale tra essi si addice meglio al bene in oggetto.

Si procede, quindi, ad una serie di accertamenti circa la compravendita di immobili, sia effettivamente avvenute che in fase inoltrata di trattativa, riferendo i valori all'unità di consistenza. Si hanno così tante serie omogenee di prezzi unitari ed in esse troverà il suo posto il bene in argomento; da tali serie vanno senz'altro esclusi tutti quei valori eccezionali, in modo che esse siano l'espressione di un mercato ordinario.

METODO PER IL CASO IN ESAME

Nel caso in oggetto occorre determinare il valore venale dell'immobile, ovvero di stabilire quale prezzo assumerebbe tale bene se fosse posto in vendita.

Il criterio del valore di mercato appare, quindi, idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè : *"è quel valore che il bene assume se immesso nel mercato"*.

Premesso e tenuto conto di quanto precedentemente esposto, sulla mia esperienza personale e sulla scorta di informazioni assunte presso operatori economici e tecnici del settore, per immobili simili e/o confrontabili, posso stimare i prezzi unitari a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile.

Pertanto reputo opportuno determinare il valore commerciale attuale dell'immobile in argomento, secondo il metodo comparativo.

- CAPITOLO 4° -

- VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Sulla base di quanto sopra esposto e considerando lo standard sociale della zona, dei servizi, della manutenzione, della qualità e dello stato del manufatto e delle finiture, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche posso così determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto della presente :

b) Immobile pignorato R. Es. 308/06:

Immobile di cui al punto 1) : vedi a) Immobile pignorato R. Es. 155/91:

Immobile di cui ai punti 2) e 3) :

Abitazione in Villacidro in via scuole n.17, distinto al N.C.E.U. Sez. F, Foglio 1 mapp. 1947 sub. 1 e sub 2; con cortile, costituita da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo .

Tenuto conto che i prezzi di mercato per vecchi immobili ma in normali condizioni di manutenzione e su due livelli sono valutati a circa €/m² 500,00 , riferiti al metro quadrato così come più sopra valutato. Considerato lo stato di manutenzione e la presenza di ben quattro livelli con tutte le conseguenti considerazioni sull'utilizzazione degli spazi e tutto quanto sopra descritto: reputo opportuno stabilire un coefficiente di deprezzamento pari al 50% per cui il

valore unitario sarà pari a €/m² 250,00.

relativamente al cortile i prezzi di mercato variano da un minimo di €/m² 130,00 ad un massimo di €/m² 160,00 : reputo opportuno stabilire un valore unitario pari a €/m² 130,00.

Per cui applicando il valore unitario attribuito alla superficie residenziale e considerando per i terrazzini un coefficiente di riduzione pari a 0,30 e 0,40 per la terrazza chiusa ed il piano seminterrato : ottengo un VALORE COMMERCIALE ATTUALE dell'intero immobile pari a :

€/m² 250,00 x m² ((61.50 + 55) + (18.8 + 42) x 0,40 + (6+15) x 0,30 + €/m² 130,00 x m² 83,00) = € 47.570,00.

Poiché la quota del debitore è pari a 1/4, il VALORE COMMERCIALE ATTUALE della quota di immobile pignorata è pari a

€ 11.892,50 (UNDICIMILAOTTOCENTONOVANTADUE/50).

Al valore stimato bisognerà detrarre il costo per la regolarizzazione edilizia stimato, come già illustrato precedentemente, in € 6.234,00.

- CONCLUSIONI -

Con riferimento ai diversi punti relativi all'incarico ricevuto, per quanto non già esplicitamente data risposta con quanto sopra, posso così completare :

L'immobile in via scuole è ripartito fra i comproprietari nella misura di 1/4 ciascuno ed i nominativi dei proprietari sono :

[redacted] (debitore), [redacted]
[redacted]

L'immobile NON è divisibile.

L'immobile non è abitato e risulta libero.

Non vi sono vincoli di cui al punto 11) del verbale di incarico.

Alla presente sono allegate planimetrie catastali e documentazione fotografica degli immobili pignorati.

Il tutto viene depositato in forma cartacea e su cd rom mentre una copia cartacea

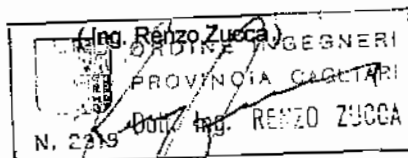
del'elaborato peritale verrà fatta pervenire alle parti.

