

070654669

TRIBUNALE DI CAGLIARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Debitore

Creditore Pignorante

CREDITO INDUSTRIALE SARDO S.p.A.

R.E. 325/93 (+ 761/93)

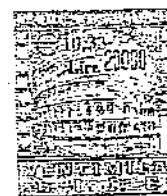
**RELAZIONE SUPPLETIVA DI
CONSULENZA TECNICA**

C.T.U. Ing. Renzo Zucca

Via Lagnano, 1 -- 09134 Cagliari - Tel 503681

070654669

Ing. Renzo Zucca
Via Legnano, 1 CA - 070504681



TRIBUNALE DI CAGLIARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

Oggetto: relazione suppletiva di C.T.U.

Debit. Pignorato :

Credit. Pignorante : Credito Industriale Sardo S.p.a. (Avv. G. Deiana)

Credit. Interven. : Banca di Sassari - Banco di Napoli - Calcestruzzi

AnHochensi Snc

Pignoramento del 17/05/93 — R.E. 325/93 (+ 761/93)

Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. La Rocca,

Io sottoscritto, Ing. Renzo Zucca nato a Terralba (OR) il 22/04/56 e domiciliato presso il proprio studio in Cagliari via Legnano n° 1, in data 24/06/1999 venni nominato dall'Ill.ma S.V., quale C.T.U. per la causa di cui in oggetto.

Venni poi convocato in data 4/10/2001 al fine di dare risposta al seguente quesito:

" Determini il C.T.U. il costo necessario per dotare l'appartamento al piano terreno di riserva idrica, sita nella proprietà del debitore, analoga a quella attualmente esistente nel locale sottotetto che dovrà essere riscattato dal comproprietario Sig. [redacted] "

- RISPOSTA AL QUESITO -

Premesso che la riserva idrica di cui andrò a valutare il costo non potrà essere analoga alla riserva esistente per due motivi principali e cioè : 1) i serbatoi esistenti sono in cemento amianto e quindi in materiale non utilizzabile ; 2) il posizionamento attuale ad una certa quota consente l'utilizzo per gravità, mentre il futuro posizionamento nella proprietà al piano terra deve per forza prevedere un'adduzione forzata.

Valuterò quindi una riserva idrica di circa mc 3,00 costituita da un serbatoio interrato ed una pompa per la mandata in pressione (autoclave), con tutte le opere accessorie strettamente necessarie per avere un impianto in grado di garantire una sufficiente portata idrica in caso di necessità.

070654669

Ing. Renato Sironi
Via Legnano, 1 CA - 07050-1681

Ipotizzando di ubicare la vasca di accumulo in una zona qualunque del cortile, poichè data la ridotta dimensione di esso ciò non comporta variazioni sensibili di costi, i lavori previsti sono:

- demolizione del pavimento esistente e del sottofondo, scavo, carico e trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta;
- fornitura e posa in opera della vasca in materiale plastico con pareti rinforzate, previo livellamento del fondo con uno strato di sabbione per circa cm 20;
- rifianco dello scavo con muratura in blocchi in cls allettati con malta cementizia e riempimento dei vuoti risultanti con materiale proveniente dallo scavo compattato a strati successivi;
- esecuzione di un massetto in cls con rete elettrosaldata e successivo ripristino della pavimentazione;
- fornitura e posa in opera di una pompa da 0,5 hp completa di collettore di mandata e aspirazione;
- fornitura e posa in opera di tubazione in polietilene per il riempimento e per l'adduzione compresi necessari pezzi speciali, saracinesche, galleggiante e relativi collegamenti alla pompa, raccorderia, valvola di non ritorno. Compresi altresì tutti i necessari apparecchi e collegamenti elettrici per il corretto funzionamento.

Il tutto con materiali di buona qualità e posti in opera a regola d'arte da personale qualificato.

Per l'esecuzione di tutti i lavori sopradescritti, necessari per dotare l'appartamento al piano terreno di riserva idrica, valuto a corpo una spesa complessiva di € 3.900.000 (pari a Euro 2.014,18) oltre gli importi dovuti per l'IVA di legge.

Con quanto sopra ritengo di avere dato risposta al quesito postomi, pertanto rassegno la presente che deposito in un originale e due copie per le parti.

F

070654669

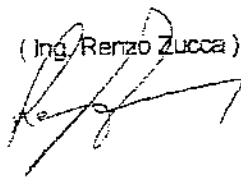
Ing. Renzo Zucca
Via Legnano, 1 CA - 070503381

Resto a disposizione per ogni e qualsivoglia chiarimento la S.V. ill.ma ritenesse
opportuno.

Cagliari, li 24 gennaio 2002

Il C.T.U.

(Ing. Renzo Zucca)



070654669

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI CAGLIARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Debitore

Creditore Pignorante

CREDITO INDUSTRIALE SARDO S.p.A.

R.E. 325/93 (+ 761/93)

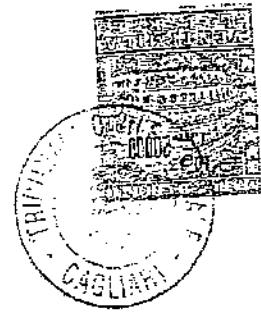
**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA**

C.T.U. Ing. Renzo Zucca

Via Legnano, 1 -- 09134 Cagliari - Tel 503681

070654669

ING. RENZO ZUCCA
Via Legnano, 1 CA - 070503381



TRIBUNALE DI CAGLIARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

Oggetto: relazione di C.T.U. per Esecuzione Immobiliare

Debit. Pignorato :

Credit. Pignorante : Credito Industriale Sardo S.p.a. (Avv. G. Deiana)

Credit. Interven. : Banca di Sassari - Banco di Napoli - Calcestruzzi

Antiochensi Snc

Pignoramento del 27/05/93 — R.E. 325/93 (+ 761/93)

Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. La Rocca,

Io sottoscritto, Ing. Renzo Zucca nato a Terralba (OR) il 22/04/56 e domiciliato presso il proprio studio in Cagliari via Legnano n° 1, in data 24/06/1999 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, dispose una consulenza tecnica d'ufficio al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *Individuare la quota in natura occupata dagli esecutati sull'immobile distinto al N.C.T. F° 13 mappale 66 in S. Antioco Via Petrarca e predisporre il frazionamento catastale tra il predetto immobile e l'altro occupato dal Sig.*
- 2) *Valutare il valore di entrambi gli immobili.*

Sempre in pari data del giuramento, come risulta dal verbale in atti, la S.V. dispose che le operazioni peritali avessero inizio in data 15/10/99, ad ore 10,00 sul luogo ove sono siti i beni pignorati

Ho quindi iniziato le operazioni peritali presso l'U.T.E. di Cagliari svolgendo le necessarie ricerche e prelevando documentazione e dati necessari per poter svolgere il rilievo strumentale del terreno ; la necessaria acquisizione dei dati catastali e delle carte

070654669

MACCIOTTA
Via Legnano, 1 CA - 070503681

(coordinate per l'inserimento in mappa) ha conseguito uno slittamento del primo sopralluogo alla data del 15/11 successivo concordato con le parti.

In tale data con l'ausilio, richiesto ed accordato dal G.E., di un topografo di mia fiducia munito della idonea strumentazione tecnica, hanno avuto pratico inizio le operazioni strumentali volte a misurare il terreno e l'immobile per acquisire i dati necessari al calcolo computerizzato al fine di inserire in mappa catastale l'immobile (secondo la procedura del F.U.T.E.) e poter proseguire con la denuncia di accatastamento e relativo frazionamento.

Dette operazioni hanno avuto inizio ad ore 8,30 circa e sono poi proseguite fino alle ore 18,00 con una breve pausa intermedia.

Quindi ho proseguito le operazioni peritali presso l'ufficio tecnico del comune ove sono siti i beni pignorati per acquisire la documentazione resa necessaria dall'indispensabile confronto tra le varie planimetrie esistenti (catastale e di perizia) e la situazione reale.

Ho effettuato poi ulteriori ricerche presso varie sezioni degli uffici dell'U.T.E. di Cagliari per verificare il già avvenuto accatastamento.

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

- capitolo 1° : immobile pignorato;
- capitolo 2° : discordanze tra perizia e stato di fatto;
- capitolo 3° : situazione catastale e abusi edilizi;
- capitolo 4° : risposte ai quesiti ;
- CONCLUSIONI

-- CAPITOLO 1° --

-- IMMOBILE PIGNORATO --

5
17

070654669

STUDIO INGEN
Via Legnano, 1 CA - 070513681

Il bene pignorato è costituito da un lotto di terreno individuato al N.C.T. al F° 13
mappaie 66 nel comune di S. Antioco.

Allo stato attuale sul terreno sorge un fabbricato per civile abitazione costituito da:

- 1) Abitazione al piano terra occupata dai debitori esecutati;
- 2) Abitazione al piano primo occupata da _____ (fratello del debitore);
- 3) Locale sottotetto con accesso da una scala posta sul pianerottolo del primo piano da cui si accede all'abitazione del _____ in un vano del locale sono ubicati dei serbatoi utilizzati come riserva idrica per il piano terra mentre la restante parte è utilizzata dal _____
- 4) cortile su tre lati suddiviso in due parti distinte tramite muro ed utilizzate indipendentemente e separatamente da ciascuna delle due abitazioni.

Tra lascio ulteriori descrizioni, che comunque si trovano nella consulenza dell'Ing.

Risalvato, in quanto non interessanti ai fini della risposta ai quesiti posti.

-- CAPITOLO 2° --

-- DISCORDANZE TRA PERIZIA E STATO DI FATTO --

L'Ing. Risalvato in qualità di C.T.U. incaricato, ha depositato una relazione di consulenza tecnica relativa all'immobile in oggetto e ad essa necessariamente ho dovuto fare riferimento per il completo svolgimento dell'incarico.

Poiché nella relazione di cui sopra, da qui l'incarico affidatomi, si afferma (cfr. pag. 6 par. 3.2) che " *il fabbricato non risulta censito al nuovo catasto edilizio urbano* ", partendo da quel presupposto ho organizzato il lavoro per predisporre la documentazione necessaria per la denuncia di accatastamento anche sulla scorta della planimetria allegata alla C.T.U..

Effettuato il rilievo strumentale dell'immobile, necessario per l'inserimento in mappa, ho però constatato delle discordanze dimensionali con la suddetta planimetria.

070654669

ING. RENZO ZUCCH

Via Legnano, 1 CA - 07050 681

Nella relazione (cfr. pag. 6 par. 3.4) si afferma che *"L'immobile è conforme alla concessione rilasciata"*.

Sono quindi passato al confronto tra la situazione reale, la planimetria di consulenza e la planimetria di progetto depositato in comune e ho potuto constatare quanto segue:

- a) La planimetria di perizie e quella di progetto sono identiche;
- b) La situazione reale è differente da dette planimetrie e tale da comportare abusi edilizi.

Ulteriori ricerche svolte presso gli uffici dell'U.T.E. ma mirate alla ricerca di una precedente denuncia, hanno avuto esito positivo: risulta cioè che sono regolarmente accatastati sia il piano terra che il piano primo ed anche il cortile è frazionato in due distinti subaltri di pertinenza delle unità immobiliari.

- CAPITOLO 3° -

- SITUAZIONE CATASTALE, REALE E ABUSI EDILIZI -

3.1) SITUAZIONE CATASTALE e REALE

Come in precedenza accennato, le ricerche effettuate presso gli uffici dell'U.T.E. di Cagliari hanno permesso di acquisire la documentazione relativa alla denuncia di accatastamento degli immobili in oggetto, che quindi risultano regolarmente censiti al N.C.E.U. al F° 13 mappale 66 subb. 1; 2, 3; 4.

E' risultato infatti che la denuncia, pur essendo stata presentata nel 1988, è stata accolta in via provvisoria ed acquisita in atti solo dal 1994.

