

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 247/2008

ITALFONDIARIO

contro xx

C.T.U.: dott. ing. Carlo Marongiu



PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Belelli.

Con ordinanza della Dott.ssa Claudia Belelli il sottoscritto ing. Carlo Marongiu, nato a Cagliari il 01.02.1971 e ivi residente in via Masaniello 36, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4354 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire per riceverne l'ingiunzione all'udienza del 16.01.2009.

In tale giorno infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'art. 193 del c.p.c. e la Dott.ssa Belelli provvedeva renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza.

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 2) **descrivere**, 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) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 4) **procedere**, 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) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) **indicare** 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.L.vo 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) **dire** 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indicare** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dire** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano 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 **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** 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) **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **determinare** 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.

Disponeva, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazioni al proprio elaborato;
- c) **depositi**, **almeno quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b) osservazioni all'elaborato peritale;**

- e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Di seguito a ciò il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo a verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. per poi proseguire il giorno 28.01.2009 ad ore 10:00 col sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto (vedi verbale di inizio operazioni peritali).

Presenti i sigg. xx, si è proceduto ad un esame dello

stato dei luoghi, alle misurazioni ed ai rilievi necessari per verificarne la consistenza. Le operazioni sono proseguite il giorno 14.02.2009 e parallelamente sono stati presi i contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri – Edilizia Privata, dove veniva richiesto di esaminare la pratica edilizia relativa all'unità di via Satta, richiedendo visione e copia di atti e progetti allegati; contemporaneamente, sono state condotti gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari (indagini iniziate in data 22/01/2009).

Infine, si è analizzato il mercato immobiliare di zona e le relative quotazioni residenziali.

Sulla base di tutti gli elementi acquisiti, il sottoscritto ha predisposto la presente relazione.

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Negli atti del fascicolo della procedura esecutiva N.R.G.E.I. 247/2008 il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Sulla base della relazione notarile del dott. Edoardo Mulas Pellerano datata 24 ottobre 2008, si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Fabbricato di tipo popolare in Comune di Sanluri, Via Satta n. 15, edificato su piano terreno e primo, composto da ingresso, tre vani, cucina, andito, bagno, due ripostigli ed annesso tratto di cortile al piano terra e da due vani, andito e terrazza al primo piano, confinante con detta Via, con proprietà x, con proprietà x e con proprietà x, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 28, mappale 494, categoria 4/4,

classe 2, vani 8, rendita catastale euro 413,17. Detta unità immobiliare sorge sull'area distinta al foglio 28, mappale 494 (ex 217/P), di are 1,90.



CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

- trascrizione del 30 settembre 1960, nn. 12871/10673, atto di compravendita a rogito del Notaio Raimondo Tului, in data 1 settembre 1960, rep. 4960/2445, con il quale le signore *x*, nata a *x* e *x*, nata a *x*, hanno venduto a *x*, nato a *x* il *x*, l'area edificabile in Sanluri, loc. Cuccuru Poddinis, distinta al foglio 28, mappale 217/P, di are 1,90.

Con detto atto le venditrici hanno concesso al compratore il diritto di passare a piedi, con carri e autocarri nella strada di nuova formazione distinta a foglio 28, mappale 217/A

- trascrizione del 30 giugno 2000, nn. 18648/11873, atto di compravendita a rogito del Notaio Ivo Paganelli, in data 23 giugno 2000, rep. 6356, con il quale *x* *xx*, riservandosi l'usufrutto sua vita natural durante, ha venduto a *x* *x* *xx* la nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- iscrizione del 27 gennaio 2000, nn. 1999/342, ipoteca volontaria di lire 75.000.000, dipendente da atto di mutuo a rogito del Notaio Franco Ibba, in data 21 gennaio 2000, rep. 54509, a favore della Deutsche Bank Mutui S.p.A. e contro *xx*, quale terzo datore di ipoteca, a garanzia di un mutuo di lire 60.000.000 concesso a *xx* e *xx*, gravante sull'immobile oggetto della presente;