Resto a disposizione per ogni e qualsivoglia chiarimento la S.V. Ill.^{ma} ritenesse opportuno.

Cagliari, lì 15 Febbraio 2009

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Debitore

Creditore Pignorante

Banca d'America e d'Italia
(Avv. E. Trois)

San Paolo IMI
(Avv. I. Desogus)

R. Es. 155/91 + 308/06

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Ing. Renzo Zucca
Via Legnano, 1 -- 09134 Cagliari - Tel/fax 070503681

Mon Alberto Tellez

Pa 2126



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Oggetto: RELAZIONE DI C.T.U. per ESECUZIONE IMMOB.

debit.pign. [REDACTED]

credit.pign. BANCA D'AMERICA E D'ITALIA

PIGNORAMENTO del 10/04/91 - R.E. 155/91

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione,

Io sottoscritto, Ing. Renzo Zucca nato a Terralba il 22/04/56, residente in Cagliari in via Sarrabus n°7 e con studio professionale pure in Cagliari in via Cimarosa n°105, in data 16/12/93, venni nominato, dall'Ill.ma S.V., quale C.T.U. per la causa di cui in oggetto. In pari data, la S.V. Ill.ma, dopo avermi fatto giurare, secondo la formula di rito, mi diede il seguente specifico incarico:

" Il Consulente depositi una relazione scritta, con la quale, premessa una descrizione dei beni pignorati con verbale in data 10/04/91, dia risposta ai seguenti quesiti:

1) se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, numero 765;

2) nella ipotesi in cui gli stabili risultino edificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di

regolare licenza o concessione edilizia;

3) se gli stabili risultino essere conformi alla licenza od alla concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;

4) se le irregolarità eventualmente riscontrate risultino, o meno, sanabili, ai sensi e per gli effetti del disposto della legge 28 febbraio 1985 numero 47, come modificata dalla legge 21 giugno 1988 numero 298 ed integrata dai provvedimenti legislativi regionali; con particolare riguardo al fatto che le irregolarità eventualmente riscontrate sono sanabili solo se le ragioni di credito per cui si procede sono anteriori all'entrata in vigore della legge numero 47 del 1985;

5) quale sia il valore commerciale dei singoli beni, tenuto conto del costo della eventuale sanatoria delle irregolarità accertate;

6) sulla base della documentazione prodotta dalle parti, predisponga un prospetto riassuntivo in cui siano evidenziati:

a) tutti i mutamenti dei dati catastali e gli eventuali frazionamenti, intervenuti nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) le relazioni tra tali mutamenti e frazionamenti con i passaggi di proprietà e le trascrizioni ipotecarie contro l'esecutato ed i suoi danti causa, nel periodo in cui ciascuno è stato titolare del diritto di proprietà sul bene;

7) per ciascuno dei beni pignorati, predisponga una planimetria, in una scala idonea alla trascrizione nel Catasto, la quale consenta di identificare con precisione il bene, con i suoi confini, accessori e le pertinenze."

Sempre in pari data del giuramento, come risulta da verbale in atti, la S.V. dispose che le operazioni peritali avessero inizio in data 28/Genn./1994, alle ore 10.30, sul luogo ove sono siti i beni in Villacidro località "Cotte Cerbu".

Quindi, proseguì le operazioni presso gli uffici dell'U.T.E. e presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Cagliari e presso l'Ufficio Tecnico Comunale ove sono i beni pignorati.

Conclusi, infine, dette operazioni, con la redazione della presente relazione che, per comodità di consultazione divido in :

- Capitolo 1° : dati del pignoramento;
- Capitolo 2° : descrizione del bene;

- Capitolo 3° : criteri e metodi di stima adottati
- Capitolo 4° : valutazione del bene e risposta ai quesiti
- Capitolo 5° : riepilogo dei vari passaggi di proprietà del bene, delle iscrizioni ipotecarie e delle variazioni catastali.

