



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SU ACCERTAMENTO
TECNICO ESEGUITO SU IMMOBILI IN COMUNE DI S.GAVINO,
VILLASOR, SAMASSI RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO

ASTE
CONTRO
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AS

(CAUSA ISCRITTA AL N. 509 DEL R.G. PER L'ANNO
1994).

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

P. IND. ED. NICOLA PIBIRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I) -PREMESSA

-Ill.mo Signor Giudice Dottor Giovanni La Rocca della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

-Con Ordinanza di V.S. Ill.ma del 14.06.2001, il sottoscritto Perito Industriale Edile Nicola Pibiri, Nato a Quartu Sant'Elena (CA) il 13.12.1972, residente in Sinnai nella Via Trento n. 8, regolarmente iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra al fine di dare risposta ai seguenti quesiti.

1)-previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio).

2)-verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria

secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28.02.1985 n.47 e legge 23.12.1994 n.724).

3)-accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

Infine sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la presente relazione.

II) ACCERTAMENTI PRELIMINARI

A)-Descrizione degli immobili pignorati come risulta dall'atto di pignoramento

La descrizione degli immobili pignorati, come risulta dall'atto di pignoramento del 12.07.94, n. 1798, è la seguente.

a) Immobili di proprietà di _____ nel

Comune di S.Gavino

1)- Quota pari a 2/24 del terreno distinto in Catasto a F.21, mapp. 197/sub. A, di mq.802.

2)- Quota pari a 1/24 del terreno distinto in Catasto a F.21, mapp.202, di mq.1950.

-I) CATASTO TERRENI MAPPALE 197 A (ORA 254)

Ditta:

proprietaria per 1/12.



proprietaria per 1/12.

proprietaria per 1/12.



proprietaria per 1/12.

proprietaria per 4/12.

MA

-Foglio:21

-Mappale:254 (Ex 197/A)

-Subalterno:

-Qualità: Seminativo

-Classe: 4

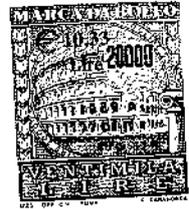
-Superficie: Ha= 00.08.02

-Reddito Dominicale: £. 2.005

-Reddito Agrario: £. 1.203

-Partita Catastale: 10814





-Dati derivanti da: Denuncia di Successione n. 10040.1/1983, in atti al Catasto dal 25.09.1994.

-Il mappale non risulta attualmente censito al Catasto Edilizio Urbano.

-I) CATASTO TERRENI MAPPALE 202

-Ditta:

proprietaria per 1/24.

proprietaria per 1/24.

proprietaria per 1/24.

proprietaria per 1/24.

Monreale il 06.08.1941 proprietaria per 1/24.

proprietaria per 1/24.

proprietaria per 1/24.

proprietaria per 1/24.

proprietaria per 16/24.

NEW



-Foglio:21

-Mappale:202

-Subalterno:

-Qualità: Seminativo

-Classe: 4

-Superficie: Ha= 00.19.50.

-Reddito Dominicale: f. 4.875

-Reddito Agrario: f. 2.925

-Partita Catastale: 10815

Dati derivanti da: Denuncia di Successione n.
10040.1/1983, in atti al Catasto dal 25.09.1994.

-Il mappale non risulta attualmente censito al
Catasto Edilizio Urbano.

**-II) Accertamenti presso la sezione progetti del
Comune di San Gavino Monreale**

-Presso detta Sezione Progetti, al fine di
verificare l'attuale destinazione urbanistica, ha
preso visione dello strumento urbanistico
attualmente in vigore, rilevando che il suddetto
immobile ricade in zona agricola, in particolare
"zona E1", edificabile come ricovero attrezzi
agricoli (disponendo almeno di 5.000mq) con un
indice fondiario di 0,2 mc/mq, o come residenziale
(disponendo almeno di 10.000mq) con un indice di
0.03 mc/mq.

APL

I suddetti terreni non sono quindi edificabili per insufficienza di superficie, a meno che utilizzati con altri adiacenti.

-I diversi elaborati redatti dall'accertamento tecnico costituiscono parte integrante della consulenza.

-III) Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento sulla base degli accertamenti e rilievi in sito.

A) TERRENI

-I terreni costituiti dai due mappali precedentemente descritti, non sono direttamente prospicienti a strade vicinali, ma ad una distanza di circa 150m. e sono situati nella periferia del paese, precisamente nella località "S'Arrideli".

