

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 380/05

CREDITORE PIGNORANTE

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

CONTRO

DEBITORI

~~_____~~
~~_____~~

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

~~_____~~

I quesiti del Giudice sono i seguenti

Quesito n. 1

Il C.T.U. **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 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'art. 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.

Quesito n. 2

Il C.T.U. **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.).

Quesito n. 3

Il C.T.U. **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 pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano 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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito n. 4

Il C.T.U. 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.

Quesito n. 5

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito n. 6

Il C.T.U. 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 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.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.

Quesito n. 7

Il C.T.U. 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Quesito n. 8

Il C.T.U. 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 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.

Quesito n. 9

Il C.T.U. 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 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.

HP

[Redacted signature area]

Quesito n. 10

Il C.T.U. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 11

Il C.T.U. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, 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 risulteranno non opponibili al medesimo).

Quesito n. 12

Il C.T.U. **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Quesito n. 13

Il C.T.U. **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.

Metodo di stima applicato (*comparazione diretta*)

Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili.

Tale confronto, basato su determinati parametri, consentirà la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima. È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del

LP

valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Occorre tuttavia specificare che non necessariamente il mercato omogeneo coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, e che talvolta all'interno dello stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle *aree omogenee* nelle quali alcune caratteristiche che portano alla determinazione del valore sono più significative di altre.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che possono essere così esemplificate.

Caratteristiche di localizzazione

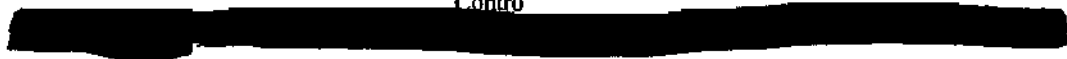
- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

HP

Caratteristiche tipologiche



- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive);
- caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.).

Caratteristiche produttive

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legati (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.);
- modalità di pagamento del prezzo richiesto;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.

MF

Da un'analisi dei dati storici del mercato immobiliare appare evidente il fatto che le singole caratteristiche non influenzino allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane; per esempio la centralità di un immobile sito in un mercato omogeneo centrale ha una rilevanza sicuramente inferiore a quella di un analogo immobile localizzato in un mercato periferico in quanto, in quest'ultimo, è possibile apprezzare un'eventuale centralità locale, mentre nel primo la centralità è una caratteristica sostanzialmente appartenente a tutti gli immobili.

Volendo quantificare i risultati ottenuti, e tenendo presente che tale procedimento porta inevitabilmente a delle approssimazioni, l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo può essere così riassunta:

Mercati omogenei relativi alle aree considerate

	<i>Val.</i>	<i>Val.</i>
	<i>min.</i>	<i>max.</i>
Caratteristiche di localizzazione	10%	25%
Caratteristiche di posizione	10%	25%
Caratteristiche tipologiche	10%	20%
Caratteristiche produttive	10%	30%
Totale	40%	100%

HP

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

LOTTO A

IMMOBILE N.1

CAPANNONE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE UBICATO IN S.S. 131 KM 11.800 DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 25 MAPPALE 835 SUB. 1

IMMOBILE N.2

APPARTAMENTO PER CUSTODE SOPRASTANTE IL CAPANNONE DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 25 MAPPALE 835 SUB. 2

IMMOBILE N.3

AREA PARCHEGGI FRONTE CAPANNONE DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 25 MAPPALE 445

IMMOBILI N.14-15-16

TERRENI ADIACENTI AL TERRENO SU CUI INSISTE IL CAPANNONE DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 25 MAPPALI 730, 732, 734

RISULTATI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposta ai quesiti del giudice

QUESITO N° 1

(verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultravventennale..)

Constatata la completezza della documentazione, vengono di seguito elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto del pignoramento:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(immobili n.1-2-3)

1) Cas. 20025 Art. 16576 trascritta il 27/11/1967

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Cesare Cherchi del 10/11/1967 n. 10497

A Favore:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Contro:

[redacted] nato a [redacted]

Unità negoziale:

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Terreno sito in Sestu loc. Is Tappius di 1900 m² reali

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 102/a, 1965 m²

2) Cas. 21079 Art. 17366 trascritta il 09/12/1969

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Cesare Cherchi del 25/11/1969 n. 12576

A Favore:

[redacted] nato a [redacted]

Contro:

[redacted] nato ad [redacted]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu loc. Is Tappius di 1890 m² reali

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 102/b, 1955 m²

3) Cas. 13238 Art. 922 iscritta il 02/09/1970

Specie dell'atto:

Ipoteca a rogito Dott. Roberto Vacca coadiutore temporaneo di Antonio Saba in data 05/08/1970
Rep. 65693/4096

A Favore:

Credito Industriale Sardo S.p.A.