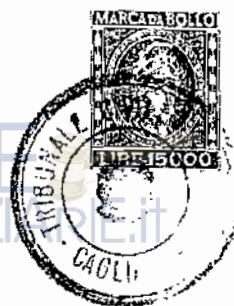
-- CAPITOLO 1° --

- DATI DEL PIGNORAMENTO

Sulla base del pignoramento in atti, al debitore esecutata, [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] venne pignorato dal creditore Banca D'America e D'Italia, in data 10/04/91, il seguente bene:
TERRENO IN COMUNE DI VILLACIDRO, seminativo ed in parte uliveto, in regione "Cotte Cerbu", da distinguersi in catasto in seguito a frazionamento alla Sezione C. Foglio 2 con i mappali: 137 sub. a; 55 sub. a, confinante con [REDACTED] e strada vicinale Cotte Cerbu.

-- CAPITOLO 2° --

Alla data del 28/01/94, alle ore 10.30, in Località "Cotte Cerbu" in Villacidro, debitamente prefissata, ed in successiva data ed in presenza del pignorato, procedetti al sopralluogo sul bene



pignorato, per effettuare tutti quei rilievi caratteriali e dimensionali, atti all'espletamento dell'incarico affidatomi e che, qui di seguito, riassumo:

- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Sul terreno pignorato sorge un edificio adibito a locale commerciale (ristorante-pizzeria).

2.1) DATI CATASTALI

Sulla base dei riscontri effettuati presso gli uffici U.T.E. di Cagliari ho rilevato quanto segue:

- TERRENO SITO IN AGRO DI VILLACIDRO IN REGIONE "COTTE CERBU" e distinto in catasto in seguito a frazionamento prot. n°762 del 10/04/85 alla Sezione C Foglio 2 con i mappali:

- 137 sub a di mq 2065

- 55 sub a di mq 2070

Non risulta che l'edificio sia stato accatastato.

2.2) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

2.2.1) UBICAZIONE

L'immobile in esame si trova in agro di Villacidro in regione "Cotte Cerbu" ed è confinante con strada vicinale Cotte Cerbu, con

[redacted] e [redacted]. La strada vicinale si diparte dalla S.P. Villacidro-S.Gavino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a meno di due Km dall'abitato di Villacidro.

2.2.2) TERRENO E SISTEMAZIONI ESTERNE

Si accede all'immobile tramite un ingresso munito di cancello ad elementi metallici. In corrispondenza all'ingresso è ubicato un piccolo locale di guardiana completamente in muratura in blocchetti in cls così come la recinzione lato strada che, completamente intonacata e tinteggiata, oltre ad essere impostata su muro in pietra a vista, è stata sagomata a formare dei vuoti e varie figure geometriche così da conseguire nel complesso una recinzione piacevole anche perchè mette in evidenza il verde entrostante.

Tale verde è appunto una caratteristica degli spazi circostanti il fabbricato che sono sistemati con aiuole di diverse dimensioni, contenenti essenze di varie specie e/o prato verde, inserite nella pavimentazione in cotto costituendo così degli spazi esterni utilizzabili per consumazioni all'aperto.

Il rimanente spazio, più esterno rispetto al fabbricato, è in gran parte occupato da ulivi in ottimo stato di manutenzione ed il terreno è pure in buono stato di manutenzione, privo di erbacce e

con alcune recenti piantumazioni di altre specie.

Il terreno è in lieve pendenza con quota maggiore verso la strada ed in gran parte sistemato a gradoni.

In prossimità dell'ingresso è ubicato un serbatoio contenente G.P.L con capacità inferiore a 3 mc., con consente l'utilizzo di tale combustibile per gli usi di cucina ed acqua calda sanitaria.

Sulla parte posteriore rispetto alla strada sorge un piccolo fabbricato in muratura in blocchetti in cls con solaio di copertura piano latero-cementizio di superficie circa mq 35, pavimentato ed intonacato solo internamente; utilizzato come abitazione ma realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia quindi completamente abusivo e non sanabile ai sensi della L.47/85.

Il confine lato strada è lungo circa 53 metri ed è completamente recintato come sopra descritto.

2.2.3) FABBRICATO

2.2.3a) PROGETTO

Il fabbricato è stato edificato in base a regolare C.E. n°11 del 06/02/87 con certificato di agibilità n°16 del 14/09/90.

E' costituito da due livelli f.t. ed, essendo il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]

terreno in pendenza, il livello inferiore risulta parzialmente interrato.

