TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Giudice: Dott.ssa Claudia Belelli

[redacted]

Esecuzione Immobiliare n° 305/2006 Ruolo Generale

Creditore procedente: Banco di Sardegna

Debitore esecutato: [redacted]

RAPPORTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Locale commerciale al Piano Rialzato ubicato all'angolo tra la via XX Settembre, la via Cremona e la Via Palermo nel Comune di Iglesias facente parte di un maggior fabbricato a 4 livelli fuori terra con accesso principale sul fronte prospiciente la via XX Settembre e distinto al N.C.E.U. alla sezione L foglio 3 mapp. 422 sub 20 (costituito dalla fusione del sub 12 e del sub. 13)

La sottoscritta, architetto Maria Lucia Floris, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cagliari al n° 634 con studio in Quartu Sant'Elena, Via Fabio Filzi al n° 24, avendo ricevuto l'incarico dal Giudice Dott.ssa Claudia Belelli con verbale d'udienza in data 02/02/2007 del Tribunale Ordinario di Cagliari di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativo al Procedimento Immobiliare iscritto al ruolo generale n° 305/06 promosso da Banco di Sardegna contro [redacted], tenuto conto dei quesiti posti in sede di incarico e dei risultati delle ricerche da me eseguite, relaziona evidenziando il testo completo del quesito e la successiva risposta, come segue:

QUESITO 1. **verifichi** 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

RISPOSTA Dalla verifica del fascicolo del Procedimento di Esecuzione Immobiliare, la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. relativa all'immobile pignorato risulta completa.

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile sito nel comune di Iglesias via XX Settembre al piano rialzato censito al N.C.E.U. sezione L foglio 3 mappale 422 sub 20 di mq 299,00 cat. C/4 classe 1° adibito a attività sportive intestato alla [redacted].

per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

TRASCRIZIONI A FAVORE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Rogito notaio Maurizio Anni in data 19/03/1984 racc. 10588 con dichiarazione di nomina con atto a rogito notaio Maurizio Anni in data 21/03/1984 repertorio 10589

compravendita trascritta a Cagliari il 18/04/1984 ai n° 9508/7819

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

2. Rogito Notaio Vittorio Giua Marassi in data 28/06/1985 Rep 33611/5506

Trasformazione della società registrato a Iglesias il 12/07/1985 al n° 3475 omologato con decreto 23/07/1985 trascritto presso la cancelleria del tribunale di Cagliari il 09/08/1985 al n° 9985 reg. Ordine e n° 9574 Reg. Soc. trascritta a Cagliari il 10/09/1985 ai n° 1582/11792

a favore: [redacted]

3. Rogito notaio Enrico Dolla in data 30/12/1989 rep.. 13591/4060

compravendita area di sedime dell'immobile trascritta a Cagliari il 27/01/1990 al n° 3233/2577

a favore: [redacted]enuta in atto a confermare che per il bene acquistato dal proprio coniuge è da considerare personale perché destinato all'esercizio della propria impresa.

contro: [redacted]

4. Rogito Notaio Carlo Mario De Magistris in data 13/10/1998 rep.. 75825

compravendita dell'immobile trascritta a Cagliari il 15/10/1998 ai n° 25169/17105

a favore: [redacted].c.

contro: [redacted] in comunione dei beni con [redacted] intervenuta in atto a confermare che per il bene acquistato dal proprio coniuge

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è da considerare personale perchè destinato all'esercizio della propria impresa."