Contro:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius con sovrastanti fabbricati

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappali 102/a - 102/b

4) Cas. 13240 Art. 11109 trascritta il 02/09/1970

Specie dell'atto:

Trascrizione dei patti riferita all'iscrizione del 02/09/1970 Art. 922

A Favore:

Credito Industriale Sardo S.p.A.

Contro:

[redacted]

Unità negoziale:

LP

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius con sovrastanti fabbricati

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappali 102/a - 102/b

5) Cas. 27214 Art. 2923 iscritta il 25/10/1989

Specie dell'atto:

Ipoteca a rogito Dott. Roberto Vacca in data 18/10/1989

A Favore:

Fondo Speciale per la Tutela dei Livelli Produttrici ed Occupativi nel Settore Industriale della Sardegna

Contro:

[redacted] nato a [redacted]

Unità negoziale:

Terreno di 4000 m² sito in Sestu con sovrastante capannone industriale di 1500 m² al piano terra e 150 m² al piano primo ad uso uffici e alloggio custode

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 102/a, 1965 m² e Mappale 102/b, 1955 m²

6) Cas. 27215 Art. 19999 trascritta il 25/10/1989

Specie dell'atto:

Trascrizione dei patti riferita all'iscrizione del 25/10/1989 Art. 2923

A Favore:

Fondo Speciale per la Tutela dei Livelli Produttrici ed Occupativi nel Settore Industriale della Sardegna

Contro:

[redacted] nato a [redacted]

Unità negoziale:

Terreno di 4000 m² sito in Sestu con sovrastante capannone industriale di 1500 m² al piano terra e 150 m² al piano primo ad uso uffici e alloggio custode

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappali 102/a - 102/b

7) Cas. 20708 Art. 2486 iscritta il 08/06/2001

Specie dell'atto:

Ipoteca a rogito Dott. Antonio Galdiero in data 07/06/2001 Rep. 16354

A Favore:

[redacted]

Contro:

[redacted]

hp

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

- Fabbricato sito in Sestu, loc. Is Tappius
- Appartamento sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappali 835/1 e 835/2 vani 6

8) Cas. 20709 Art. 15266 trascritta il 08/06/2001

Specie dell'atto:

Costituzione di vincolo di destinazione a rogito Dott. Antonio Galdiero in data 07/06/2001 Rep. 16354

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

- Fabbricato sito in Sestu, loc. Is Tappius
- Appartamento sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 835/1 e Mappale 835/2, vani 6

9) Cas. 34111 Art. 5544 iscritta il 17/09/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 16/09/2004 Rep. 2576/2004 per ipoteca giudiziale

A Favore:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Roma - 00651990582

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

- Fabbricato sito in Sestu, loc. Is Tappius S.S. 131 Km 11,800
- Appartamento sito in Sestu, loc. Is Tappius S.S. 131 Km 11,800

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappali 835/1, 1650 m² e Mappale 835/2, 132 m², vani 6

10) Cas. 34112 Art. 5545 iscritta il 17/09/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 16/09/2004 Rep. 2577/2004 per ipoteca giudiziale

hp

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

A Favore:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Roma - 00651990582

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Fabbricato sito in Sestu, loc. Is Tappius S.S. 131 Km 11,800

Appartamento sito in Sestu, loc. Is Tappius S.S. 131 Km 11,800

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappali 835/1, 1650 m² e Mappale 835/2, 132 m², vani 6

11) Cas. 40029 Art. 6531 iscritta il 29/10/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 08/10/2004 Rep. 2900/2004 per ipoteca giudiziale

A Favore:

Sigma Invest S.p.A. - Cagliari - 00140530924

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Fabbricato sito in Sestu, loc. Is Tappius S.S. 131 Km 11,800