Due curvature caratteristiche gli conferiscono una forma a "E" con l'ingresso principale posto centralmente e ampiamente disimpegnato con porte vetrate dalla sala principale che, con un'altezza media superiore ai 4,00 metri, risulta molto luminosa e spaziosa, dotata di servizi igienici e, frontalmente all'ingresso, della zona cottura per le pizze, con relativo banco di preparazione e locale retrobanco, ed un forno a legna ubicato nella retrostante terrazza. Un ampio terrazzo, direttamente accessibile dalla sala, è situata di fronte all'ingresso e lateralmente al giardino con cui è direttamente comunicante.

Una scala interna posta lateralmente all'ingresso conduce alla sala inferiore, cui è possibile l'accesso anche dal giardino mediante una scalinata esterna rivestita in cotto.

Tale sala è adibita a "PIANO-BAR" con un locale, sottostante la terrazza superiore, adibito a cucina con annesso lavaggio con ingressi retrostanti la zona di mescita munita di banco e le necessarie attrezzature ed impianti per il buon funzionamento del bar. Al giardino inferiore è

ASTE
GIUDIZIARIE.it



annesso lateralmente un piccolo locale deposito in muratura.

Alcuni lavori di opere interne sono stati eseguiti senza le necessarie autorizzazioni comunali, quali l'inserimento della scala interna non prevista nel progetto approvato; mentre alcune modifiche ai servizi sono state apportate, rispetto al progetto approvato, per poter conseguire il permesso di agibilità da parte del competente ufficio sanitario.

2.2.3b) STRUTTURE

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato con fondazioni pure in c.a. e muri di contenimento in c.a. nella parte controterra. Le pareti perimetrali con spessore cm 30, sono costituite in blocchi in laterizio forato di uguale spessore. i solai, quello di copertura è costituito da due falde, sono del tipo tradizionale tipo laterocementizio in pignatte e travetti. Le partizioni interne sono costituite da tavolato in laterizio da cm 10 al finito.

2.2.3c) RIFINITURE INTERNE

- pavimentazioni e battiscopa in grès ceramico.
- rivestimenti della cucina e dei servizi in piastrelle in grès ceramico.

- intonaci lisciati al frattazzo fino e completamente tinteggiati.
- impianto elettrico sotto traccia con punti luce a parete e completo delle necessarie apparecchiature di sicurezza nonché di messa a terra.
- porte interne in legno.
- infissi esterni in alluminio anodizzato.
- il locale al piano interrato è a tratti controsoffittato con rivestimento in moquette e modanature in legno e luci incassate. I pilastri sono analogamente rivestiti così come la scala dotata di corrimano in legno.
- i bagni sono dotati delle necessarie apparecchiature igienico sanitarie

2.2.3d) RIFINITURE ESTERNE

- le pareti sono completamente intonacate e tinteggiate.
- soglie e parapetti in cotto.
- copertura in tegole curve con grondaie e pluviali in rame.

2.2.3e) IMPIANTI

Poichè il locale è stato dichiarato agibile ed idoneo all'uso cui è destinato da parte degli uffici competenti, tutti gli impianti sono da

considerarsi in regola con le norme vigenti.

2.2.3f) STATO D'USO E MANUTENZIONE

Il fabbricato è stato completamente rimesso a nuovo con un recentissimo lavoro di manutenzione e pulizia per cui si presenta in un ottimo stato di manutenzione sotto tutti gli aspetti, sia internamente che esternamente.

2.2.3g) CONSISTENZA

Il fabbricato ha una superficie utile complessiva di mq 401.00, così ripartita:

a) livello superiore al piano terra:

$$Su = Sr + 25\%Sr = 153.0 + 0.25 \times 86.5 = \text{mq } 175$$

(Cfr. all.1: tavola grafica riportante le piante dei singoli piani con l'indicazione degli ambienti delle pertinenze e le loro superfici)

b) livello inferiore (seminterrato)

$$Su = Sr = \text{mq } 226.00$$

Il locale deposito annesso è di mq 11.00

(Cfr. all.1)

-- CAPITOLO 3° --

- CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

E' molto opportuno fissare quale debba essere il criterio di valutazione da attribuire ai beni in esame, onde evitare equivoci e false interpretazioni.

Il valore venale è un criterio, o aspetto economico, che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè: è quel valore che il bene assume se immesso nel mercato.

Sia che si tratti di fabbricati, o di terreni, dovrò procedere, con opportuno metodo, alla determinazione dei rispettivi valori venali, che, e bene fin d'ora asserire, devono essere ricercati in un regime di ordinarietà.