Hanno sito prevalentemente pianeggiante, al livello del piano stradale, di forma irregolare trapezoidale, incolto e non particolarmente esposto a correnti ventose.

-IV) Caratteristiche di zona. Riferimenti al mercato.

-Prima di procedere alla valutazione degli immobili di cui trattasi, ritiene doveroso mettere in evidenza quanto segue.

-Le zone in cui insistono gli immobili di cui trattasi, sono buone sotto tutti i punti di vista.

-I terreni a causa del basso indice di edificabilità e della limitata superficie, sono considerati attualmente scarsamente appetibili.

b) - Immobili di proprietà di Raccis Salvatore, nel Comune di Villasor

1) - Area di mq. 600 in Via Cavour, con sovrastante fabbricato a p.t. e 1°, in Catasto a F.51, Mapp.2582.

-I) Catasto Terreni

-Foglio:51

-Mappale:2582

-Superficie: Ha= 00.04.47.

-L' immobile non risulta attualmente censito al Catasto Edilizio Urbano.

II) Accertamenti presso la sezione progetti del

Comune di Villasor

-Presso detta Sezione Progetti, al fine di effettuare un confronto con lo stato di fatto del fabbricato esistente, per eventuali abusi edilizi commessi, ha preso visione dei progetti approvati in quanto nello stesso Comune non rilevando difformità.



-III) Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento sulla base degli accertamenti e rilievi in sito.

A) -FABBRICATO

-Si compone di piano terra, primo e sottotetto.

-E' sito nel centro del paese di Villasor nella Via Cavour n. 35, è edificato su un terreno di circa m. 30 di lunghezza e m. 16 di larghezza con il lato corto adiacente alla strada.

-Nell'ingresso insiste la rampa di scale per l'accesso al piano terra (rialzato), e una per l'accesso al piano primo.

-Il piano terra è costituito da un locale ingresso molto ampio un locale soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto e un locale cantina a livello appena più basso.

Tutto il piano risulta terminato in tutti i dettagli, sono presenti intonaci, pavimentazioni, infissi, tinteggiature ecc, il tutto in un ottimo stato di conservazione.

-Il piano primo è costituito invece da un pianerottolo di accesso molto ampio, cinque vani con destinazione indefinita in quanto ancora in fase di ultimazione, e due verande.

Il piano primo risulta totalmente allo stato grezzo, non sono presenti intonaci, pavimenti, massetti, e impianti, attualmente sono presenti unicamente alcune tracce a muro per impianti elettrici, e tutti gli infissi esterni,

Il piano risulta tuttavia tramezzato

Il piano ha una altezza di m. 2.98 per la parte rialzata, e di m. 2.20 per la parte a livello.

-La copertura del fabbricato è stata realizzata mediante solai inclinati a più falde, pertanto alcuni vani del piano primo risultano avere altezza massima di m. 4.08, e minima di m. 2.56, in altri vani sempre del piano primo invece è stato realizzato un sottotetto non facilmente accessibile quindi la copertura risulta essere piana con una altezza di m. 3.02

-Il fabbricato è ubicato su di un lotto di terreno di circa mq. 450 e ha una superficie coperta al piano terra di ca mq.105, al piano primo di ca mq.85, non residenziale di circa mq.73 (cantina al piano terra e verande al piano primo) e un cortile su tre lati di circa mq. 280.

-Ha una struttura portante con muratura a sezione costante di piano in piano di cm.30

-I solai sono in latero-cemento

- La copertura è a tetto a più falde
- I tramezzi sono in mattoni di laterizio forati.
- L'intonaco è del tipo ordinario eseguito al frettazzo (al piano terra).
- La tinteggiatura è a mezza tempera.
- I pavimenti, battiscopa ed i rivestimenti sono in gres-ceramico.
- Gli infissi sono in legno con portelloni
- La cucina è provvista di lavello inox.
- I bagni al piano terra sono completi di vaso, lavabo, bidet e piatto doccia in vetro-china.
- L'impianto idrico è in tubi zincati.
- L'impianto elettrico, sottotraccia, comprende un adeguato numero di punti luce e prese di corrente.
- Nota:**
- Il fabbricato nel suo complesso ha un'ottima struttura portante e rifiniture abbondantemente al di sopra della media.
- La distribuzione degli ambienti, nel piano terra e nel piano primo, è complessivamente buona nonostante una eccessiva superficie sia stata destinata a disimpegni, ingressi e vani scala.
- Tutto il fabbricato, gode di ottima illuminazione e aerazione, merito della sua forma regolare e della sua favorevole posizione rispetto al terreno.