Appartamento sito in Sestu, loc. Is Tappius S.S. 131 Km 11,800

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappali 835/1, 1650 m² e Mappale 835/2, 132 m², vani 6

12) Cas. 29706 Art. 19633 trascritto il 09/08/2005

Specie dell'atto:

Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 26/07/2005 Rep. 949/2005

A Favore:

Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Fabbricato sito in Sestu, S.S. 131 Km 11,800

lp

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappali 835, Sub 2

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(immobili n.14-15-16)

1) Cas. 10168 Art. 8289 trascritta il 07/11/1953 Vol. 2814/89

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Franco Attioli del 21/10/1953

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 105, 3010 m²

2) Cas. 26236 Art. 21314 trascritta il 20/12/1983

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu del 23/11/1983 n. 19129

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 279, 1505 m²

3) Cas. 1462 Art. 1174 trascritta il 16/01/1987

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Pietro Alagna del 23/12/1986 Rep. 120170/5414

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 105, 1505 m²

Foglio 25, Mappale 279, 1505 m²

4) Cas. 5853 Art. 4406 trascritta il 11/03/1987

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Pietro Alagna del 06/03/1987 Rep. 121302/5477

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 107, 6435 m²

5) Cas. 12488 Art. 9085 trascritta il 21/05/1993

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Roberto Vacca del 10/05/1993 Rep. 115971

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 105, 1505 m², Mappale 107, 6435 m², Mappale 279, 1505 m²

hp

[REDACTED]

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

6) Cas. 32802 Art. 22466 trascritta il 31/12/1998

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Antonio Galdiero del 23/12/1998 Rep. 10655

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 730, 12 m², Mappale 732, 50 m², Mappale 734, 180 m²

7) Cas. 21367 Art. 16066 trascritta il 23/05/2003

Specie dell'atto:

Successione legittima apertasi il 23/11/1985 presentata all'Agenzia delle Entrate Cagliari 2 in data 02/01/1986 Den.43 Vol.967

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 107, 6435 m²

8) Cas. 34111 Art. 5544 iscritta il 17/09/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 16/09/2004 Rep. 2576/2004 per ipoteca giudiziale

A Favore:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Roma - 00651990582

Contro:

[REDACTED]

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 730, 12 m², Mappale 732, 50 m², Mappale 734, 180 m²

9) Cas. 34112 Art. 5545 iscritta il 17/09/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 16/09/2004 Rep. 2577/2004 per ipoteca giudiziale

A Favore:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Roma - 00651990582

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 730, 12 m², Mappale 732, 50 m², Mappale 734, 180 m²

10) Cas. 40029 Art. 6531 iscritta il 29/10/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 08/10/2004 Rep. 2900/2004 per ipoteca giudiziale

A Favore:

Sigma Invest S.p.A. - Cagliari - 00140530924

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappale 730, 12 m², Mappale 732, 50 m², Mappale 734, 180 m²

11) Cas. 29706 Art. 19633 trascritto il 09/08/2005

Specie dell'atto:

[REDACTED]

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 26/07/2005 Rep. 949/2005

A Favore:

Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale:

Terreno sito in Sestu, loc. Is Tappius

Situazione catastale:

Foglio 25, Mappali 730-732-734

QUESITO N° 2

(descrizione dell'immobile)

In data 31 Gennaio 2006 è stato effettuato il sopralluogo negli immobili pignorati alla presenza del Sig. [REDACTED]

Tutti gli immobili in questione ricadono nel Comune di Sestu sulla S.S. 131 al Km 11,800.

L'immobile n.1 (capannone) è ad un livello fuori terra e realizzato all'interno di un lotto di 3050 m² (individuato nel N.C.T. al foglio 25, mappale 102).

Sull'immobile risulta rilasciata al [REDACTED] la concessione edilizia n. 125 del 12 aprile 1999 relativa a lavori di ristrutturazione; successivamente viene rilasciata al [REDACTED] un'autorizzazione (n.153 del 10-9-2003) – di cui si allega copia – relativa a modifiche interne.

Sul fronte principale si trovano dei parcheggi e l'ingresso all'immobile.