ISCRIZIONI CONTRO

1. Rogito Notaio Enrico Dolia in data 20/02/1992 rep. 25233

Ipoteca Volontaria di Lire 1.875.000.000 (unmilliardoottocentosettantacinquemila) a garanzia di mutuo condizionato di Lire 750.000.000 (settecentocinquantamilioni) iscritta a Cagliari il 21/02/1992 al n° 5007/556

a favore: Sezione Autonoma di Credito Fondiari del Banco di Sardegna.

contro: [redacted]

- Frazionamento in data 11/01/1995 al n° 702/169 con attribuzione al sub 12, costituente il lotto n° 1, di una quota ipotecaria di lire 425.000.000 (quattrocentoenticinquemilioni) a fronte di una quota di capitale di lire 170.000.000 e con attribuzione al sub. 13 costituente il lotto n° 2 di una quota ipotecaria di lire 700.000.000 a fronte di una quota capitale di 280.000.000
- erogazione parziale in data 11/01/1995 al n° 704/171
- riduzione somma in data 11/01/1995 al n° 705/172 con riduzione dell'ipoteca da lire 1.875.000.000 a lire 1.625.000.000 e del capitale da lire 750.000.000 a lire 650.000.000.

2. Rogito Notaio Marcello Dolia in data 23/07/1998 Rep 974 iscritta a Cagliari il 24/07/1998 al n° 18248/2783

Ipoteca Volontaria di lire 1.032.500.000 a garanzia del finanziamento di lire 413.000.000 estinguibile in 10 anni concesso alla società [redacted]

Favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [redacted]

TRASCRIZIONI CONTRO

1. Verbale di pignoramento immobiliare con atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d'Appello di Cagliari in data 01/06/2006 rep. 572 trascritta a Cagliari il 21/07/2006 al n° 31406/20893

Favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [redacted]

Sono stati acquisite, in quanto non depositati, le mappe censuarie relative al Catasto Terreni e al Catasto Edilizio Urbano relative al Fg. 3 sezione L mapp. 422 sub 20 così come risultante dalla fusione del sub 12 e del sub 13. **(allegato n° 1)**

QUESITO 2. **descrivo, 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);

RISPOSTA L'immobile pignorato è sito nel comune di Iglesias con accesso dalla via XX Settembre n° 34. Tale immobile, situato al piano rialzato, ricade nel maggior fabbricato posto ad angolo tra la suddetta via XX Settembre, la via Cremona e la via Palermo.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato dove sono collocati i posti auto per i residenti con accesso dalla via Palermo, un piano seminterrato adibito a locali commerciali prospiciente la via XX Settembre, un piano rialzato adibito a palestra con accesso dalla terrazza sulla via XX Settembre e ulteriori 3 piani adibiti ad abitazione aventi l'accesso dalla terrazza sulla via Cremona al civico 2.

Sulla via Cremona e sulla via XX settembre sono situate due terrazze accessibili, la prima attraverso una rampa per disabili ed una scalinata, la seconda attraverso una scalinata.

Il fabbricato si presenta con balconi aggettanti sui fronti principali ed un fronte prospiciente una piccola corte interna di proprietà e esclusiva pertinenza dell'immobile oggetto della presente avente accesso carraio sulla via Palermo s/n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è costituito da un ingresso sulla quale si articolano i servizi igienici e spogliatoi per uomini e donne, seguono le sale attrezzate per building, ginnastica, fitness, una piccola saletta attrezzata, servizi per il personale ed un angolo ristoro contiguo alla terrazza di pertinenza esclusiva. Dalla documentazione fotografica allegata sono visibili alcuni serbatoi per la riserva idrica e del gas. (allegato n° 2)

Il fabbricato confina su tre lati con le citate vie mentre sul quarto lato con altro fabbricato contiguo di proprietà [redacted]

Dalla visura catastale risulta che l'immobile è censito al N.C.E.U. alla sezione L foglio 3 sub 20 zona censuaria 1 categoria C/4 classe 1 consistenza 299,00 mq superficie catastale 327,00 mq con una rendita di Euro 1.050,06.

Il subalterno 20 risulta dalla FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – E TRASFORMAZIONE DA LOCALE COMMERCIALE (cat. C1) dei subalterni 12 e 13 (allegato n° 3) A FABBRICATO PER ESERCIZI SPORTIVI (cat. C/4) La variazione risale al 28/04/2000 n° 3250 in atti dal 28/04/2000 prot. n° 37361.

