

AGGIORNAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Ing. MARIO MATTA)

Studio Tecnico "M-B"
Dr. Ing. Mario Matta
CONSULENTE TECNICO DEL
TRIBUNALE DI CAGLIARI
Via Sabotino, 11 - tel. 262025 Cagliari



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Relazione di Consulenza Tecnica per la determinazione del
valore venale attuale degli immobili siti in Comune di Arbus,
relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso
dal (

() (creditore) contro ()
() (debitori).

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Ing. Mario Matta)

Relazione del Consulente Tecnico

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario
di Cagliari.

Con ordinanza di S.V. del 13.7.2000 io sottoscritto Dott.
Ing. Mario Matta nato a Cagliari il 2.2.1947, residente in
Cagliari nella via Sabotino n. 11, regolarmente iscritto al
l'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.
1436, venivo richiamato come Consulente Tecnico d'Ufficio per
un supplemento di perizia nel procedimento di cui sopra.

Dopo aver prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma
all'udienza del 9.11.2000, ho dato inizio alle operazioni
peritali, procedendo alle relative verifiche e ricerche cata-
stali, necessarie per una esatta identificazione degli immo-
bili ed effettuando, previo avviso alle parti con lettera
raccomandata, l'accesso sul luogo onde eseguire gli opportuni
rilievi, assumere le informazioni del caso e rendermi nel

contempo edotto delle qualità intrinseche ed estrinseche degli immobili la cui conoscenza è indispensabile per la formulazione di un equo giudizio di stima dei medesimi

Descrizione degli immobili come in atti e quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione al Consulente Tecnico d'Ufficio.

La descrizione degli immobili di cui trattasi come risulta dal Verbale di pignoramento in atti è quella già riportata nella mia relazione del 11.5.1994 con esclusione da essa di tutti quegli immobili per i quali è stata fatta espressa dichiarazione di rinuncia agli atti del procedimento esecutivo.

Sulla base delle richieste di rinuncia agli atti del procedimento esecutivo in atti viene richiesto l'aggiornamento della stima per i seguenti immobili:

- 1) Blocco 148 - Appartamento n. 6;
- 2) Blocco 142 - Appartamento n. 6
- 3) Blocco 143 - Appartamento n. 1;
- 4) Blocco 144 - Appartamento n. 1 - 2 - 3 - 4;
- 5) Blocco 140 - Appartamento n. 4;
- 6) Blocco 137/b - Appartamenti n. 1 - 2;
- 7) Blocco 138 - Appartamento n. 3;
- 8) Blocco 120 - Appartamenti n. 2 - 16;
- 9) Blocco 118 - Appartamenti n. 1 - 5 - 7;
- 10) Blocco 106 - Appartamenti n. 1 - 3 - 5 - 6;
- 11) Blocco 122 - Appartamento n. 9;
- 12) Blocco 129 - Appartamenti n. 1 - 3;

13) Blocco 113 - Appartamento unico;

14) Blocco 128 - Appartamenti n. 2 - 4 - 5;

15) Blocco 102 - Appartamenti n. 8 - 9;

16) Blocco 110 - Appartamenti n. 3 - 7;

17) Centro Commerciale: negozi n.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-
-12-13-14-15.

"Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il C.T.U. proceda all'aggiornamento della relazione peritale sia con riguardo al valore dei beni pignorati, sia con riferimento alla situazione urbanistica, catastale e ad eventuali abusi edilizi."

Descrizione degli immobili dopo aver effettuato il sopralluogo in loco e gli accertamenti del caso.

Con lettera raccomandata a.r. del 9.1.2001 ai debitori Società Torre dei Corsari S.r.l. e Mirta Fontanari in Cancellieri fissavo il sopralluogo negli immobili pignorati in data 18.1.2001 alle ore 10.30.

In tale ora e giorno effettuavo il primo sopralluogo nella zona denominata "Torre dei Corsari" sita in Comune di Arbus dove sono situate le unità immobiliari pignorate, ma in loco non trovavo alcuna persona che avesse le chiavi per poter visitare le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

La sera dello stesso giorno contattavo il rag. Defraia, amministratore dal Condominio Torre dei Corsari, per ottenere la conferma degli indirizzi e dei numeri telefonici da lui comunicatemi in data 23.11.1993 dei proprietari delle unità im-

biliari pignorate onde poterli contattare con raccomandata per poter visitare gli immobili, ma il rag. _____ mi rispondeva che non poteva darmi alcuna informazione ne conferma.