E' questa una procedura normale per gli accatastamenti di quel periodo a causa del gran numero di pratiche presentate a causa del condono edilizio.

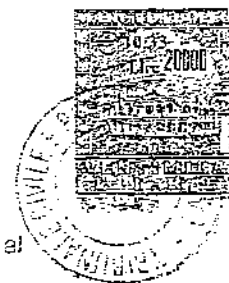
La documentazione acquisita (cfr. allegati) consente di stabilire che:

- La denuncia è stata presentata dai seguenti possessori:

070654669

ING. RENZO BACCIA

Via Legnano, 1 CA - 070513681



in virtù del rogito Notaio La Mendola dell'Agosto 1983 al

rep. n° 6793.

- La superficie catastale di mq 378 è stata suddivisa nei seguenti subalterni:

sub. 1 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

sub. 2 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

sub. 3 CORTE DEL SUB. 1

sub. 4 CORTE DEL SUB. 2

La linea dividente i sub. 3 ed il sub. 4 corrisponde, con tolleranza accettabile, al muro eretto in cortile per suddividere le parti utilizzate dal (sub.3) e dal (sub.4).

Il tratto di superficie avente forma triangolare di mq 5 che compare nello sviluppo dello schema planimetrico (lettera b), non risulta materializzato sul terreno e corrisponde al collegamento tra la scala ed il cortile utilizzati dal

La misurazione strumentale della situazione reale ha consentito di stabilire che:

⇒ l'intero lotto ha una superficie di mq 397;

⇒ l'edificio (e quindi ciascuna abitazione lorda) ha una superficie di mq 119,50;

⇒ il cortile (sub.3) utilizzato dal debitore esecutato è di mq $(288 - 119,50) =$ mq 168,50;

⇒ il cortile (sub. 4) utilizzato dal è di mq 109.

3.2) ABUSI EDILIZI

Sulla scorta del progetto depositato in comune e relativo alla licenza edilizia regolarmente rilasciata per l'edificazione, ho potuto constatare quanto segue:

- a) Il locale sottotetto è stato realizzato con altezze maggiori del previsto conseguendo una cubatura superiore di circa mc 50 rispetto al consentito ed inoltre il progetto non prevedeva la porta d'accesso nonché la relativa scala che

070654669

INGEGNERIA

Via Legnano, 1 CA - 070513681

parte dal pianerottolo d'ingresso del piano primo;

b) La disposizione delle aperture esterne (di tutto l'edificio e quindi anche al piano terra occupato dal debitore esecutato) è diversa da quella progettata sia per dimensioni che per disposizione, conseguendo quindi una diversità di prospetto ;

c) una parete perimetrale (quella in corrispondenza dell'ingresso) progettata per essere spezzata a costituire un angolo in mezz'aria, è stata invece realizzata in allineamento con la parte più esterna comportando con ciò un aumento di superficie di circa mq 4,50 ;

d) Parte delle tramezzature interne sono diversamente disposte.

I punti a), b) e c) costituiscono abusi edilizi mentre il punto d) può essere regolarizzato con una semplice comunicazione o richiesta di accertamento di conformità.

Le opere abusive rientrano nelle condizioni di sanabilità poiché rispondono alle condizioni di cui all'art 39 1° comma della L. 724/94 e quindi possono essere sanate secondo quanto previsto ai capi IV e V della L. 47/85 e s.m. .

Le ragioni di credito per cui si procede sono di data anteriore all'entrata in vigore della L. 724/94.

CALCOLO DEGLI IMPORTI PER LA SANATORIA

Essendo gli abusi realizzati in data anteriore al 1985 si ha :

a) Locale sottotetto : oblazione (importo forfettario) £ 5.000.000 ; concessione (zona C2) £/mq 60.000 x mq 120 = £ 7.200.000 .

b) variazioni al prospetto : oblazione (importo forfettario) £ 2.000.000

c) maggiore superficie utile : oblazione £/mq 72.000 x mq 4,5 = £ 324.000 ;
concessione £/mq 60.000 x mq 4,50 = £ 270.000

070654669

WARMONICH
Via Legnano, 1 CA - 070513681

A tali importi dovranno poi sommarsi le spese tecniche che stimo in £ 3.000.000 (ed in £ 2.000.000 per il solo piano terra) spese escluse.

-- CAPITOLO 4° --

- RISPOSTE AI QUESITI -

Dagli accertamenti effettuati all'atto del sopralluogo e sulla base di quanto sopra dettagliatamente esposto, posso così rispondere ai quesiti postimi dalla S.V. Ill.ma:

prima parte del quesito 1)

L'immobile in oggetto risulta occupato dagli esecutati nelle parti: abitazione al piano terra distinta al sub.1; parte di cortile (mq 168,5) distinta al sub.3; porzione di locale sottotetto adibita a deposito serbatoi idrici di circa mq 6.

Per quanto concerne la seconda parte del quesito 1) relativa alla predisposizione del frazionamento, pur avendo proceduto a svolgere tutte le fasi preliminari necessarie, poiché è venuto meno il presupposto che ha originato tale quesito e cioè la mancanza di accatastamento, ritengo sufficiente l'acquisizione dei dati ed elaborati relativi all'accatastamento esistente ed ai quali rimando (cfr. par 3.1 ed allegati).

Quesito 2) :

Poiché " il valore commerciale dell'immobile pignorato è pari a £ 110.000.000 " (cfr. consulenza pag.10 punto 4.1) ed esso equivale alla metà dell'intero, sulla scorta di tale valore opererò una suddivisione che tenga nel debito conto sia le parti occupate che il frazionamento catastale esistente .

