

no di pertinenza dello stesso interno 5, con proprietà di _____, con giardino di pertinenza dell'interno 3 di proprietà di _____.

1. Non ancora censito al N.C.E.U. benchè sia stata presentata domanda con allegata planimetria su Mod. 1M C.E.U. in data 4.3.81 col n° 68 di prot. e n° 15639 di tipo mappale.

4) IN COMUNE DI ARBUS - Loc. "FIUMENTORGIU"

Appartamento facente parte del fabbricato n° 142 interno 1, piano terra, edificato su parte del mapp. 218 (218 sub a) confinante con strada di lottizzazione, mapp. 119, mapp. 134, strada di lottizzazione e mapp. 250 e restante parte del mapp. 218 del Fg. 23 Sez. A, riportata nella partita n°7300 del Catasto Terreni, composto da salone, angolo cottura, due camere, bagno, veranda, cantina e terrazza sovrastante. Confinante sui due lati con passaggio comune, con l'interno 2 del predetto fabbricato e con giardino di pertinenza dell'interno 1. Non ancora censito al N.C.E.U. benchè sia stata presentata domanda con allegata planimetria su Mod. 1M C.E.U. in data 4.3.81 col n° 69 di prot. e n° 15639 di tipo mappale."

Descrizione Catastale

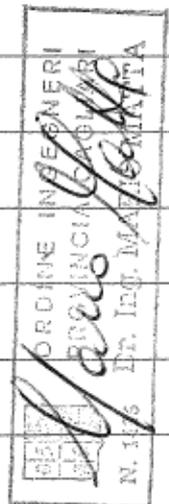
a) Catasto Terreni



Per le costruzioni dei punti 3) e 4) sono state effettuate delle ricerche, poichè in mappa non risultano frazionate le particelle 259 e 218 del Fg. 23 Sez. A del Comune di Arbus.

Nella presentazione delle planimetrie al N.C.E.U. è stato dichiarato nel Mod. 1M C.E.U. che le unità immobiliari sono iscritte rispettivamente nel N.C.T. al Fg. 23 Sez. A del Comune di Arbus con le particelle 259 sub. d e 218 sub. a. Da un attento esame della situazione e dopo lunghe ricerche si è scoperto che nella presentazione del tipo mappale si sono irregolarmente effettuati frazionamenti dei mappali 259 e 218.

Quindi nell'individuazione delle due costruzioni 3) e 4) nel N.C.T. si può dire solo che insistono rispettivamente su parte dei mappali 259 e 218 del Fg. 23 Sez. A del Comune di Arbus.



b) Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)

1) Comune di Arbus - Partita N° 2276 - Ditta: ...

----- costituita a Pabillonis il 6.3.1970 - Fg. 23 - Sez. A - Mappale 303 - Sub. 7 -

Loc.: "Torre dei Corsari" - Piano 1° - interno 7 -

zona censuaria 2 - categoria catastale A/2 - Classe

se 1 - vani 5,5 - Rendita catastale £. 962.

2) Comune di Arbus - Partita N° 2276 - Ditta:

costituita a Pabillonis il

6.3.1970 - Fg.23 - Sez. A - mappale 305 - sub. 1 -

Loc.: Torre dei Corsari - Piano T/1 - n.c. 1 -

interno 1 - Zona censuaria 2 - Categoria catasta-

le A/2 - Classe 1 - Mani 4,5 - Rendita catastale

£. 787.

3) Non censito al N.C.E.U. benchè sia stata presenta
ta domanda con allegata planimetria in data 4.3.
1981 con n° 68 di prot.

4) Non censito al N.C.E.U. benchè sia stata presenta
ta domanda con allegata planimetria in data 4.3.
1981 con n° 69 di prot.

Descrizione degli immobili dopo l'accertamento in sito.

Mediante lettera raccomandata fissavo la data per il
sopralluogo nel giorno 11.3.1983 alle ore 10,30.