Nell'area d'ingresso troviamo a destra, l'ufficio amministrativo di 20.29 m² e a sinistra un altro ufficio di 11.41 m² e il bagno di 4.30 m²; proseguendo verso l'interno una parete in cartongesso dotata di apertura vetrata consente l'accesso alla zona esposizione/vendita oltre la quale si trova poi un ufficio di 16.74 m², un bagno di 4.96 m² e un deposito di 156.91 m². L'area esposizione e vendita ha una superficie totale pari 900.41 m².

L'illuminazione dell'edificio è garantita da una serie di finestre distribuite sui tre lati dell'edificio, mentre l'uscita di emergenza è consentita mediante due porte poste all'incirca a metà dei lati lunghi.

HP

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

In totale la superficie commerciale dell'immobile è di circa 1.531,52 m².

Le condizioni dell'immobile nel complesso sono piuttosto buone sia all'interno che all'esterno.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a. prefabbricato
- solaio a trince modulari in c.a. prefabbricato
- intonaco esterno tinteggiato con tinta al quarzo
- pavimentazione e battiscopa in parquet e linoleum
- rivestimento dei servizi in ceramica
- soglie delle porte, davanzali finestre in marmo
- infissi in alluminio
- porta d'ingresso in alluminio
- porte interne in legno
- impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore

L'immobile 2 (casa custode) è soprastante l'immobile 1 ed è costituito da un appartamento con accesso da una scala laterale a rampa unica.

Sull'immobile risulta rilasciata, al Sig. [REDACTED] una prima concessione edilizia relativa alla costruzione (Licenza Edilizia n.1298 del 28/11/1969); l'ultimo progetto approvato - il 5 gennaio 1989 - riguarda, invece, un accertamento di conformità relativo alla realizzazione di una nuova unità abitativa attigua all'esistente con accesso indipendente. Le due unità sono state fuse in un'unica unità immobiliare lasciando l'ingresso originario. Dall'ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura di 40.42 m², un disimpegno di 14.80 m², tre camere da letto di rispettivamente 15.19 m², 10.54 m² e 9.54 m² e due bagni di 8.99 m² e 4.86 m². Tutti gli ambienti godono di illuminazione diretta dall'esterno.

In totale la superficie commerciale dell'immobile è di circa 114,77 m².

Le condizioni dell'immobile nel complesso sono piuttosto buone sia all'interno che all'esterno.

HP

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a.
- solai in travetti e pignatte in laterizio
- intonaco esterno tinteggiato con tinta al quarzo
- pavimentazione e battiscopa in piastrelle monocottura
- rivestimento dei servizi in ceramica
- soglie delle porte, davanzali finestre in marmo
- infissi in alluminio
- porta d'ingresso in alluminio
- porte interne in legno

L'immobile n.3 è costituito da un terreno di 265 m², individuato nel N.C.T. al foglio 25, mappale 445 con destinazione parcheggio con accesso dalla S.S.131 .

La superficie totale del terreno è di 265 m².

Gli immobili n.14-15-16 sono costituiti da terreni individuati nel N.C.T. al foglio 25, mappali 730, 732, 734 - aventi rispettivamente una superficie di 12 m², 50 m², 180 m²

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N. 1

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani cat.
S.S. 131 Km 11,800 loc. Is Tappius	terra	Oopo il 1968	25	835	1	D/8		
Calcolo delle superfici								
Piano Secondo								
Esposizione vendita	900,41 mq		a)	Cortile				3050 mq
Deposito	158,91 mq							
Ufficio 1	20,29 mq							
Ufficio 2	11,41 mq							

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Ufficio 3	16,74 mq				
Bagno 1	4,30 mq				
Bagno 2	4,96 mq				
Superficie utile					1115,02 mq
Sup. commerciale = Sup. utile x 1,1+(ax0,10)					1631,52 mq
Luminosità	buona		Stato di conservazione interno	Buono	
Panoramicità	sufficiente		Stato di conservazione esterno	Buono	
Esposizione	sufficiente		Grado di rifinitura interno	Buono	
Prospicienza	buona		Grado di rifinitura esterno	Buono	
Ascensore	no		Presenza di impianti tecnologici	Buono	
Riscaldamento	no		Livello tecnologico degli impianti	Discreto	