Alla fine del mese di gennaio 2001 la lettera da me spedita alla _____

_____, per la comunicazione di sopralluogo per la visita degli immobili pignorati, mi venivano recapitati in studio con un targhetta delle Poste Italiane recante la dicitura "siamo spiacenti di non aver recapitato questo invio perchè il destinatario è sconosciuto".

Successivamente mi sono recato presso l'Ufficio del Giudice dell'Esecuzione dott. La Rocca per richiedere l'autorizzazione ad utilizzare la forza pubblica per poter visitare gli immobili pignorati.

Il dott. La Rocca non mi autorizzava a servirmi della forza pubblica per poter accedere negli immobili pignorati e mi ordinava, dato che si trattava di un aggiornamento della relazione peritale, di stimare gli immobili sulla base del sopralluogo fatto per la mia precedente relazione dell'11.5.1994.

Pertanto per la descrizione sia reale che catastale degli immobili si fa riferimento e a quanto riportato nella mia relazione dell'11.5.1994.

CRITERIO DI STIMA

Riguardate le condizioni che intrinsecamente ed estrinsecamente 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 ordinario mercato deve riconoscersi agli immobili di cui trattasi.

Va da sè che per "giusto prezzo" deve intendersi il valore venale degli immobili, e per procedere alla determinazione del quale è necessario informare il criterio di stima da adottare, allo scopo stesso della stima ed agli elementi di sponibili che concorrono alla formazione di detto valore, nonchè alle condizioni dell'ambiente economico in cui si trova ad operare.

Nel caso specifico, dovendo determinare il valore di immobili siti in Comune di Arbus in zona turistico-residenziale e facenti parte della lottizzazione "Torre dei Corsari" non può adottarsi a mio avviso il criterio di stima analitico, poichè i risultati che si potrebbero ottenere non troverebbero adeguate risposdenze nello stato di fatto del mercato locale, in quanto la possibilità di applicazione di 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 ri-



Handwritten signature

spetto alla consistenza degli immobili stessi.

Appare invece più adeguato allo scopo della stima, l'adozione del credito così detto a "valore di mercato", giacché 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 rifiniture, ubicazione, ecc., procedo alla determinazione di detto valore con il criterio di stima a "valore di mercato".

VALORE VENALE

Apposite indagini sono state da me svolte sul mercato locale in relazione ad immobili con caratteristiche analoghe a quelle degli immobili 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 potrebbero essere stati effettivamente pagati.

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

1) BLOCCO 148

- lire 70.000.000 (settantamila) all'appartamento n. 6.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

2) BLOCCO 142

- lire 63.500.000 (sessantatremilacinquecentomila) all'appartamento n. 6.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

3) BLOCCO 143

- lire 96.000.000 (novantaseimila) all'appartamento n. 1.

4) BLOCCO 144

- lire 85.000.000 (ottantacinquemila) all'appartamento n.

1.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria

a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 56.500.000 (cinquantaseimilionicinquecentomila) all'appartamento n. 2.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 73.800.000 (settantatremilioniottocentomila) all'appartamento n. 3.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 85.800.000 (ottantacinquemilioniottocentomila) all'appartamento n. 4.

5) BLOCCO 140

- lire 81.500.000 (ottantunmilionicinquecentomila) all'appartamento n. 4.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

6) BLOCCO 137/B

- lire 106.000.000 (centoseimilioni) all'appartamento n. 1.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 81.500.000 (ottantunmilionicinquecentomila) all'appartamento n.2.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

7) BLOCCO 138

- lire 134.500.000 (centotrentaquattromilionicinquecentomila)
all'appartamento n. 3.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria
a cui è soggetta l'unità immobiliare.

8) BLOCCO 120

- lire 60.000.000 (sessantamila) all'appartamento n. 2.

- lire 60.000.000 (sessantamila) all'appartamento n. 16.

9) BLOCCO 118

- lire 122.500.000 (centoventiduemilionicinquecentomila) al-
l'appartamento n. 1.

- lire 122.500.000 (centoventiduemilionicinquecentomila) al-
l'appartamento n. 5.

- lire 97.800.000 (novantasettemilioniottocentomila) all'ap-
partamento n. 7.

10) BLOCCO 106

- lire 132.000.000 (centotrentaduemilioni) all'appartamento
n. 1.