In tale ora e giorno effettuavo il sopralluogo ma
non potevo visitare gli immobili pignorati, poichè
erano chiusi a chiave e nessun rappresentante della
Società debitrice si presentava a quel sopralluogo.

Fissavo un altro sopralluogo, avvisando le parti con
lettera raccomandata, per il 25.3.1983 alle ore 11,00.

In tale ora e giorno effettuavo il sopralluogo alla
presenza del Signor:

_____ nato ad _____ e

residente in _____ nella via _____

ra, e con studio in ... nella v...

... - Rappresentante della ...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) Trattasi di un appartamento sito in località "Torre dei Corsari" in Comune di Arbus, facente parte del "Blocco 107 - appartamento n° 7" con ingresso indipendente dalla strada di lottizzazione denominata via Colombo.

Come si può vedere dalle allegare planimetrie, l'appartamento si sviluppa al piano terra rispetto alla via Colombo, ma è il secondo piano fuori terra della costruzione a schiera di cui fa parte e confina su tre lati col giardino di proprietà condominiale.

Nelle planimetrie è indicata la posizione dell'immobile nella schiera e la disposizione interna dell'appartamento.

Esso è costituito da due camera, un salone, due bagni, un ripostiglio, un cucinino ed un ingresso, il tutto per un totale di mq. 64,86, inoltre da un loggiato di mq. 8,75 e da una terrazza di mq. 10,50.

Nel rilievo fotografico allegato si possono vedere i prospetti dell'appartamento in oggetto.

La costruzione di cui fa parte l'appartamento ha

le seguenti caratteristiche tecniche-costruttive:

- Struttura portante in blocchetti di tufo da cm.25;
- Tramezzi interni in laterizi forati da cm.8 + cm.2 di intonaco;
- Solaio del tipo misto laterizi e travetti in cemento armato;
- Pavimenti interni, della veranda e del loggiato in cotto arrottato; dei bagni in grès ceramico;
- Gli intonaci interni delle pareti e dei soffitti sono del tipo ordinario in malta bastarda frattazzata e tinteggiata con tempera lavabile;
- I bagni sono rivestiti con grès ceramico fino a mt. 2,20 di altezza;
- I prospetti esterni sono intonacati in malta bastarda frattazzata e tinteggiata con tempera lavabile al quarzo;
- Gli infissi interni sono in tamburato color noce;
- Gli infissi esterni sono in pino di Svezia e sono asserviti da portelloni in pino di Svezia;
- Il battiscopa è in legno color noce;
- L'impianto idrico è incassato e riceve l'acqua dalla rete idrica della lottizzazione;
- L'impianto elettrico è incassato e con interruttori e prese della Ticino;
- I servizi igienico-sanitari sono parte in vetrochina



e parte in maiolica porcellanata:

il bagno comprende il w.c., il bidet, il lavabo e la doccia.

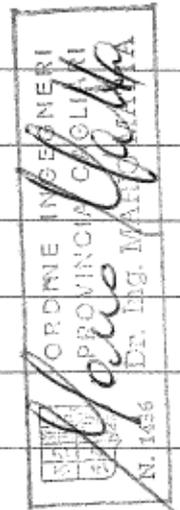
Nel complesso posso affermare che le rifiniture sono buone e la costruzione è in buono stato di conservazione.

2) Trattasi di un appartamento sito in Località "Torre dei Corsari" in Comune di Arbus, facente parte del "Blocco 106 - Appartamento n°1" con ingresso indipendente dalla strada di lottizzazione denominata via Colombo.

Come si può vedere dalle allegate planimetrie, lo appartamento si sviluppa su due piani con la zona giorno nella parte interrata rispetto alla via Colombo e la zona notte nella parte a piano terra rispetto alla stessa via e confina su tre lati col giardino di proprietà condominiale.

Nelle planimetrie è indicata la posizione dell'immobile nella schiera e la disposizione interna dell'appartamento.