Sarà mio precipuo compito cercare, dei beni in esame, i più probabili valore venali attuali in comune commercio, cioè quelli loro attribuiti da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Valori che si determinano in un mercato che si svolga, in senso negativo o positivo, rimanendo nella normalità e che le parti stabiliscono, in piena libertà d'azione, quei prezzi che loro ritengono rispondenti ai valori venali degli immobili in oggetto.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La capitalizzazione è il tipico procedimento analitico mediante il quale si determina il valore di mercato di un bene.

In un regime economico ordinario deve esistere

[Handwritten signature]



una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il suo valore capitale corrispondente.

Un'abbondante conoscenza dei redditi, non soggetti ad alcun vincolo, danno modo di giudicare se i valori esistenti sono ordinari e congrui. Ordinari rispetto ad immobili consimili e congrui rispetto all'unità di consistenza dell'immobile stesso.

In ogni modo, si può determinare di scegliere dei redditi (redditi lordi) effettivamente rispondenti all'ordinarietà, da cui, su una base attendibile, si procede alle ben note detrazioni (imposte, tasse, spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, assicurazioni, ammortamenti, ecc.) ed alla successiva capitalizzazione con saggio adeguato la cui entità è direttamente proporzionale al livello di rischio connesso con l'investimento.

METODO COMPARATIVO

Ove non fosse possibile, per svariati motivi, stabilire il reddito di un qualsiasi bene, si può procedere con il metodo, cosiddetto, comparativo che così può essere sintetizzato:

- accertare i prezzi attuali di compravendita di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

immobili consimili a quello in esame;

- stabilire quale tra essi si addice meglio al bene in oggetto.

Si procede, quindi, ad una serie di accertamenti circa la compravendita di immobili, effettivamente avvenute, riferendo i valori all'unità di consistenza.

Si hanno così, tante serie omogenee di prezzi unitari, in esse troveranno il loro posto il bene o i beni in argomento. Da tali serie vanno, senz'altro, esclusi tutti quei valori eccezionali, in modo che esse siano l'espressione di un mercato ordinario.

METODO PER IL CASO IN ESAME

Per il caso in esame vanno fatte le seguenti considerazioni:

- Sul bene pignorato grava un usufrutto. Il terreno fu infatti donato all'esecutato dal padre [redacted] lasciando alla moglie [redacted] l'usufrutto a vita.

L'esecutato risulta quindi NUDO PROPRIETARIO.

- Per poter valutare il DIRITTO DEL NUDO PROPRIETARIO ed il DIRITTO DELL'USUFRUTTUARIO, occorre conoscere la durata del diritto ed i redditi spettanti ai titolari.

- Poichè l'usufruttuario ha un'età di 75 anni si può dedurre dalle tabelle di mortalità la vita probabile che risulta pari a 10,45 anni.

Inoltre per il fabbricato si considera che:

- L'attività del locale all'atto del sopralluogo ancora non era stata avviata, non è stato quindi possibile acquisire direttamente le necessarie informazioni circa i redditi prodotti. Si dovrà allora tener conto del rischio connesso all'attività nonché al suo avviamento. --

FABBRICATO COMMERCIALE:

Dopo tali considerazioni occorre determinare:

- A) il valore venale dell'immobile ovvero stabilire quale prezzo assumerebbe tale bene se fosse posto in vendita.
- B) il valore di diritto dell'usufruttuario
- C) il valore del diritto del nudo proprietario

Determinazione di A):

Il criterio del valore di mercato appare il più idoneo (a realizzare lo scopo della stima).

Considerato, poi, che l'immobile in oggetto ha una destinazione commerciale ed in particolare che è strutturato ed organizzato quale ristorante o attività similari, appare logico procedere alla determinazione del suo valore di mercato

[Handwritten signature]

attraverso la capitalizzazione del reddito ordinario netto ricavabile ad un opportuno tasso di sconto.