Ritengo necessario premettere alcune considerazioni che mi hanno condotto a considerare il locale sottotetto come una unità indivisibile ed alla sua valutazione riferita al più probabile valore ed esso attribuito da ordinari compratori :

- L'accessibilità al locale sarebbe possibile con una servitù di passaggio dalle scale

070654669

ING. RENZO ZUCCA

Via Legnano, 1 CA - 070501621

e dal pianerottolo d'ingresso del piano primo che sono utilizzati dal piano primo (escluso dal pignoramento);

- è ovvio che un locale è utilizzabile solo se è possibile accedervi ma le caratteristiche tecnico-costruttive del sottotetto sono tali da rendere estremamente difficoltosa se non impossibile una divisione in due parti con accessi differenziati, inoltre un secondo accesso (di ordinarie dimensioni) comporterebbe sicuramente la realizzazione di manufatti che andrebbero a ledere il diritto di vedute o affacci del piano primo, inoltre l'autorizzazione comunale per la costruzione del manufatto potrebbe risultare difficilmente ottenibile e, non ultimo, i costi di realizzazione sarebbero sicuramente molto alti;

- Si potrebbero comunque realizzare delle piccole aperture d'accesso eventualmente raggiungibili con scale a mano o strutture mobili.

Ciò premesso passerò a stimare il valore dell'immobile pignorato valutando percentualmente e con coefficienti normalmente utilizzati nei criteri di stima, le varie superfici riferite al metro quadrato di superficie lorda dell'abitazione e sulla base delle seguenti considerazioni e ipotesi:

- a) ai due appartamenti attribuisco il medesimo valore in quanto hanno caratteristiche costruttive e dimensionali uguali, nonché rifiniture e stato di manutenzione simili; altre diverse caratteristiche estrinseche maggiori e minori si equivalgono;
- b) il locale sottotetto, in condizioni di normale utilizzo, è stimato al 50% per superfici con h > cm 160 ed al 15% per le altezze inferiori. La superficie di sottotetto con altezze > 160 è pari a circa mq 90 e mq 30 hanno altezza inferiore. Tenuto conto di quanto detto in precedenza reputo opportuno ridurre le percentuali di un ulteriore 20%;

070654669

ING. RENZO ENCKE
Via Legnano, 1 CA - 070653681



c) Il cortile è valutato con la quota del 15%.

Posso quindi impostare un'uguaglianza tra il valore pignorato e la somma dei valori delle varie parti che lo costituiscono, che sono: i due appartamenti, il locale sottotetto ed i due cortili sub.3 e sub.4, tutti valutati secondo le superfici ragguagliate al metro quadro d'abitazione secondo i coefficienti di cui sopra.

Risolvendo tale equazione, in cui porrò incognito il valore di riferimento, posso ricavare il valore di ciascuna parte.

$$\text{Si ha quindi: } V_t = S_{app} \times V_x + S_{sot} \times V_x + S_{cor} \times V_x$$

dove: V_t = valore complessivo dell'immobile

V_x = valore di 1m^2 di abitazione

S_{app} = superficie dei due appartamenti

S_{sot} = superficie del sottotetto

S_{cor} = superficie del cortile

Sostituendo i dati noti ed applicando i vari coefficienti si ha:

$$V_x = \frac{£ 220.000.000}{\text{mq } (119,5 \times 2) + (90 \times 0,5 \times 0,7 + 30 \times 0,15 \times 0,7) + 277,5 \times 0,15} = £/\text{mq } 697.803$$

Si ha quindi per la parte di immobile occupata dal debitore il seguente quadro:

- abitazione al piano terra: $\text{mq } 119,5 \times £/\text{mq } 697.803 = £ 83.387.520$;
- cortile al sub. 3: $\text{mq } 168,5 \times 0,15 \times £/\text{mq } 697.803 = £ 17.636.980$
- oneri di sanatorie per l'abitazione al p.T.: $£ 2.594.000$
- spese tecniche: $£ 2.000.000$

Sottraendo dal valore della quota pignorata tali somme si ha:

$$£ 110.000.000 - £ (83.387.520 + 17.636.980 + 2.594.000 + 2.000.000) = £ 4.381.500$$

e poiché il valore del locale sottotetto è pari a:

070654669

ING. RENZO ZUCCH

Via Legnano, 1 CA - 07050.3681

$$mq (90 \times 0.5 \times 0.7 + 30 \times 0.15 \times 0.7) \times \text{€}/mq 697.803 = \text{€} 24.178.900,$$

il rapporto fra le due quantità è di 181/1000 e tale sarebbe la quota di proprietà da sommarsi al sub.1 ed al sub.3 per raggiungere la metà del valore totale dell'intero immobile.

Il locale sottotetto è però oggetto di abusi edilizi la cui sanatoria non può essere frazionata e la cui regolarizzazione comporterebbe un onere complessivo di € (5.000.000 + 7.200.000) = € 12.200.000 oltre le spese tecniche; quindi un ipotetico acquirente all'incanto acquisterebbe la quota indivisa 181/1000 e dovrebbe pagare tale importo per la regolarizzazione edilizia.

Si può però opportunamente fare la seguente valutazione e cioè che tale quota può essere paragonata col diritto a posizionare i serbatoi di riserva idrica con conseguente servitù di passaggio necessaria per le manutenzioni.

Ritengo che per un normale acquirente sia più appetibile possedere tale diritto che non affrontare le spese di sanatoria per la proprietà indivisa di 181/1000.

Rispondo quindi al quesito affermando che la quota di proprietà del debitore esecutato ha un valore di € 105.406.000 al netto delle spese relative alla regolarizzazione degli abusi edilizi e tale quota comprende:

a) abitazione al piano terra distinta al N.C.E.U. F° 13 mapp. 66 sub.1, per un valore di € 83.387.520;

b) corte al piano terra di mq 168,5 distinta al N.C.E.U. F° 13 mapp. 66 sub.3, per un valore di € 17.636.960;

c1) diritto di superficie per mq 6 nel locale sottotetto per posizionamento serbatoi idrici e relativa servitù di passaggio nella scala al piano primo, per un valore di € 4.381.500;

c2) in alternativa al punto c1): quota indivisa pari a 181/1000 di locale sottotetto

070654669

ING. RENZO ZUCCA
Via Legnano, 1 CA - 070653581

per un valore di £ 4.381.500 soggetto a oneri di sanatoria.