Esso è costituito da un salone, un angolo cottura, due camere, un vano scala e due bagni; il tutto per un totale di mq. 66,20, inoltre da un loggiato sito al piano interrato rispetto alla via Colombo di mq. 9,24.



Nel rilievo fotografico allegato si possono vedere i prospetti dell'appartamento in oggetto

La costruzione di cui fa parte l'appartamento ha.

le seguenti caratteristiche tecniche-costruttive:

- Struttura portante in blocchetti di tufo da cm.25;
- Tramezzi interni in laterizi forati da cm. 8 + cm. 2 di intonaco;
- Solaio del tipo misto laterizi e travetti in cemento armato;
- Pavimenti interni, della veranda e del loggiato in cotto arrottato; dei bagni in grès ceramico;
- Gli intonaci interni delle pareti e dei soffitti sono del tipo ordinario in malta bastarda frattazzata e tinteggiata con tempera lavabile;
- I bagni sono rivestiti con grès ceramico fino a mt. 2,20 di altezza;
- I prospetti esterni sono intonacati in malta bastarda frattazzata e tinteggiata con tempera lavabile al quarzo;
- Gli infissi interni sono in tamburato color noce;
- Gli infissi esterni sono in pino di Svezia e asserviti da portelloni in pino di Svezia;
- Il battiscopio è in legno color noce;
- L'impianto idrico è incassato e riceve l'acqua dalla rete idrica della lottizzazione;

L'impianto elettrico è incassato, con interruttori

e prese della Ticino;

- Servizi igienico-sanitari sono parte in vetrocristallo e parte in maiolica porcellanata: il bagno comprende il w.c., il bidet, il lavabo e la doccia.

Nel complesso posso affermare che le rifiniture sono buone e la costruzione è in buono stato di conservazione.

3) Trattasi di un appartamento sito in Località

"Flumentorgiu" in Comune di Arbus facente parte del "Blocco 138 - Interno 5" con ingresso dalla strada di lottizzazione denominata via Colombo.

Come si può vedere dalle allegate planimetrie lo appartamento si sviluppa al primo piano rispetto alla via Colombo, ma è il secondo piano fuori terra della costruzione a schiera di cui fa parte e confina su tre lati col giardino di proprietà condominiale.

Nelle planimetrie è indicata la posizione dell'immobile nella schiera e la disposizione interna dell'appartamento.

Esso è costituito da cucina, salone, due camere, un disimpegno ed un bagno; il tutto per un totale di mq. 46,80, inoltre da un loggiato di mq. 10,00.

Nel rilievo fotografico allegato si possono vede-

re i prospetti dell'appartamento in oggetto.

La costruzione di cui fa parte l'appartamento ha le seguenti caratteristiche tecniche-costruttive:

- Struttura portante con pannelli tipo HABITAT da cm. 12,5;
- Tramezzi interni in pannelli tipo HABITAT da cm.8;
- Solai del tipo a piastra con polistirolo;
- Pavimenti interni e del loggiato in cotto arrotato; dei bagni in grès ceramico;
- I bagni sono rivestiti con grès ceramico fino a mt. 2,20 di altezza;
- La tinteggiatura interna è del tipo spruzzato in risalto;
- La tinteggiatura esterna è in rivestimento plastico al quarzo;
- Gli infissi interni sono in tamburato color noce;
- Gli infissi esterni sono in pino di Svezia e asserviti da portelloni in pino di Svezia;
- I battiscopa sono in legno color noce;
- L'impianto idrico è incassato e riceve l'acqua dalla rete idrica della lottizzazione;
- L'impianto elettrico è incassato e con interruttori e prese della Ticino;
- I servizi igienico-sanitari sono parte in vetrocristallo e parte in maiolica porcellanata; il bagno com-



prende il w.c., il bidet, il lavabo e la doccia.