- iscrizione del 10 giugno 2000, nn. 16489/3038, ipoteca volontaria di lire 75.000.000, dipendente da atto di mutuo a rogito del Notaio Ivo Paganelli, in data 8 giugno 2000, rep. 6277, a favore della Deutsche Bank Mutui S.p.A. e contro *xx*,



quale terzo datore di ipoteca, a garanzia di un mutuo di lire 60.000.000 concesso a xx, gravante sull'immobile oggetto della presente;

- iscrizione del 9 marzo 2004, nn. 8756/1292, ipoteca volontaria di euro 150.000, dipendente da atto a rogito del Notaio Gianmassimo Sechi, in data 4 marzo 2004, rep. 61203/18838, a favore della Banca Intesa S.p.A. e contro xxi x

x, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, a garanzia di un mutuo di euro 100.000;

- annotamento del 3 ottobre 2006, nn. 40628/6423, portante erogazione a saldo;

- trascrizione del 16 maggio 2008, nn. 17704/12171, verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Cagliari, in data 17 aprile 2008, rep. 631/2008, a favore dell'Italfondario S.p.A. e contro xx gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Sono state acquisite le mappe censuarie che consentono l'identificazione univoca del bene: planimetria catastale in scala 1:200 (vedi allegati).

Non si segnalano acquisti *mortis causa* non trascritti.

2. ACCESSO E DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Di seguito si riporta la descrizione e la consistenza del bene oggetto di pignoramento in base a quanto potuto accertare a seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi in sito (l'ultimo risale alla data 14.02.2009).

Immobile sito nel Comune di Sanluri e precisamente fabbricato con accesso dalla via Satta al civico n° 15, posto al piano terra e primo.

Realizzato in muratura portante con solai di tipo misto, il fabbricato risale agli anni '60; si tratta di un fabbricato di tipo popolare ubicato all'ingresso del paese, sulla via Satta parallela alla principale via Carlo Felice.



L'immobile oggetto della presente relazione si presenta in una condizione generale di stato di conservazione non ottimale anche se è stato interessato recentemente da lavori di manutenzione per quanto riguarda i servizi igienici.

Le pareti interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura a tempera, le pavimentazioni in piastrelle, le pareti dei bagni rivestite con piastrelle di gres; i bagni sono dotati entrambi di w.c., di bidet, lavabo, piatto doccia e vasca (solo al piano terra); l'acqua calda è prodotta da scaldabagni elettrici.

Sono presenti impianti idrico ed elettrico,.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra di 2,90 metri e di 2,70 al piano primo.

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento (è presente un camino nella zona pranzo della cucina e un piccolo caminetto nel ripostiglio antistante l'ingresso).

Non sempre sono presenti le porte nei vani delle aperture.

La distribuzione interna dei vani è la seguente: un vano ingresso funge da disimpegno, sulla sinistra un bagno recentemente ristrutturato, mentre sulla destra per chi entra c'è la zona pranzo con camino e angolo cottura; di fronte all'ingresso un ripostiglio che permette di accedere ad una camera da letto matrimoniale (vedi planimetria stato attuale allegata). Dalla zona del pranzo si accede ad un vano soggiorno nel quale è posizionata una scala di nuova costruzione che permette di accedere al piano primo, dove si trovano due camera da letto (di cui una matrimoniale) ed un bagno di nuova costruzione; di fronte alle scale un'apertura consente l'accesso alla terrazza (senza pavimentazione, è presente solo una guaina bituminosa per l'impermeabilizzazione).

Al piano terra, a fianco all'ingresso principale, sulla destra, è presente un posto auto coperto e due rampe di scale che permettono di accedere alla terrazza sopra descritta, mentre sulla sinistra è presente un piccolo ripostiglio che si affaccia sul cortile interno. Un altro ripostiglio e un piccolo bagno dismesso, indipendenti, si trovano sulla sinistra per chi entra, poco prima dell'ingresso interno (sempre all'interno del cortile).