La superficie calpestabile dell'immobile è pari a mq. 253,10 oltre alla terrazza esclusiva della superficie netta di mq 73,52 e ulteriori due terrazze, prospicienti le vie XX settembre e Cremona, della superficie netta complessiva di 107,34 mq.

L'altezza dei locali è di mt. 3,50.

Dalla tabella relativa al calcolo dei millesimi risulta che l'immobile ricade nel "CONDOMINIO FIORITO" via Cremona 2 Iglesias. La quota complessiva risulta dalla somma dei millesimi attribuiti al sub 12 e sub 13 di 116,30/1000 e 297,40/1000 pari a 413,70/1000 (allegato n° 4)

QUESITO 3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA la descrizione dell'atto di Pignoramento è la seguente:

"....Porzione di fabbricato composto di piano seminterrato, piano terra e tre piani alti ubicato all'angolo tra la via XX Settembre, Via Cremona e Via Palermo. Più precisamente le porzioni oggetto del presente atto di pignoramento sono così costituite:

- locale commerciale avente accesso dalla via Cremona al piano terra, censito al N.C.E.U. alla sezione L, foglio 3, mappale 422, sub 12;
- locale commerciale all'angolo tra la Via XX Settembre e la via Palermo del quale costituisce pertinenza una terrazza adibita a verde attrezzato della superficie di circa 138,50 mq censito al N.C.E.U. alla sezione L, foglio 3, mappale 422, sub 13;"

La descrizione del immobile pignorato non risulta perfettamente coincidente con il reale fabbricato in quanto la pertinenza della terrazza adibita a verde attrezzato con accesso dalla via Palermo viene indicato della superficie di circa 138,50 mq mentre la superficie lorda di tale terrazza è di circa mq. 92,66. Costituisce ulteriore pertinenza la terrazza antistante e prospiciente la via XX Settembre della superficie lorda di mq 63,19.

Inoltre deve essere specificato che la terrazza di ingresso prospiciente la via Cremona, e non di pertinenza esclusiva del locale commerciale in quanto in questa si trova collocato l'ingresso condominiale per i piani superiori nonché la rampa di accesso per disabili, ha la superficie di mq 76,52.

Ancora in riferimento alle terrazze, nella mappa catastale del sub 20 (vedasi allegato 1) le superfici delle terrazze sono ancora differenti dalla situazione di progetto ed attuale, ovvero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sulla via XX settembre la terrazza ha una superficie di mq 50,00, sulla via Cremona la terrazza ha una superficie di mq 55,00 e sulla via Palermo la terrazza ha una superficie di mq 80,00.

Tale immobile risulta effettivamente censito al N.C.E.U. alla sezione L foglio 3 Mapp 422 sub 20 risultante dalla fusione dei mapp. 12 – 13 e diversa distribuzione degli spazi interni – fabbricato per esercizi sportivi in atti dal 28/04/2000 prot. 37361.

Nonostante alcune imprecisioni certamente i dati catastali e la descrizione dell'immobile effettuata nel Pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene.

QUESITO 4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

RISPOSTA Non risulta necessario procedere con aggiornamenti catastali in quanto la situazione documentazionale e reale sono coerenti e aggiornate.

QUESITO 5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA L'immobile ricade in zona B Sottozona B2 del P.R.G. vigente ovvero "Parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto." **(allegato n° 5)**

QUESITO 6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

RISPOSTA L'immobile risulta essere realizzato con concessione ed. n° 106 del 08/08/1988, successiva C. E. in variante n° 26 in data 29/06/1994, C. E. in variante n° 21 in data 14/11/1995 ottenuta in sanatoria. **(allegato n° 6)**

Il certificato di agibilità, relativo all'immobile pignorato, è stato rilasciato in data 3 Agosto 2007 al n° 036 **(allegato n° 7)**

QUESITO 7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA L'immobile risulta provenire dalla fusione di due subalterni, il sub 12 ed il sub 13, con destinazione commerciale, si ritiene pertanto che tale frazionamento possa essere ripristinato qualora fosse necessario, previa realizzazione di una separazione interna soggetta a comunicazione di Opere Interne ai sensi del D.P.R. 380/2001 e succ. modifiche e aggiornamenti ad approvazione dell'ufficio del Catasto.