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.2

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani cat.
S.S. 131 Km 11,800 loc. Is Tappius	Primo	Dopo il 1969	25	635	2	A/3	3	6
Calcolo delle superfici								
Piano Primo								
Ingr.-pranzo-soggiorno	40,42 mq							
Disimpegno	14,80 mq			Letto matrimoniale			15,19 mq	
Bagno 1	4,86 mq			Letto 1			10,54 mq	
Bagno 2	8,99 mq			Letto 2			9,54 mq	
Superficie utile							104,34 mq	
Sup. commerciale = Sup. utile x 1,1							114,77 mq	
Luminosità	buona		Stato di conservazione interno		Buono			
Panoramicità	sufficiente		Stato di conservazione esterno		Buono			
Esposizione	sufficiente		Grado di rifinitura interno		Buono			
Prospicienza	buone		Grado di rifinitura esterno		Buono			

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Ascensore	no	Presenza di impianti tecnologici	Buono
Riscaldamento	no	Livello tecnologico degli impianti	Discreto

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.3

Indirizzo	Foglio	Mappale	Classe	Superficie
Sestu, loc. Is Tappius	25	445	Seminativo 3	265 mq

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.14

Indirizzo	Foglio	Mappale	Classe	Superficie
Sestu, loc. Is Tappius	25	730	Seminativo 3	12 mq

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.15

Indirizzo	Foglio	Mappale	Classe	Superficie
Sestu, loc. Is Tappius	25	732	Seminativo 3	50 mq

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.16

Indirizzo	Foglio	Mappale	Classe	Superficie
Sestu, loc. Is Tappius	25	734	Seminativo 3	180 mq

QUESITO N° 3

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

I dati rilevati dal verbale di pignoramento corrispondono a quelli accertati dal CTU.

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Per quanto riguarda l'immobile 1 (capannone) sono state accertate alcune differenze relative ad una diversa distribuzione interna degli ambienti. Risulta perciò necessario un aggiornamento dei dati catastali.

Per quanto riguarda gli immobili nn.2-3-14-15-16 non sono necessarie variazioni o aggiornamenti dei dati catastali.

QUESITO N° 5

(utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale)

Il terreno su cui sorgono gli immobili oggetto del pignoramento risulta attualmente ricadere nella zona D1.

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile - costi eventuale sanatoria)

Come già specificato l'immobile n.1 (capannone) è stato ristrutturato col rilascio della C.E. n.125 del 12/04/1999. In data 10/09/2003, è stata rilasciata un'autorizzazione edilizia (n.153) relativa a opere interne.

Durante il sopralluogo è stata accertata la conformità dell'edificio alle predette concessioni/autorizzazioni.

Per quanto riguarda l'immobile n.2 (appartamento-alloggio custode) l'ultimo progetto approvato riguarda un accertamento di conformità relativo alla realizzazione di una nuova unità abitativa attigua con accesso indipendente. In fase di sopralluogo è stato invece appurato che l'immobile è costituito da un'unica unità derivata, dalla fusione delle due unità indicate nel progetto in accertamento di conformità.

Risulta perciò necessario ricorrere ad un ulteriore accertamento di conformità relativo alla fusione di due unità con ampliamento di superficie pari a 4.32 m².

I costi relativi all'accertamento di conformità si stimano sommariamente intorno ai 500 €.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Non si ritiene opportuno frazionare gli immobili ad esclusione dell'appartamento che risulterebbe nuovamente frazionabile in due unità con realizzazione di una seconda scala di accesso.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Gli immobili n.1-2-3 sono di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED]

Gli immobili n.14-15-16 sono di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. [REDACTED] e per 1/2 della Sig.ra [REDACTED]

QUESITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

L'immobile n.1 risulta attualmente dato in locazione alla [REDACTED] in base al contratto di locazione di immobile datato 28 aprile 2005 registrato all'Agenzia delle entrate al n. 1710. La locazione ha durata nove anni a partire dal 15 aprile 2005 fino al 14 aprile 2014. Gli altri immobili risultano liberi.

QUESITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Non risulta alcun coniuge separato.

QUESITO N° 11

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale)

Sugli immobili non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

QUESITO N° 12

(esistenza di diritti demaniali o usi civici – eventuali oneri di affrancazione o di riscatto)

Sugli immobili non risulta gravare alcun diritto demaniale o vincolo per servitù pubbliche.