- CONCLUSIONI -

Con riferimento all'incarico ricevuto ed ai quesiti ivi posti, posso così concludere la presente:

a causa della situazione di fatto riscontrata in diversità da quanto prospettato nella C.T.U. depositata dall'Ing. Risalvato, ho risposto ai quesiti, che ovviamente sono stati posti partendo dal presupposto di una situazione normalmente divisibile, tenendo presente lo scopo per cui essi sono stati posti e cioè la chiara determinazione della quota di bene pignorato in funzione di una vendita all'incanto ad un normale acquirente.

Ritengo quindi di avere coscientemente operato valutando anche gli abusi edilizi riscontrati, mentre non ho ritenuto opportuno né mio compito stabilire una valutazione del bene differente da quella già esistente.

Avendola svolta, allego alla presente anche la documentazione relativa ai rilievi topografici e quella catastale predisposta secondo i modelli e procedure ministeriali; con l'avvertenza che essa allo stato attuale delle cose non è più necessaria ai fini del frazionamento ed accatastamento.

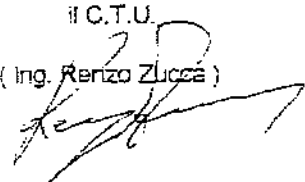
Allego alla presente copia delle planimetrie depositate presso l'U.T.E..

Il tutto viene depositato in un originale e due copie per le parti.

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

Cagliari, lì 22 Febbraio 2000

Il C.T.U.
(Ing. Renzo Zucca)



070654669

TRIBUNALE DI CAGLIARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Debitore

_____, + _____ A
(Avv. A. Pinna)

CONTRO

Creditore Pignorante

Credito Industriale Sardo S.p.A.
(Avv. G. Fanni)
Banca di Sassari S.p.A.
(Avv. G. Fanni)

R.E. 325/93

UNITA A

R.E. 761/93

PROSPETTO RIASSUNTIVO
delle ISCRIZIONI,
PASSAGGI e VARIAZIONI

ALLEGATO A

ALLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Ing. Renzo Zucca

Via Legnano, 1 -- 09134 Cagliari-Pirri - Tel 503681

070654669

**PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI VARI PASSAGGI DEL BENE, DELLE
ISCRIZIONI POTECARIE E DELLE VARIAZIONI CATASTALI**

N.B.

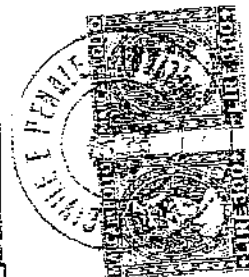
le caselle evidenziate riportano la descrizione del bene pignorato o eventuali
manchevolezze e/o incongruenze riscontrate

-- BENE PIGNORATO -- 1

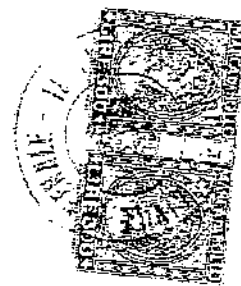
Comune di Sant'Antioco - Via Petrarca - Area edificabile con costruzione
distinta al N.C.T. F° 13 mapp. 1921 (ex 1921a) di m² 473

		QUOTA
IMMOBILE	Lotto edificabile in Via Petrarca - F° 13 partic. 1921 mq 473	
titolo	ATTO DI PIGNORAMENTO del 27/11/93	
a favore	Banca di Sassari S.p.A.	1/2
contro	DEBITORE ESECUTATO ([REDACTED])	1/2
trascrizione	del 15/12/93 Cas. 27957 Art. 19628	
ipoteca	a favore Banco di Napoli SpA - £ 117.300.000	1/2
giudiziale	Decreto Ingiuntivo Pres. Trib. di CA del 22/06/93 iscrizione del 7/07/93 cas. 16386 art. 2396	

		QUOTA
IMMOBILE	area fabbricabile in zona B3 di are 4.73 al NCT F° 13 mappale 1921 (ex 1921/a)	1/1
titolo	VENDITA	
in data	3/07/1987	
a favore	DEBITORE ESECUTATO ([REDACTED])	1/2+1/2
contro	[REDACTED]	1/2+1/2
trascrizione	del 10/07/1987 Cas. 15999 Art. 11141	
ipoteche	NESSUNA	



070654669



		QUOTA
IMMOBILE	terreno agricolo in loc. Su Pranu de Monte Cresia al F° 13 mappale 1921 di are 9.65 - area fabbricabile	1/1
titolo	EREDITA' apertasi il 23/1/84	
a favore	[REDACTED]	1/2+1/2
contro	[REDACTED]	1/1
trascrizione	del 12/10/1984 Cas. 22767 Art. 18264	
ipoteche	NESSUNA	
variazioni	l'intero mappale 1921 di mq 965 in seguito a frazionamento in atti dal 25/9/94 ha originato l'attuale 1921 di mq 473	

		QUOTA
IMMOBILE	terreno in reg. Pungiscidda in catasto F° 13 mappale 65 lettera c di are 9.69	
titolo	DONAZIONE + DIVISIONE EREDITARIA del 22/7/930	
a favore	[REDACTED]	1/1
contro	[REDACTED]	1/1
trascrizione	del 11/08/930 Cas. 5736 Art. 5087	
situazione catastale	il mappale 65c di mq 965 ha assunto il numero 1921	

070654669

- BENE PIGNORATO - 2

Comune di Sant'Antioco - Via Petrarca - Area edificabile adibita a passaggio
distinta al N.C.T. F° 13 map. 4682 (ex 1921 c) di m² 80

		QUOTA
IMMOBILE	Lotto edificabile in Via Petrarca - F° 13 partic. 4862 mq 80	
titolo	ATTO DI PIGNORAMENTO del 27/11/93	
a favore	Banca di Sassari S.p.A.	1/2
contro	DEBITORE ESECUTATO (██████████)	1/2
trascrizione	del 15/12/93 Cas. 27957 Art. 19628	
IPOTECHE	NESSUNA	