QUESITO 8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

RISPOSTA L'immobile è pignorato per intero. La proprietà risulta essere per intero 1/1 della ditta [redacted].

QUESITO 9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino i 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;

RISPOSTA L'immobile è occupato dalla ditta pignorata che vi svolge l'attività di palestra.

QUESITO 10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

RISPOSTA L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

QUESITO 11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

RISPOSTA Non risultano sul bene pignorato vincoli artistici storici ecc. Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale gli stessi sono regolati dalle tabelle millesimali approvate dal condominio che vengono allegate alla presente (vedi allegato 4).

QUESITO 12. **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA Non sono stati rilevati diritti demaniali di superficie o di servitù pubbliche.

QUESITO 13. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

RISPOSTA La valutazione dell'immobile in oggetto è stata condotta attraverso la comparazione diretta del bene oggetto di stima con quei beni, ad esso similari, compravenduta nel passato recente sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato.

Si è proceduto pertanto, in relazione ai dati oggettivi riscontrati nell'immobile, alla attribuzione dei coefficienti relativi alla zona, all'attività svolta, alla funzionalità, all'estetica ecc. come di seguito descritto.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA: l'immobile è censito al N.C.E.U. al la sezione L foglio 3 mapp. 422 sub. 20 risultante da una fusione del sub. 12 e 13, zona censuaria 1, classe 1ª categoria C/4 Mq 299 con rendita di €. 1.050,06 ed un valore catastale di €. 110.256,10 intestato alla partita 37361 ditta [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] sita nel comune di Iglesias nel fabbricato sulla via XX Settembre facente angolo con la via Cremona e la via Palermo nel quale è situato l'ingresso carraio privato, il quarto lato confina con altro fabbricato prospiciente la via XX Settembre.

L'intero fabbricato è composto di quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, gli accessi risultano essere differenziati. Gli appartamenti hanno accesso da una terrazza sulla via Cremona, l'immobile pignorato è situato al piano rialzato con accesso dalla terrazza sulla via XX settembre, mentre sulla via Palermo è situato il passo carraio che conduce ad una terrazza di uso esclusivo dell'immobile in oggetto.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE: L'immobile si articola nelle seguenti superfici interne: sala ginnastica – sala building – sala cardio fitness – sala body – accettazione – servizi e spogliatoi maschi e femmine – servizi personale per una superficie complessiva di mq 299,73.

Le superfici esterne dei locali sono date dalla somma delle tre terrazze di cui una di pertinenza esclusiva con accesso carraio dalla via Palermo di mq 92,86, un'altra con accesso pedonale attraverso circa 10 scalini verso l'ingresso della palestra di mq. 63,19 e l'ultima sempre con accesso attraverso 10 scalini ed una rampa per disabili verso il vano scala condominiale di mq 76,52. Tali superfici vengono valutate convenzionalmente con l'applicazione del coefficiente pari a 0,30.

La superficie commerciale convenzionale viene determinata dalla formula:

$$S_c = S_p + \Sigma S_n * K_n$$

Dove S_p = la superficie della proprietà

S_n = la superficie degli accessori

K_n = coefficienti correttivi

$S_c = 299,73 + \Sigma (92,86 + 63,19 + 76,52) * 0,30 = 369,50$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	369,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO Il valore medio a metro quadro delle superfici commerciali nella località in oggetto è stata stimata attraverso comparazione di casi similari in Euro 1.600,00 (milleseicento/00).

Vengono di seguito riportati i coefficienti attribuiti che tengono conto del contesto, delle caratteristiche del fabbricato in generale e dell'immobile in particolare.