QUESITO N° 13

(determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Immobile n.1

CAPANNONE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE UBICATO IN S.S. 131 KM 11.800 DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 25 MAPPALE 835 SUB. 1

Gli immobili presi in esame quali termini di paragone sono i seguenti:

A) Capannone in zona industriale Elmas, anno 2006.

Superficie utile commerciale: 460 m²

Prezzo unitario: €/m² 1200

B) Capannone in zona V.le Monastir, anno 1993.

Superficie utile commerciale: 1250 m²

Prezzo unitario: €/m² 800

C) Capannone in zona S.S 554, anno 1997.

Superficie utile commerciale: 400 m²

Prezzo unitario: €/m² 630

Dobbiamo ora definire le caratteristiche del nostro bene e di quelli presi come termine di paragone.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (Min 10% ; Max 25%)

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	20	17	20	19

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (Min 10% ; Max 20%)

	A	B	C	N

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

POSIZIONE	17	15	15	15
-----------	----	----	----	----

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 25%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	17	15	10	15

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica unitaria.

PERCENTUALI DEGLI IMMOBILI IN ESAME

CARATTERISTICHE	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	20	17	16	19
POSIZIONE	17	15	15	15
TIPOLOGICHE	17	15	10	15
TOTALI	54	47	45	49
COSTO UNITARIO	1200	800	630	

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE PER INTERPOLAZIONE DEGLI INDICI TABELLATI

I dati che si avvicinano maggiormente al bene oggetto di stima sono quindi A (54) e B (47), che hanno rispettivamente il valore di mercato di € 1.200 e di € 800 per metro quadrato.

Il valore del fabbricato sarà dato da una interpolazione lineare dei valori scritti sopra.

$$(54 - 47) / (53 - 47) = (400) / (X - 800)$$

$$X = 897 \text{ €/m}^2$$

$$V_u = 897 \text{ €/m}^2$$

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Per ottenere il valore di mercato dell'intero fabbricato basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che è pari a 1531,52 m².

$$V_m = €/m^2 897 \times 1531,52 m^2 = € 1.373.773$$

Sull'immobile, come già anticipato al quesito n.9, risulta stipulato un contratto di locazione valevole dal 15 aprile 2005 al 14 aprile 2014; in base a questo il bene subirà un deprezzamento pari al 5% quindi il valore è pari a:

$$V_m - V_m \times 0,05 = € 1.373.773 - € 68.689 = € 1.305.084$$

Immobile n.2

APPARTAMENTO PER CUSTODE, SOPRASTANTE IL CAPANNONE, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 25 MAPPALE 835 SUB. 2

Gli immobili presi in esame quali termini di paragone sono i seguenti:

A) Appartamento in Sestu, zona centrale: quadrivano al piano terra con ingresso soggiorno, angolo cottura, tre camere, bagno, cortile anteriore, posto auto.

Superficie utile commerciale: 90 m²

Prezzo unitario: €/m² 1490

B) Appartamento in Sestu, zona S.S. 131: quadrivano al piano terra composto da ingresso soggiorno, cucina, tre camere, due bagni.

Superficie utile commerciale: 120 m²

Prezzo unitario: €/m² 1150

C) Appartamento in Sestu zona periferica: quadrivano al piano primo con soggiorno, angolo cottura, tre camere, due bagni, ampie verande e ascensore.

Superficie utile commerciale : 112 m²

Prezzo unitario €/m² 920

hp

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Dobbiamo ora definire le caratteristiche del nostro bene e di quelli presi a termine di paragone.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (Min 10% ; Max 25%)

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	20	17	15	14

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (Min 10% ; Max 20%)

	A	B	C	N
POSIZIONE	18	16	16	15

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 25%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	17	16	14	17

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica unitaria.

PERCENTUALI DEGLI IMMOBILI IN ESAME

CARATTERISTICHE	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	20	17	15	14
POSIZIONE	18	16	16	15
TIPOLOGICHE	17	16	14	17
TOTALI	55	49	45	46
COSTO UNITARIO	1490	1150	920	

**CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE PER
INTERPOLAZIONE DEGLI INDICI TABELLATI**

Si nota facilmente che l'immobile oggetto di stima ottiene un punteggio percentuale tra quelli delle unità immobiliari B e C.