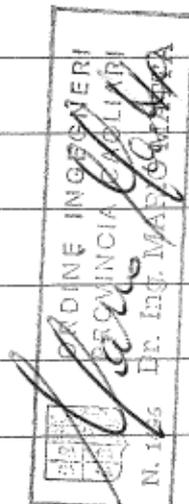
Nel complesso posso affermare che le rifiniture sono buone e la costruzione è in buono stato di conservazione.

- 4) Trattasi di un appartamento sito in Località "Flumentorgiu" in Comune di Arbus, facente parte del "Blocco 142 - Interno 1" con ingresso dalla strada di lottizzazione denominata via Colombo. Come si può vedere dalle allegate planimetrie lo appartamento si sviluppa al piano interrato rispetto alla via Colombo, ma è il primo piano fuori terra della costruzione a schiera di cui fa parte e confina su tre lati col giardino di proprietà condominiale.

Nelle planimetrie è indicata la posizione dell'immobile nella schiera e la disposizione interna dell'appartamento.

Esso è costituito da angolo cottura sistemato su un lato del salone, salone, due camere, disimpegno e bagno; il tutto per un totale di mq. 42,00, inoltre da un loggiato di mq. 8,00, da una cantina di mq. 3,60 e da una terrazza di mq. 42,00, pianellata in cotto arrettato, sita al piano terra rispetto alla via Colombo.

Nel rilievo fotografico allegato si possono vede-



re i prospetti dell'appartamento in oggetto.

La costruzione, di cui fa parte l'appartamento, ha le seguenti caratteristiche tecniche-costruttive:

- Struttura portante con pannelli tipo HABITAT da cm. 12,5;
- Tramezzi interni in pannelli tipo HABITAT da cm. 8;
- Solai del tipo a piastra con polistirolo;
- Pavimenti interni e del loggiato in cotto arrotato; dei bagni in grès ceramico;
- I bagni sono rivestiti con grès ceramico fino a mt. 2,20 di altezza;
- La tinteggiatura interna è del tipo spruzzato in risalto;
- La tinteggiatura esterna è in rivestimento plastico al quarzo;
- Gli infissi interni sono in tamburato color noce;
- Gli infissi esterni sono in pino di Svezia e asserviti da portelloni in pino di Svezia;
- I battiscopa sono in legno color noce;
- L'impianto idrico è incassato e riceve l'acqua dalla rete idrica della lottizzazione;
- L'impianto elettrico è incassato e con interruttori e prese della Ticino;
- I servizi igienico-sanitari sono parte in vetrocristallo;

na e parte in maiolica porcellanata; il bagno com-
- prende il w.c., il bidet, il lavabo e la doccia.

Nel complesso posso affermare che le rifiniture
sono buone e la costruzione è in buono stato di
conservazione.

CRITERIO DI STIMA

Riguardate le condizioni che intrinsecamente ed estrin-
secamente definiscono la fattispecie estimativa ed
esaminate specificatamente le caratteristiche degli
immobili, ho condotto opportune indagini allo scopo
di determinare quel giusto prezzo che in libero e or-
dinario mercato deve riconoscersi agli immobili di
cui trattasi.

Va da se che per "giusto prezzo" deve intendersi il "va-
lore venale" degli immobili, e per procedere alla de-
terminazione del quale è necessario informare il cri-
terio di stima da adottare, allo scopo stesso della
stima ed agli elementi disponibili che concorrono al-
la formazione di detto valore, nonchè alle condizioni
dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare.

Nel caso specifico, dovendo determinare il valore di
quattro appartamenti siti nel Comune di Arbus, in zo-
na turistica, non può adottarsi il criterio di stima
analitico, poichè i risultati che si potrebbero otte-
nere non troverebbero adeguata rispondenza nello sta-

to di fatto del mercato locale, in quanto la possibilità di applicazione di un tale metodo, come i Canoni Fondamentali dell'Estimo e la stessa esperienza pratica insegnano, presuppone una conoscenza di redditi tale da poter giudicare se quelli reali o presunti siano ordinari e congrui, ordinari rispetto ad immobili simili e congrui rispetto alla consistenza degli immobili stessi.