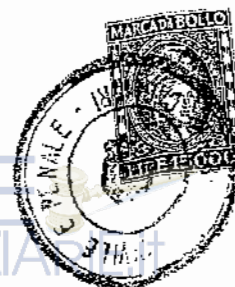
Per determinare il reddito netto ricavabile, occorre ricavare dal mercato locativo la redditività lorda presente per immobili aventi la stessa destinazione e caratteristiche analoghe all'immobile oggetto di stima, analizzare il trend di valori rilevati, tenendo presente che i dati offerti dal mercato sono puramente indicativi, e determinare il reddito lordo futuro ordinario, considerando, infine, le detrazioni fiscali e le imposte, si ricava il reddito netto da capitalizzare.

Si è preceduto pertanto a rilevare dati relativi alla locazione di immobili con simile attività nel comune di Villacidro ed in altri comuni vicini, considerando quale prezzo unitario di riferimento il costo mensile di locazione a mq.

E' risultato però che molti locali sono di proprietà ed altri hanno caratteristiche assai dissimili.

Ho pertanto identificato un intervallo di costo che, a detta di tali operatori, fosse congruo con le caratteristiche offerte dall'immobile in

ASTE
GIUDIZIARIE.it



oggetto. Tale intervallo comprende valori oscillanti tra £/mq 11.000 e £/mq 15.000.

Considerando quindi tali dati, l'estensione e la peculiare destinazione commerciale dell'immobile, le caratteristiche ubicazionali nonché quelle proprie dell'immobile ritengo congruo valutare per esso un canone di locazione mensile pari a £/mq 12.500.

Il reddito lordo annuo è, pertanto, pari a :

$$R_l = mq\ 401,00 \times \text{£mese}/mq\ 12.500 = \text{£}/\text{mese}$$

$$5.012.500 \times 12\ \text{mesi} = \text{£}/\text{anno}\ 60.150.000$$

Il reddito imponibile è determinato detraendo dal reddito lordo una quota forfettaria di un terzo, trattandosi di un fabbricato destinato all'esercizio di attività commerciale e risulta, pertanto, pari a :

$$R_i = 2/3 \times R_l = 2/3 \times 60.150.000 = \text{£}\ 40.100.000.$$

Le imposte gravanti su tale reddito sono l'I.C.I. nella misura del 4%, e l'IRPEF in misura variabile.

L'I.C.I. è determinata in funzione della rendita catastale che nel caso è presunta e pari a, per categoria C/1 di classe 6 con tariffa di £ 36.100:
 $\text{£}\ 36100 \times mq\ 401 \times 100 = \text{£}\ 1.447.610.000 \times 0.004 =$

$$\text{£}\ 5.790.440.$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Handwritten signature

mentre l'IRPEF, determinata sulla differenza tra l'imponibile e l'I.C.I che è pari a £ 34.309.560, ammonta a £ 11.322.155.

Il reddito netto annuo da capitalizzare è, in definitiva, come si ricava detraendo le imposte dal reddito lordo, di £ (60.150.000 - 17.112.595) = ann.to £ 43.037.000 (Ru).

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione, esso non è ricavabile direttamente dalle indicazioni del mercato e, quindi, bisogna riferirsi al saggio medio dell'investimento immobiliare urbano, determinando le influenze ascendenti e discendenti, che agiscono rispettivamente in modo positivo e negativo su di esso.

Assumendo che il saggio d'investimento immobiliare urbano vari dal 2,50% al 6,50% e che i 400 centesimi di variazione siano determinati dalle influenze ascendenti e discendenti, il saggio medio è pari al 4,50%, mentre il saggio di capitalizzazione sarà uguale alla somma algebrica del saggio medio e delle influenze percentuali che influiscono nella fattispecie a modificare il valore medio. Da un punto di vista logico, l'elencazione di tali influenze e l'indicazione

della rispettiva incidenza percentuale sul saggio medio devono considerarsi approssimative, dovendo essere integrate dalle contingenti indicazioni del mercato. Esse riflettono, inoltre, tutte quelle circostanze di cui non si è tenuto conto nella determinazione dei redditi futuri ordinari e che comunque finiscono per influire sulla determinazione del saggio medio.

Per quanto attiene, in particolare, l'immobile in oggetto, ho provveduto ad individuare le influenze ascendenti e discendenti ed a valutarne l'incidenza percentuale media sulla scorta di esperienze comparative di mercato.