		QUOTA
IMMOBILE	diritto di proprietà indivisa per 1/3 su terreno di superficie complessiva centiare 80 destinato a passaggio, al NCT F° 13 mappale 4862 (ex 1921/c)	1/1
titolo	VENDITA	
in data	3/07/1987	
a favore	DEBITORE ESECUTATO (██████████)	1/2+1/2
contro	(██████████)	1/2+1/2
trascrizione	del 10/07/1987 Cas. 15999 Art. 11141	
ipoteche	NESSUNA	
variazioni	l'intero mappale 1921 di mq 965 in seguito a frazionamento in atti del 25/9/94 ha originato l'attuale 4682 di mq 80	
note	il mappale in atti è erroneamente il 4862 ; in realtà è il 4682. Sono comunque entrambi individuati univocamente come 1921 sub. c	

070654669



		QUOTA
IMMOBILE	terreno agricolo in loc. Su Pranu de Monte Cresia al F° 13 mappale 1921 di are 9.65 - area fabbricabile	1/1
titolo	EREDITA' apertasi il 23/1/84	
a favore	[REDACTED]	1/2+1/2
contro	[REDACTED]	1/1
trascrizione	del 12/10/1984 Cas. 22767 Art. 18264	
ipoteche	NESSUNA	

		QUOTA
IMMOBILE	terreno in reg. Bingiscedda in catasto F° 13 mappale 65 lettera c di are 9.69	
titolo	DONAZIONE + DIVISIONE EREDITARIA del 22/7/930	
a favore	[REDACTED]	1/1
contro	[REDACTED]	1/1
trascrizione	del 11/08/930 Cas. 5736 Art. 5087	
situazione catastale	il mappale 65c di mq 965 ha assunto il numero 1921	

070654669

TRIBUNALE DI CAGLIARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Debitore

[REDACTED] + [REDACTED]
(Avv. A. Pinna)

CONTRO

Creditore Pignorante

Credito Industriale Sardo S.p.A.
(Avv. G. Fanni)
Banca di Sassari S.p.A.
(Avv. G. Fanni)

R.E. 325/93
UNITA A
R.E. 761/93

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Ing. Renzo Zucca
Via Legnano, 1 -- 09134 Cagliari-Pirri - Tel 503681

070654669

comma legge 23/12/94 n. 724);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'articolo 13 della legge numero 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale od acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art.39 I comma legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

3) Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi

070654669

confini, gli accessori e le pertinenze.

Sempre in pari data del giuramento, come risulta dal verbale in atti, la S.V. dispose che le operazioni peritali avessero inizio in data 18/07/97, ad ore 10,30 sul luogo ove sono siti i beni pignorati.

Quindi ho proseguito le operazioni peritali presso gli uffici dell'U.T.E. della Provincia di Cagliari e presso l'ufficio tecnico del comune ove sono siti 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° : dati catastali, descrizione del bene e dati urbanistici;
- capitolo 3° : criteri e metodo di stima adottato;
- capitolo 4° : valutazione del bene pignorato;
- conclusioni

PREMESSA

Il procedimento 325/93 è riunito al 761/93.

Per il 325/93 è stata già depositata la consulenza tecnica redatta dal C.T.U. Ing. Risalvato inerente il bene pignorato in entrambi i procedimenti (F° 13 mappale 66).

Il procedimento 761/93 (creditore pignorante Banca di Sassari) oltre al bene suddetto ha per oggetto, sempre del F° 13, i mappali 1921 e 4862, che non essendo stati pignorati dal creditore C.I.S. nel procedimento 325/93 non sono stati compresi nella consulenza depositata.

Pertanto con la presente valuterò i beni non considerati nella suddetta consulenza.

-- CAPITOLO 1° --

- DATI DEL PIGNORAMENTO -

070654669

Sulla base del pignoramento in atti (R.E. 761/93), al debitore esecutato (la moglie
[redacted] non è citata), [redacted] nato a [redacted] il
[redacted] venne pignorato dal creditore Banca di Sassari S.p.A., in data 15/12/93
(TRASCRIZIONE), i seguenti immobili siti in Comune di Sant' Antioco :

- in via Petrarca lotto edificabile censito al N.C.T. F° 13 particella 1921 di mq 473;
- in via Petrarca lotto edificabile censito al N.C.T. F° 13 particella 4862 (ex 1921
sub. c) di mq 80;

— CAPITOLO 2° --

Alla data fissata in sede di udienza il sottoscritto si è recato sul luogo ove sono siti i
beni pignorati ed ho effettuato un primo sopralluogo durante il quale non ho potuto
accedere ai beni in quanto il cancello d'ingresso era chiuso e non avendo trovato i
proprietari che potessero consentirmi l'accesso.

Un ulteriore sopralluogo in data 17/04/98 ed in orario opportuno mi ha consentito di
trovare il debitore esecutato, accompagnato dal quale ho potuto accedere ai beni
pignorati.

Sulla base delle ricerche svolte presso l' U.T.E. di Cagliari, presso il Comune di
Sant'Antioco e del sopralluogo effettuato sul luogo in cui sono siti i beni pignorati ho
potuto rilevare i dati e le caratteristiche atte all'espletamento dell'incarico affidatomi e
che, qui di seguito, riassumo :

2.1) DATI CATASTALI E COERENZE e SITUAZIONE REALE

Gli immobili in oggetto risultano così censiti presso il N.C.T. :

IN COMUNE DI SANT' ANTIOCO :

- in Via Petrarca lotto edificabile censito al N.C.T. F° 13 mapp. 1921 di m² 473 ;
coerente iniziando da nord e proseguendo in senso orario : mappali 4763, 74,
4919, 3515, 66, 4682 (passaggio), 5299, tutti del F° 13.
- in Via Petrarca lotto edificabile censito al N.C.T. F° 13 mapp. 4682 (ex 1921 c)

070654669



di m² 80,

coerente iniziando da nord e proseguendo in senso orario : mappali 5296 (ex4681), 5299 (ex4681), 1921, 346 i, via Petrarca, tutti del F^o 13. In realtà il mappale 4682 è attualmente frazionato nei mappali 4786 e 4787 rispettivamente di circa mq 10 e mq 70; di cui il mapp. 4786 fa parte della via Petrarca ed il mappale 4787 è adibito a passaggio.