La copertura dell'immobile, del posto auto e del ripostiglio esterno è realizzata in eternit.

L'unità immobiliare è costituita dalle seguenti superfici nette calpestabili:

	AL PIANO TERRA		
-	cortile interno:	mq	50,98
-	posto auto	mq	25,61
-	scala esterna:	mq	7,28
-	ripostiglio esterno n. 1:	mq	3,98
-	ripostiglio esterno n. 2:	mq	5,01
-	w.c. esterno:	mq	3,75
-	ingresso:	mq	5,37
-	pranzo e angolo cottura:	mq	26,70
-	soggiorno:	mq	16,35
-	bagno:	mq	10,15
-	ripostiglio interno:	mq	8,12
-	camera da letto:	mq	15,44
	AL PIANO PRIMO		
-	disimpegno:	mq	4,80
-	bagno	mq	4,12
-	camera da letto matrimoniale	mq	16,50
-	camera da letto singola	mq	12,54

I confini attuali sono: via Satta, ditta x, ditta xe ditta x.

Non ci sono pertinenze e/o accessori di uso esclusivo..

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del comune di Sanluri foglio 28 mappale 494, cat. A/4 classe 2 intestata per usufrutto per la quota di 1/1 a x e per la nuda proprietà per 1/2 a x e per 1/2 ad x (vedi visura per immobile del 22.01.2009 negli allegati).

3. CONFORMITÀ DESCRIZIONE BENE

Descrizione bene come da atto di pignoramento: *in Comune di Sanluri, alla via Satta n. 15, fabbricato di tipo popolare edificato su piano terreno e primo, composto al piano terreno da ingresso, tre vani, cucina, andito, bagno, due ripostigli ed annesso tratto di cortile ed al primo piano da due vani, andito e terrazza, confinate con via Satta, con*

proprietà x, proprietà xx e proprietà x, distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 mappale 494, cat. A/4, cl. 2, vani 8, rendita catastale euro 413,17.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene.

4. AGGIORNAMENTI CATASTALI

Non si è proceduto all'aggiornamento catastale in seguito alla diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di nuovi vani conseguenti alla demolizione e costruzione di nuovi tramezzi e alla realizzazione della scala all'interno del soggiorno che permette di accedere al piano prima (lavori mai denunciati); si consiglia, pertanto, di procedere con l'aggiornamento catastale.

5. UTILIZZO URBANISTICO PREVISTO

Per quanto riguarda l'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale si può affermare che l'immobile è sito in zona "B1".

6. CONFORMITÀ EDILIZIA

Si tratta di una costruzione antecedente al 1° settembre 1967 (rif. atto notarile rep. 6356 racc. 2150 rogito Dott. Ivo Paganelli in data 23.06.2000).

Per verificare la presenza o meno di abusi ci si è riferiti, essendo depositato presso il Comune di Sanluri una richiesta di concessione C022/2005 a nome di Limoncino e Usai per la ristrutturazione del fabbricato ad uso civile abitazione, allo stato di fatto redatto dal tecnico geom. Paschina Angelo, iscritto al collegio dei Geometri di Cagliari al n. 2248 (vedi allegati).

Tale richiesta dell'anno 2005, tuttavia, non è stata mai ritirata e di conseguenza non è mai stato comunicato l'inizio dei lavori e pertanto risulta decaduta.

Sulla base della documentazione in possesso ed in seguito ai rilievi effettuati dal sottoscritto, l'immobile non presenta abusi edilizi non sanabili.

Tuttavia sono state realizzate delle opere interne in assenza di autorizzazione edilizia; trattasi di opere che riguardano la demolizione di tramezzi interni, costruzione di nuovi tramezzi con conseguente creazione di nuovi vani e costruzione di una scala, interna al

vano soggiorno, che permette di accedere al piano superiore; tali opere sono sanabili attraverso un accertamento di conformità e la sanzione prevista va da un minimo di € 516,00 sino al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse.