1) Influenze ascendenti:

a) interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria a scadenza non immediata, non determinabili nella stima dei redditi futuri: +0.15%;

b) probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili: + 0,20%;

c) ubicazione e destinazione particolare dell'immobile che, visto il mercato locale, conferisce minore sicurezza di locazione: + 0,30%

d) extra profitto corrispondente al rischio

connesso alla particolare natura dell'investimento considerato (pretium anxietatis) ed al costo dell'avviamento: +0,70%

Totale influenze ascendenti: + 1,35%

2) Influenze discendenti:

a) disponibilità di spazi circostanti utilizzabili per l'attività: - 0,10%

Sulla scorta di tali considerazioni, il saggio di capitalizzazione risulta pari a : $r = 5,75\%$.

Il valore V_0 dell'immobile risulta pari a:

$$Ru/r = 43.037.000/0.0575 = \text{€ } 748.476.000 \text{ (} V_0 \text{)}$$

B) Determinazione di V_u :

Il valore dell'usufruttuario è dato dall'accumulazione iniziale dei redditi che questi percepirà durante l'usufrutto di durata n anni.

Essendo l'usufrutto "vita natural durante", esso è stato determinato ricorrendo alle tavole di mortalità e sopravvivenza, da cui risulta (l'usufruttuaria è nata il 08/11/1919) $n = 10.45$.

Il valore si determina tramite la relazione:

$$V_u = Ru \times (q - 1 / r \times q)$$

essendo Ru = reddito netto annuo fornito dal bene

n = durata dell'usufrutto

r = saggio commerciale

$q = 1+r^n$ ricordando che l'accumulazione



iniziale deve essere eseguita al fine di accumulare all'attualità i redditi dell'usufruttuario e trovare così il valore del suo diritto e non di determinare il valore dell'immobile.

Stimando un saggio commerciale pari ad un normale investimento bancario che, pur con le indeterminazioni dell'attuale periodo, si può stimare intorno al 4,5% (r) ed un saggio inferiore per l'accumulazione pari al 3% (r'), sostituendo i valori nella relazione si ha:

$$Vu = 43.037.000 \times (1,3619 - 1/0,045 \times 1,3619) = \\ = \text{arr.to } \text{€ } 254.145.000$$

C) VALORE DEL DIRITTO DEL NUDO PROPRIETARIO.

Il valore della nuda proprietà, sarà uguale al valore ordinario normale del fondo, gravato da usufrutto, considerato al prezzo attuale, ma riferito al momento della cessazione dell'usufrutto e, quindi, scontato al momento della stima. Avendo già trovato il valore del diritto dell'usufruttuario (Vu) esso sarà uguale alla differenza tra questo ed il valore del bene (Vo) quindi pari a :

$$Vnp = Vo - Vu = 748.476.000 - 254.145.000 = \\ = \text{€ } 494.331.000$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- TERRENO ED ACCESSORI

Sulla scorta di informazioni assunte presso operatori economici della zona e tenuto conto di compravendite effettivamente avvenute per terreni di caratteristiche similari si è appurato un prezzo che oscilla tra un minimo di £/mq 4.000 ed un massimo di £/mq 5500. Date però le caratteristiche di trasformazione ottenute con i lavori di sistemazione effettuati su una vasta superficie di esso, nonché della recinzione fronte strada e degli accessori presenti (serbatoio GPL, locale deposito al piano interrato e locale abusivo), reputo congruo determinare un valore di £/mq 9.000.

Tale valore applicato alla superficie del bene porta ad un valore $V_0 = \text{£/mq } 9000 \times \text{mq } 4135 =$
£ 37.215.000.

Con le stesse considerazioni fatte in precedenza si perviene ad un valore del diritto del nudo proprietario pari a :

$$\begin{aligned} V_{np} &= V_0 \times 1/q = 37.215.000 \times 1/1,3619 = \\ &= \text{£ } 27.325.000 \end{aligned}$$

per cui il valore del diritto dell'usufruttuario sarà : $V_u = 37.215.000 - 27.325.000 = \text{£ } 9.890.000$

-- CAPITOLO 4° --

- VALUTAZIONE DEL BENE E RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base di quanto precedentemente esposto,
posso così rispondere ai quesiti postimi dalla
S.V. Ill.ma:

- 1) Gli stabili risultano edificati
successivamente all'entrata in vigore della Legge
6 agosto 1967 n° 765.
- 2) Il fabbricato principale (commerciale) risulta
edificato in base a regolare C.E. n° 11 del
06/02/87, così come il locale deposito al piano
inferiore; il locale utilizzato come alloggio è
stato edificato senza alcuna concessione edilizia
- 3) Il locale commerciale è stato modificato
rispetto al progetto di cui alla C.E., con
l'inserimento di una scala interna e la
costruzione di alcuni tramezzi sempre interni.
- 4) Non essendo stata modificata la volumetria né
i prospetti e le aperture esterne, l'opera può
essere regolarizzata con la presentazione di un
progetto di varianti interne, anche perchè gran
parte di tali varianti sono state richieste
dall'ufficio sanitario per l'ottenimento della
certificazione di agibilità.
- 5) Sulla base di quanto sopra dettagliatamente
esposto, per l'immobile pignorato, di cui il

debitore esecutato è nudo proprietario, si è
stimato un VALORE COMMERCIALE ATTUALE di :

a) per il fabbricato commerciale £ 748.476.000 di
cui £ 254.145.000 è il valore di diritto
dell'usufruttuario e £ 494.331.000 è il valore del
diritto del nudo proprietario.

b) per il terreno £ 37.215.000 di cui £ 9.890.000
è il valore di diritto dell'usufruttuario e £
27.325.000 è il valore di diritto del nudo
proprietario.

Tenuto conto del costo relativo alla pratica di
accatastamento e di regolarizzazione delle opere
interne stimabile in £ 4.500.000 (di cui la quota
parte del nudo proprietario si può stimare in
2/3), ottengo che l'intero immobile ha un :

VALORE COMMERCIALE ATTUALE DI:

$$\begin{aligned} &£ 748.476.000 + £ 37.215.000 - £ 4.500.000 = \\ &= £ 781.191.000 \end{aligned}$$

(SETTECENTOOTTANTUNOMILIONICENTONOVANTAUNOMILA)

di cui la quota del nudo proprietario ammonta a :

$$\begin{aligned} &£ 494.331.000 + 27.325.000 - 3.000.000 = \\ &£ 518.656.000 \end{aligned}$$

(CINQUECENTODICITOTTMILIONISEICENTOCINQUANTASEI-
-MILA)

Sulla base della mia scienza e coscienza



professionale reputo che il valore sopra
determinato sia congruo rispetto ad immobili
consimili ed ordinario rispetto all'unità di
consistenza.

-- CAPITOLO 5° --

- RIEPILOGO DEI VARI PASSAGGI DEL BENE, DELLE
ISCRIZIONI IPOTECARIE E DELLE VARIAZIONI
CATASTALI.

5.1) PASSAGGI DI PROPRIETA' ED IPOTECHE:

- PROSPETTO RIASSUNTIVO -

-- BENE PIGNORATO

TERRENO in comune di VILLACIDRO regione "Cotta
Cerbu" distinto al N.C.T. alla Sezione C F°2

mappali 137 sub a ; 55 sub a

-- PIGNORAMENTO

atto notificato in data 10/04/91

trascritto 09/07/91 cas.n°16433 nota n°11419

-- DEBITORE PIGNORATO

acquisto del 09/05/85 - titolo DONAZIONE

NUDA PROPRIETA'

dante causa [redacted] quota 100%

trascritto 08/06/85 [redacted] nota n°7709

-- IPOTECA GIUDIZIARIA pro C.I.S.

contro [redacted] e [redacted]

trascritto 08/01/88 cas. [redacted] nota [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- IPOTECA GIUDIZIARIA pro C.I.S.

trascritto (in ripetizione) il 07/03/88

casella ~~5055~~ nota n° ~~760~~

-- DANTE CAUSA

acquisto del 05/02/52 titolo COMPRAVENDITA

dante causa ~~████████████████████~~ quota 100%

trascritto 21/04/52 cas. ~~2918~~ nota ~~0767~~

-- IPOTECHE NESSUNA

b) VARIAZIONI CATASTALI

Per compravendita i mappali 137 e 55 passavano
alla ditta ~~████████████████████~~ dove venivano
frazionati (tipo n° ~~██~~ del 10/04/85) originando
il mappale 137 sub a ed il mappale 55 sub a
intestati alla stessa ditta.

Avendo espletato l'incarico ricevuto, rassegno
la presente relazione e resto a disposizione per
ogni e qualsivoglia chiarimento la S.V. Ill.ma
ritenesse opportuno.

Con osservanza

Il C.T.U.

(Ing. Renzo Zucca)