Sul mappale 1921 insiste una costruzione NON è censita in catasto.

2.2) DESCRIZIONE DEL BENE (mapp. 1921)

2.2.1) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

La Via Petrarca è ubicata nella zona periferica del centro abitato, nei pressi della strada che conduce a Calasetta ed alle spiagge.

Molti lotti vicini risultano ancora ineditati e tra le costruzioni molte risalgono a tempi recenti.

Il mappale 1921 e la relativa costruzione sono accessibili tramite un passaggio, il mappale 4682, che dalla via Petrarca con una larghezza di circa tre metri per una lunghezza di oltre 20 metri conduce all'ingresso chiuso da una porta metallica scorrevole.

Il terreno è pressoché pianeggiante.

La costruzione è costituita da un corpo finito al piano seminterrato e parte di struttura al piano superiore.

PIANO SEMINTERRATO

— PROGETTO

La costruzione, di recente ultimazione, è composta da un piano parzialmente entro terra; in particolare dei m 2,60 lordi di altezza la parte fuori terra è di m 1,20 (solaio compreso).

070654669

La superficie lorda totale è di circa mq 136 per un volume f.l. di mc 184.

Due ampie aperture, che si raggiungono con due distinte rampe di scale, consentono l'ingresso all'interno della costruzione che risulta composta da cinque vani, due w.c. ed una scala interna.

Come risulta anche dal progetto depositato presso il comune detti vani risultano: cantina di mc 10.9, magazzino di mq 25, deposito attrezzi di mq 33, w.c. di mq 5.8, sgombero di mq 14.6, lavanderia di mq 14.7, w.c. di mq 3.8, disimpegno alla lavanderia e al w.c., scala interna.

- STRUTTURE E RIFINITURE

Le murature perimetrali sono portanti costituite da due corsi incrociati in blocchi di cls granulare di spessore cm 40 nella parte entro terra e laterizio tipo muroblocco nella parte superiore.

Tre pilastri interni completano la struttura portante verticale.

Il solaio è del tipo tradizionale in laterocemento con sovrastante caldana e poggiante su travi in cls a spessore.

La scala interna è in cls armato senza alcun rivestimento.

Le pareti esterne sono intonacate al civile ma non rifinite, ad esclusione di una piccola porzione vicina all'ingresso.

Le pareti interne sono intonacate al civile e finite al fratazzo fine e tinteggiate a tempera.

Le pareti dei bagni sono piastrellate per un'altezza di due metri.

Il pavimento è in piastrelle in grès da cm 30x30.

Una parte di parete nel locale magazzino e nel deposito attrezzi è piastrellata.

Il soffitto del deposito attrezzi presenta alcune travi in legno aderenti all'intradosso.

070654669

I servizi sono dotati di lavabo, water con cassetta alta e bidet in vetrochina con allacci idrici parzialmente collegati.

Le finestre di lunghezze variabili e del tipo a vasistas hanno un'altezza di cm 50; sono dotate di infissi in legno ed esternamente sono protette da grate ad elementi verticali in metallo.

Le porte d'ingresso sono pure dotate di infissi vetrati ad ante in legno ed esternamente sono protetti da persiane a quattro ante in legno massello.

Le porte interne sono di fattura artigianale in pino massello.

L'impianto elettrico è sottotraccia e serve tutti i vani con punti luce e prese variamente disposte; le placche sono di tipo ordinario.

Sono stati predisposti tutti gli allacci per le acque con la rete comunale ed è previsto un vano interrato per un serbatoio d'accumulo.

— PIANO SUPERIORE

Risulta parzialmente edificato i tre pilastri centrali e la muratura perimetrale realizzata per meno di metà altezza in laterizio tipo murello; manca qualunque tipo di rifinitura.

— ESTERNI

Il perimetro è completamente recintato con muratura in blocchi di cls granulare privi di rifinitura.

Il piano di campagna è parzialmente rivestito con un massetto di cemento.

L'ingresso al lotto è chiuso da un portoncino scorrevole in ferro.

2.2.2) DATI URBANISTICI, REGOLARITA' EDILIZIA e relative valutazioni

I mappali ricadono in zona B3 (residenze, uffici, pubblici esercizi), con indice di copertura di 2mc/m² e altezza max m 7,50.

Per quanto riguarda la costruzione esistente, essa è stata edificata in assenza di concessione edilizia; risulta però presentata, dai coniugi [redacted] e [redacted]

070654669

relativamente al solo piano seminterrato, una domanda per accertamento di conformità con relativi elaborati grafici di progetto in data 24/01/96; detta domanda ha avuto il parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 22/02/96 ed il Nulla Osta dall'Assessorato P.I. competente in data 28/10/97.

Non è stata rilasciata la relativa concessione per il cui ritiro devono essere effettuati i versamenti relativi agli oneri di urbanizzazione e costruzione che ammontano a circa £ 3.200.000.

La costruzione superiore, realizzata in data non anteriore al 1994, risulta totalmente abusiva.

Tenuto conto del volume edificato, degli indici di zona e dell'ingombro della costruzione esistente, è possibile edificare ancora circa mc 780.

2.3) DESCRIZIONE DEL BENE (mapp. 4682) e VALUTAZIONI

Il mappale in oggetto consiste in un lotto di forma rettangolare di lati m 3 per m 25 circa recintato in muratura, con gli accessi per i lotti laterali, per tre lati e dotato di un cancello metallico sul quarto lato che accede alla Via Petrarca.

La zona urbanistica è ancora B3; ma il mappale, oltre che essere in proprietà indivisa è sempre stato adibito a passaggio e continuerà presumibilmente sempre ad essere adibito a passaggio, a meno di eventi difficilmente ipotizzabili come la riunione dei mappali circostanti in un'unica proprietà.