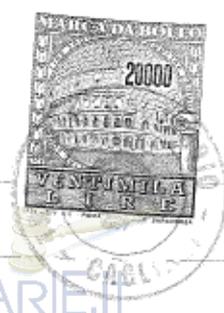
- lire 88.800.000 (ottantottomilioniottocentomila) all'appar-
tamento n. 3.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria
a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 163.000.000 (centosessantatremilioni) all'appartamento
n. 5.

- lire 90.000.000 (novantamila) all'appartamento n. 6.

11) BLOCCO 122



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Mani Kelly

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- lire 59.500.000 (cinquantanovemilionicinquecentomila) all'appartamento n. 9.

12) BLOCCO 129

- LIRE 159.500.000 (centocinquantanovemilionicinquecentomila) all'appartamento n. 1.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 84.000.000 (ottantaquattromilioni) all'appartamento n. 3.

13) BLOCCO 113

- lire 212.000.000 (duecentododicimilioni) all'appartamento che costituisce il "Blocco 113".

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

14) BLOCCO 128

- lire 61.200.000 (sessantunmilioniduecentomila) all'appartamento n. 2.

- lire 65.400.000 (sessantacinquemilioni quattrocentomila) all'appartamento n. 4.

- lire 100.800.000 (centomilioniottocentomila) all'appartamento n. 5.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

15) BLOCCO 102

- lire 61.200.000 (sessantunmilioniduecentomila) all'apparta-

mento n. 8.

- lire 86.400.000 (ottantaseimilioni quattrocentomila) all'appartamento n. 9.

16) BLOCCO 110

- lire 88.200.000 (ottantottomilioni duecentomila) all'appartamento n. 3.

- lire 132.000.000 (centotrentaduemilioni) all'appartamento n. 7.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

17) CENTRO COMMERCIALE

PIANO SEMINTERRATO

- lire 114.000.000 (centoquattordicimilioni) al subalterno 1.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 360.000.000 (trecentosessantamila) al subalterno 2.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 780.000.000 (settecentottantamila) al subalterno 3.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 888.000.000 (ottocentoottantottomilioni) al subalterno

4.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria

a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 96.000.000 (novantaseimilioni) al subalterno 5.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria

a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 150.000.000 (centocinquantamilioni) al subalterno 6.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria

a cui è soggetta l'unità immobiliare.

PIANO TERRA

- lire 270.000.000 (duecentosettantamilioni) al subalterno 7.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria

a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 103.000.000 (centotremilioni) al subalterno 8.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria

a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 62.400.000 (sessantaduemilioni quattrocentomila) al

subalterno 9.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria

a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 49.800.000 (quarantanovemilioni ottocentomila) al su-

balterno 10.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria

a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 90.000.000 (novantamilioni) al subalterno 11.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria

a cui è soggetta l'unità immobiliare.



- lire 330.000.000 (trecentotrentamiloni) al subalterno 12.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 435.000.000 (quattrocentotrentacinquemiloni) al subalterno 13.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

PIANO PRIMO

- lire 343.800.000 (trecentoquarantatremilionioctocentomila) al subalterno 14.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

- lire 145.800.000 (centoquarantacinquemilionioctocentomila) al subalterno 15.

Da tale valore sono già stati detratti gli oneri di sanatoria a cui è soggetta l'unità immobiliare.

CONCLUSIONI

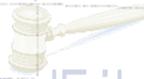
Avendo assolto al mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Cagliari, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica, allegandovi la parcella degli onorari e delle spese relative allo svolgimento dell'incarico.

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Ing. Mario Matta)

Mario Matta

Cagliari, li

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

CAUSA N. 170/82 R.E.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Verbale di deposito di Consulenza Tecnica

In causa di (

C/ROM 1788

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nell'intestata Cancelleria il giorno

6 APR. 2001

davanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso
il Dott. Ing. Mario Matta, il quale in esecuzione dell'inca-
rico ricevuto in data 9.11.2000, presenta la relazione che
precede, scritta su n. 14 facciate dichiarando che in esse è
riferito il risultato delle operazioni affidategli.

La stessa è firmata in ogni foglio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Del che il presente L.C.S.

IL CONSULENTE TECNICO

Mario Matta

IL CANCELLIERE

Doncewala



ASTE
GIUDIZIARIE.it