I dati che si avvicinano maggiormente al bene oggetto di stima sono quindi B (49) e C (45), che hanno rispettivamente il valore di mercato di € 1150 e di € 920 ogni metro quadrato. Il valore del fabbricato sarà dato da una interpolazione lineare dei valori scritti sopra.

$$(49 - 45) / (46 - 45) = (1150 - 920) / (X - 920)$$

$$X = 980 \text{ €/m}^2$$

$$V_u = 980 \text{ €/m}^2$$

Per ottenere il valore di mercato dell'intero fabbricato basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che è pari a 114,77 m²

$$V_m = \text{€/m}^2 980 \times 114,77 \text{ m}^2 = \text{€ } 112.474,60$$

A questo valore è poi necessario detrarre i costi relativi all'accertamento di conformità.

$$V_m = \text{€ } 112.474,60 - \text{€ } 500 = 111.974$$

Immobile n.3

AREA PARCHEGGI (N.C.T. FOGLIO 25 MAPPALE 445)

L'immobile in oggetto costituisce una fascia di pertinenza dell'immobile n. 1, per cui si può stimare come area cortilizia al 10% del valore unitario del fabbricato, ovvero:

$$V_m = \text{€/m}^2 897 \times 265 \text{ m}^2 \times 0.1 = \text{€ } 23.770$$

12

Immobili n.14-15-16

**TERRENI ADIACENTI AL TERRENO SU CUI INSISTE IL CAPANNONE DISTINTI IN CATASTO
AL FOGLIO 25 MAPPALI 730, 732, 734**

Anche in questo caso gli immobili risultano di pertinenza dell'immobile n. 1, per cui si possono stimare come aree cortilizie al 10% del valore unitario del fabbricato, ovvero:

$$V_m = \text{€}/\text{m}^2 897 \times 242 \text{ m}^2 \times 0.1 = \text{€} 21.707$$

Il valore complessivo del lotto A sarà dato dalla somma dei valori dei singoli immobili n.n.1-2-3-14-15-16:

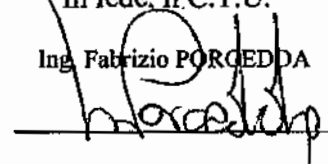
$$V_{m_{\text{tot}}} = \text{€} 1.462.535$$

Arrotondando si ha $V_{m_{\text{tot}}} = \text{€} 1.460.000,00$

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili.

Cagliari, 18 Giugno 2007

In fede, il C.T.U.
Ing. Fabrizio PORCEDDA



STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

FABBRICATI
IN COMUNE DI SESTU
DISTINTI AL N.C.E.U.

AL FOGLIO 25 MAPP. 835 SUB 1-2, MAPP. 445, 730, 732, 734

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTRATTO CATASTO TERRENI

IMMOBILE N.1 (CAPANNONE)

PIANTA STATO ATTUALE

VISURA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTO URBANO

CONCESSIONE EDILIZIA N.1 DEL 05/01/1999

AUTORIZZAZIONE N. 153 DEL 10 SETTEMBRE 2003

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL' IMMOBILE

IMMOBILE N.2 (CASA CUSTODE)

PIANTA STATO ATTUALE

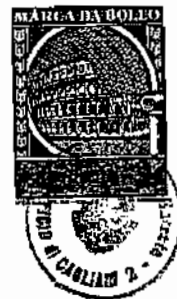
VISURA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTO URBANO

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CASA CUSTODE

VISURE TERRENI

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE



L'anno duemilacinque, addì quattordici del mese di aprile in Cagliari, fra le parti:

Art. 1 - [redacted] nato a [redacted] residente a [redacted]
[redacted] Codice Fiscale [redacted] in seguito indicato anche come
locatore;

[redacted] con sede in [redacted] Codice Fiscale e Partita Iva
[redacted] rappresentata dall'Amministratore Unico [redacted] nato a
[redacted] residente a [redacted] domiciliato per la
carica presso la sede sociale, in seguito indicata anche come conduttrice;

PREMESSO

Art. 2 - Che il Sig. [redacted] è proprietario di un capannone ad uso industriale e commerciale in Sestu, lungo la S.S. 131 al Km. 11,800;