In conclusione, pur essendo il lotto edificabile secondo lo strumento urbanistico, in pratica non è possibile edificarvi.

-- CAPITOLO 3° --

- CRITERI E METODO DI STIMA ADOTTATO -

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

070654669



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, dei beni in esame, i più probabili valori 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, con quei prezzi che loro ritengono rispondenti ai valori venali degli immobili 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 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

970654669

Nei 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".

Ritengo importante sottolineare che la costruzione esistente NON è un'abitazione in quanto l'accertamento di conformità richiesto è relativo a locali accessori e comunque MANCANO i requisiti fondamentali di ordine igienico-sanitario ed inoltre l'edificazione superiore è totalmente abusiva e non sanabile.

Considerato inoltre che:

- Il mercato immobiliare è mediamente sostenuto con una normale domanda ma anche una offerta adeguata;
- Il lotto in questione non è affatto panoramico ed inoltre è costretto dalle costruzioni limitrofe;
- Mancano i requisiti di abitabilità e non possono essere realizzati con interventi a posteriori;
- La via Petrarca è servita dalla linea di trasporto pubblico che consente agevoli spostamenti;
- Vi sono in zona molti indispensabili servizi (scuole, supermercati e attività commerciali varie);
- Nel periodo estivo tutto l'abitato è coinvolto dalle esigenze del turismo con il mercato degli affitti in primo piano.

In base a quanto sopra esposto e sulla scorta di informazioni assunte presso operatori economici operanti nella zona e tenuto conto di compravendite effettivamente avvenute per piccoli e medi appartamenti in normali condizioni di manutenzione, i prezzi unitari (riferiti all'unità di superficie) di immobili simili a quello in esame, variano da un

070654669

minimo di $\text{€}/\text{m}^2$ 900.000 ad un massimo di $\text{€}/\text{m}^2$ 1.100.000, a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile; mentre i prezzi unitari (riferiti all'unità di volume edificabile) per i terreni simili a quello in esame, variano da un minimo di $\text{€}/\text{m}^3$ 10.000 ad un massimo di $\text{€}/\text{m}^3$ 150.000, a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile; mentre è commercialmente nullo il prezzo per un terreno adibito a passaggio.

Per i locali accessori valuto di attribuire un coefficiente di adeguamento pari a 0,60.

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

- CAPITOLO 4° -

- VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO -

Sulla base di quanto sopra dettagliatamente esposto, posso così rispondere al quesito 1) posto mi dalla S.V. Ill.ma:

Il fabbricato esistente sul mappale 1921 del F° 13 risulta edificato senza alcuna autorizzazione o concessione edilizia ma la richiesta di accertamento di conformità relativa al piano seminterrato ha avuto il parere favorevole dagli organi competenti; mentre risulta totalmente abusiva la porzione di costruzione al piano superiore e, attesa la data di realizzazione posteriore all'anno 1993, esso esula dalle ipotesi di sanabilità.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, di proprietà del debitore esecutato, tenuto altresì conto delle spese necessarie per la demolizione delle strutture al piano superiore, per l'oggetto della presente:

in comune di SANT'ANTIOCO:

1) nella Via Petrarca: terreno distinto al N.C.T. F° 13 mappale 1921 di m^2 473, con entrostante fabbricato al piano seminterrato e relativo lastrico solare:

reputo opportuno stabilire un valore unitario pari a $\text{€}/\text{m}^2$ 1.000.000 per la superficie

070654669

edificata e £/m² 120.000 per il volume edificabile

Per cui applicando il valore unitario attribuito, all'intera superficie raggiunti con il coefficiente stimato, ottengo per la costruzione un valore di:

$$£/m^2 1.000.000 \times m^2 136 \times 0.60 = £ 81.600.000$$

Sommando a tale valore quello relativo al volume edificabile che valuto in £/ m³ 125.000, ottengo per l'intero lotto un valore di:

$$£/ m^3 125.000 \times m^3 780 = £ 97.500.000$$

A dette cifre dovranno essere detratti i costi relativi al ritiro della Concessione e quelli per la demolizione delle strutture abusive che valuto a corpo in £ 3.500.000, per cui ottengo che la cifra da sottrarre è di £ (3.500.000 + 3.200.000) = £ 6.700.000

Sommando detti valori ottengo, per l'intero immobile, un

$$\text{VALORE COMMERCIALE ATTUALE di } £ (81.600.000 + 97.500.000 - 6.700.000) = £ 172.400.000$$

ESSENDO PARI A 1/2 LA QUOTA PIGNORATA, IL VALORE COMMERCIALE ATTUALE DEL BENE PIGNORATO E' DI £ (172000000 : 2) =

£ 86.000.000 (ottantaseimilioni)

2) In Via Petrarca terreno distinto al N.C.T. F° 13 mapp. 4682 (ex 1921c) di m² 80 :

reputo opportuno stabilire un valore unitario nullo per l'intero mappale.

- CONCLUSIONI -

Rispondo al quesito 2) postomi allegando alla presente dei prospetti riassuntivi in cui sono sintetizzati i vari passaggi dei beni, le iscrizioni ipotecarie e le variazioni catastali.

Nei suddetti prospetti allegati sono evidenziate le caselle con eventuali mancanze e/o discordanze che ho potuto rilevare dallo studio della documentazione presente in fascicolo e che ho ritenuto doveroso portare all'attenzione della S.V..



Ritengo con quanto soprascritto ed allegato, di avere espletato l'incarico conferitomi per cui rassegno la presente relazione a cui sono allegati:

1. Allegato A : riepilogo dei passaggi, iscrizioni e variazioni
2. Allegato B : documentazione fotografica
3. Allegato C : elaborati grafici.

Il tutto viene depositato in un originale e tre copie per le parti.

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

Cagliari, li 20 Aprile 1998

il C.T.U.

(Ing. Renzo Zucca)