Appare invece più adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a "valore di mercato" giacchè quest'ultimo fonda la sua attendibilità su elementi di valutazione la cui concretezza scaturisce dall'andamento del mercato locale, non restando quindi che accertare una serie di valori venali riferiti all'unità di consistenza, (escludendo ovviamente da essa tutti i valori ritenuti eccezionali, in modo che la medesima serie rappresenti l'espressione di un mercato ordinario), mediante l'applicazione dei quali si può desumere direttamente il valore venale attuale degli immobili in oggetto.

Pertanto, richiamando quanto precedentemente esposto, e cioè tutte quelle notizie ed accertamenti tecnico-economici che concorrono alla determinazione del valore degli immobili di cui trattasi, come ubicazione, rifiniture ecc., procedo alla determinazione del



to valore con il criterio di stima a "valore di mercato".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE VENALE

Apposite indagini sono state da me svolte sul mercato locale in relazione ad immobili con caratteristiche analoghe a quelle degli appartamenti di cui trattasi, e per i quali è stato possibile accertare, sia pure con una certa approssimazione, il valore "reale" ovvero il corrispettivo in denaro che risultano essere stati effettivamente pagati.

Alla luce di tutte le risultanze delle indagini di mercato, riguardate le condizioni che intrinsecamente definiscono la fattispecie estimativa, esaminate specificatamente le caratteristiche degli immobili, in base alle indagini esperite presso proprietari, imprenditori e tecnici in un largo della zona interessata, con riferimento ad immobili consimili per caratteristiche e condizione, ritengo di poter attribuire agli appartamenti di proprietà della debitrice Soc. Torre dei Corsari Srl, comprensivi dell'area destinata a giardino condominiale e nella condizione in cui si trovano, in base ai calcoli effettuati, il prezzo medio complessivo di:

- 1) £. 50.000.000 (diconsi lire cinquantamila) all'appartamento n°7 del "Blocco 107";

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 1458 Dr. Ing. MARIO MATTA

2) £. 49.500.000 (diconsi lire quarantanovemiliocin-
quecentomila) all'appartamento n° 1 del "Blocco
106";

3) £. 37.300.000 (diconsi lire trentasettemilionitre
centomila) all'appartamento del "Blocco 138 - In-
terno 5";

4) £. 40.800.000 (diconsi lire quarantamilioniottocen-
tomila) all'appartamento del "Blocco 142 - Inter-
no 1".

CONCLUSIONI

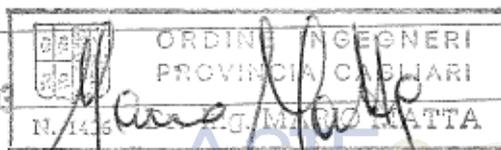
Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo

- Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ca-
gliari, rassegnò la presente relazione di consulenza
tecnica, allegandovi la parcella degli onorari e del-
le spese relative allo svolgimento dell'incarico.

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott.Ing. Mario Matta)

Cagliari, li 12 8 SEP 1983



Causa N° 170/82 R.E.

lon. 4900

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di deposito di Consulenza Tecnica.

In causa [redacted] contro [redacted]

Nell'intestata Cancelleria il giorno 28.4.83
davanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente
è comparso il Dott. Ing. Mario Matta il quale in ese-
cuzione dell'incarico ricevuto in data 28.2.1983,
presenta la relazione che precede scritta su n° 18
facciate dichiarando che in esse è riferito il risul-
tato delle operazioni affidategli.

La stessa è firmata in ogni foglio.

Del che il presente L.C.S..

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. MARIO MATTA

Mario Matta

IL CANCELLIERE

[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it