- Che la società [redacted] ha manifestato il proprio interesse ad avere la disponibilità del capannone di proprietà del Sig. [redacted] per essere destinato alla produzione e rivendita di materassi e complementi di arredamento;

- Che il Sig. [redacted] è venuto nella determinazione di aderire alla richiesta formulata;

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

Art. 1 - La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente scrittura e si ha qui per integralmente ritrascritta;

Art. 2 - Il Signor [redacted] come sopra generalizzato, cede in locazione a [redacted] pure sopra individuata e rappresentata, che accetta, il capannone in Sestu, lungo la Strada statale 131 al Km. 11,800 per una superficie di mq. 1.200 circa, insistente su un terreno distinto nel catasto terreni al F 25 - Mappali 105/a - 105/b - 107/a per una superficie complessiva di mq. 3117 c.a.

La conduttrice resta fin d'ora autorizzata ad apportare al locale, a sue spese e con oneri tutti a suo carico, tutte quelle modifiche ed aggiunte che si rendessero necessarie per l'adattamento del locale all'esercizio dell'attività come in premessa.

È vietata la sublocazione del locale e la cessione, anche parziale, del presente contratto.

Art. 3 - La durata della locazione è di anni nove a partire dal 15 Aprile 2005 e fino al 14 Aprile 2014, ed è rinnovabile, allo scadere, una sola volta, per altri nove anni fino al 14 Aprile 2023 fatta salva l'applicazione del disposto di cui all'Art. 29 della L.392/78.

È facoltà della conduttrice risolvere il contratto in qualunque momento del rapporto, mediante preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi al locatario a mezzo lettera raccomandata A/R, nel domicilio indicato in questo contratto.

La conduttrice, allo scadere del contratto, ovvero alla risoluzione del rapporto, per qualunque causa, dovrà riconsegnare l'immobile nelle condizioni in cui l'ha ricevuto e quindi sono a suo completo carico gli oneri e le spese per la messa in pristino stato del bene locato.

Art. 4 - Il prezzo della locazione resta fissato in €. 2.000,00 (duemila/00) mensili, da pagarsi anticipatamente, a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato al locatario, entro il quindici di ogni mese. Per nessun motivo la conduttrice potrà ritardare il pagamento del fitto, ed il termine sopra indicato s'intende come essenziale ai sensi di legge. Le parti espressamente convengono che il canone come sopra fissato resterà invariato per i primi 5 anni. A partire dal sesto anno verrà elevato a €. 3.500,00 (tremilacinquecento/00) successivamente ad intervalli sempre annuali, lo stesso sarà aggiornato con riferimento alle variazioni del potere d'acquisto dell'euro verificatesi nell'anno precedente ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 5 - La conduttrice all'atto della firma della presente scrittura, versa nelle mani del locatario, che ne rilascia quietanza, la somma di €. 2.000,00 (duemila/00) a titolo di canone di locazione relativo al periodo dal 15/04/2005 al 14/05/2005 ed €. 4.000,00 (quattromila/00) a titolo di deposito cauzionale, sia per il puntuale pagamento del fitto che per la buona conservazione del bene locato. Detta somma, non potrà in nessun caso essere imputata in conto fitti mensili. Essa verrà restituita alla conduttrice solo alla fine del rapporto locativo, previo accertamento dello stato dei locali e dell'eventuale messa in pristino stato dello stesso.

Art. 6 - Restano a carico della conduttrice, ai sensi dell'art. 1609 c.c., tutte le spese ed oneri per la piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti, agli infissi e loro serrature, ect. ect..

7 - La conduttrice assume l'obbligo di contrarre una polizza assicurativa contro gli incendi per un valore di €. 1.300.000,00 (unmillionetrecentomila).

8 - Per quanto non previsto nella presente scrittura le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni di legge regolanti la materia.

9 - Le spese tutte relative alla presente scrittura e quelle dipendenti e/o conseguenti sono a carico della conduttrice. Trattasi di rapporto non soggetto ad I.V.A.

[REDACTED]

[REDACTED]

Agenzia delle Firme
Ufficio locale di Cagliari 2
Add: 28 APR 2005
Euro: €
Euro: 1180,00
Euro: €
IL DIRETTORE
(Dott. KRASSU)
Cassano



[Handwritten signature]