- Coef. attività svolta	δ_1	1,00
- Coef.Bacino di utenza	δ_2	1,05
- Coef.Tipologia di utenza	δ_3	1,00

COEFFICIENTE δ = 1,05

- Coef. Funzionalità del contesto risultante da valutazione del numero di vetrine e la loro ampiezza, la presenza delle insegne e dall'importanza della strada in cui si trova Y_1 1,11
- Coef. Estetico del contesto risultante e valutato da considerazioni oggettive del contesto in particolare l'illuminazione pubblica della strada principali sulla quale affaccia, la pulizia e l'arredo urbano, i materiali delle vetrine e la loro forma, facciata nel particolare e nel complesso del fabbricato. Y_2 0,98
- Coef. Sociale del contesto Y_3 1,00
- Coef. di conservazione del contesto valutato in relazione agli elementi di facciata, dell'ingresso della vetrina principale, insegne marciapiede ecc. che costituiscono elementi esclusivi dell'immobile. È stato inoltre valutato quali interventi e l'entità degli stessi che dovranno essere eseguiti in tempi brevi che comprendono tutto l'edificio e pertanto interventi di facciata, di tinteggiature esterne ovvero interventi strutturali o sulle strutture quali impermeabilizzazioni di solai al piano seminterrato ecc. Y_4 0,92

Il coefficiente dell'edificio può essere sintetizzato come segue:

COEFFICIENTE GLOBALE DEL CONTESTO	Y	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'UNITÀ COMMERCIALE

- Coefficiente funzionale dell'unità commerciale valutato verificando i dati oggettivi derivanti dalle caratteristiche fisiche ovvero: l'illuminazione, riscaldamento e condizionamento insolazione vetrine sicurezza antintrusione, dimensione area disponibile, altezza locale, qualità impianti $Z_1 = 1,10$
- Coefficiente estetico dell'unità commerciale valutato sugli elementi estetici dell'unità ovvero bellezza della porta d'ingresso e delle vetrine principali, Tinteggiatura e decori interni, pavimentazioni, rivestimenti pareti servizi, placche elettriche altre finiture varie Z_2 1,00
- Coefficiente di posizione dell'unità commerciale Z_3 1,10
- Coefficiente dimensionale dell'unità commerciale Z_4 1,00
- Coefficiente di conservazione dell'unità commerciale Z_5 1,00

COEFFICIENTE GLOBALE Z 1,30

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COEFFICIENTI

Coefficiente complessivo della zona	δ	1,00
Coefficiente complessivo dell'edificio	Y	1,00
Coefficiente complessivo dell'unità	Z	1,30
COEFFICIENTE GLOBALE DI SVALUTAZIONE	**1,30**	

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di Euro 1.600,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente ovvero 1,30, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è Euro 2.080,00.

L'immobile risultando occupato dalla società debitrice non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertanto svalutato a conserva quindi, il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: 1,00.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 369,50 e del fatto che il locale non risulta vincolato da contratti di affitto, avremo un valore dell'immobile di Euro 768.550,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare situata a IGLESIAS in via XX SETTEMBRE ANGOLO VIA CREMONA al n. 34 distinta a N.C.E.U. sezione L al fg 3 mappale 422 sub 20 di proprietà [redacted] ha, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato la cifra di Euro 768.550,00 (euro settecentosessantottomilacinquecentocinquanta/00)

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Giudice, dott.ssa Claudia Belelli, previa trasmissione alle parti interessatedell'elaborato peritale secondo le istruzioni contenute nell'incarico, deposito la presente relazione di consulenza tecnica redatta su 15 pagine in carta legale e su supporto informatico con i seguenti allegati:

ALLEGATO 1 PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI;

ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

ALLEGATO 3 ESTRATTO DI MAPPA;

ALLEGATO 4 TABELLE MILLESIMALI;

ALLEGATO 5 NORME DI ATTUAZIONE;

ALLEGATO 6 CONCESSIONI EDILIZIE E PLANIMETRIA DI PROGETTO;

ALLEGATO 7 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

Quartu Sant'Elena, li 12/10/2007

Il C.T.U.

Arch. Maria Lucia Floris

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009