Pertanto si può ritenere con buona approssimazione ed a vantaggio di possibili errori, che in tale contesto, la sanzione non superi il valore di € 1.000,00 (valore stimato per eccesso, a vantaggio del criterio di stima).

Non è presente la dichiarazione di abitabilità.

7. FORMAZIONE LOTTI

Non è necessario, dovendo procedere alla vendita del bene oggetto di pignoramento, la formazione di più lotti.

Si tratta di una casa per civile abitazione che ha valore solo se mantiene inalterata la propria unità. Non è necessario provvedere, pertanto, secondo il parere del C.T.U., alla formazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento.

8. COMPROPRIETARI

L'immobile risulta così intestato (vedi visura aggiornata):

- l'usufrutto e per la quota di 1/1 al sig. xx e per la nuda proprietà;
- ciascuno con quota pari a 1/2, ai sigg. xx

Non è possibile dividere il singolo bene.

9. OCCUPAZIONE IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta occupato dal sig. x e dalla sig.ra x-x e dalla loro famiglia, per i quali risulta abitazione principale.

10. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'immobile non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge dei debitori esecutati.



11.VINCOLI

Non esistono vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli di natura condominiale che, in caso di vendita, si trasferiranno all'acquirente.



12.DIRITTI DEMANIALI

Non esistono né diritti demaniali, né usi civici.

13.VALORE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato allo scopo della stima adottare il criterio cosiddetto "a valore di mercato". Il metodo di stima è quello comparativo, in quanto basato su recenti operazioni di compravendita eseguite in zona (Comune di Sanluri) per immobili simili a quello oggetto della stima. Con tale criterio il valore viene determinato sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, come parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie lorda commerciale espresso in €/mq. Nel caso di unità adibite a residenza, il confronto tiene conto di specifiche caratteristiche quali ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva e condizioni particolari di mercato. Tutte le indagini sono state condotte presso tecnici e operatori immobiliari operanti nella zona in esame. Pertanto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte precedentemente, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale (valore che oscilla tra i 700 ÷ 800 €/mq, in base agli ultimi dati che si sono verificati nel Comune di Sanluri, in occasione di compravendita di immobili residenziali non nuovi) che viene applicato alla relativa consistenza.

LOTTO UNICO: Comune di Sanluri N.C.E.U. foglio 28 mapp. 494, cat. A/4, classe 2, vani

8.



a)	Superficie commerciale		mq	190,00
b)	Valore superficie a mq		€/mq	680,00
c)	Valore	a × b	€	129.200,00

Si è utilizzato un valore unitario a metro quadrato (€ 680,00) leggermente inferiore ai valori attuali di compravendita, considerata l'età dell'edificio (oltre 40 anni) e lo stato di conservazione dell'immobile.

Si precisa che il valore dell'immobile, infine, deve essere decurtato dalle spese necessarie per regolarizzare i lavori effettuati (accertamento di conformità per opere interne); sulla base della propria esperienza si reputa che il costo delle spese tecniche e della sanzione prevista possa essere pari a € 1.000,00 ÷ 1.200,00, per cui il valore più probabile di mercato, in cifra tonda, può essere assunto pari a **€ 128.000,00** (euro centoventottomila/00).

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi, allegando la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA.....	1
1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE	4
2. ACCESSO E DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	6
3. CONFORMITÀ DESCRIZIONE BENE	8
4. AGGIORNAMENTI CATASTALI	9
5. UTILIZZO URBANISTICO PREVISTO	9
6. CONFORMITÀ EDILIZIA	9
7. FORMAZIONE LOTTI	10
8. COMPROPRIETARI	10
9. OCCUPAZIONE IMMOBILE	10
10. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	10
11. VINCOLI	11
12. DIRITTI DEMANIALI	11
13. VALORE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA	11
CONCLUSIONI.....	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari, 20.02.2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
ing. Carlo Marongiu

ASTE
GIUDIZIARIE.it