Non risente inoltre delle variazioni di temperatura tra estate e inverno.

-IV) Caratteristiche di zona. Riferimenti al mercato.

-Prima di procedere alla valutazione degli immobili di cui trattasi, ritiene doveroso mettere in evidenza quanto segue.

-Le zone in cui insiste l'immobili di cui trattasi, è ottima sotto tutti i punti di vista.

-Il fabbricato è situato nella zona periferica del paese, ma il terreno su cui insiste è adiacente alla strada immediatamente prossima all'uscita in direzione Decimomannu, cio' costituisce elemento ottimale pur tenendo conto della eccessiva distanza da Cagliari.

c) Immobili di proprietà di nel Comune di S. Gavino

1)- Lastrico solare di mq.120, p.1°, Via Torricelli, in Catasto a E.37, mapp.4016/2.

-I) Nuovo Catasto Edilizio Urbano

-Indirizzo: Via Torricelli

-Foglio: 37

-Mappale: 4016

-Subalterno: 2

-Detto subalterno identifica una unità immobiliare:



-Piano: 1

-II) Accertamenti presso la sezione progetti del

Comune di San Gavino

-Presso detta Sezione Progetti, ha preso visione dello strumento urbanistico attualmente in vigore, rilevando l'ubicazione in zona B1 e una edificabilità residenziale pari a 3 mc/mq.

-I diversi elaborati redatti dall'accertamento tecnico costituiscono parte integrante della consulenza.

-IV) Caratteristiche di zona. Riferimenti al mercato.

-Prima di procedere alla valutazione degli immobili di cui trattasi, ritiene doveroso mettere in evidenza quanto segue.

-Le zone in cui insistono l'immobile di cui trattasi, è buone sotto tutti i punti di vista.

-Il fabbricato situato nel centro del paese, e i, costituiscono elemento ottimale pur tenendo conto della eccessiva distanza da Cagliari.

d) Immobili di proprietà di nel

Comune di Villasor

1) Quota pari a 1/6 del fabbricato in Viale Repubblica n°68, di vani 3 e servizi, p.t., in Catasto a F.51, mapp.112, sub.1125.

-I) Nuovo Catasto Edilizio Urbano

-Ditta:

usufruttuaria per 1/3.

proprietario per 1/6.

-Indirizzo: Via Repubblica n. 68 Villasor.

-Foglio: 51

-Mappale: 1124

-Subalterno:

-Detto mappale identifica una unità immobiliare:

-Piano: terra e primo

-Categoria: A4

-Classe: 2



Handwritten signature

-Consistenza: vani 9 (Variazione per ampliamento n. 82C1/1986 del 25.06.1986).

-Rendita: f. 648.000

-Nota:

-In relazione a quanto risulta presso detto Catasto Urbano, allega alla presente:

-Copia certificato catastale

-Planimetria generale

-Modello BN

-II) Accertamenti presso la sezione progetti del Comune di Villasor

-Presso detta Sezione Progetti, al fine di effettuare un confronto con lo stato di fatto del fabbricato esistente, per eventuali abusi edilizi commessi, non ha preso visione dei progetti approvati in quanto non disponibili nello stesso Comune.

-I diversi elaborati redatti dall'accertamento tecnico costituiscono parte integrante della consulenza.

-III) Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento sulla base degli accertamenti e rilievi in sito.

A) FABBRICATO

-Si compone di piano terra e primo.

-E sito nel centro storico della città nella Via Repubblica n. 68, è sviluppato in un terreno di forma irregolare con un lato adiacente alla strada.

-Nell'ingresso, costituito da una ex veranda attualmente chiusa e adibita a disimpegno, insistono i vani, e la rampa di scale per l'accesso al piano primo.

-Il piano terra è costituito da un locale ingresso molto ampio un locale soggiorno, cucina con cucinino, bagno e due camere da letto.

-Il piano primo è costituito da un pianerottolo di accesso abbastanza ridotto, tre camere da letto, due locali adibiti a ripostiglio e un loggiato allo stato grezzo.

-Nel cortile esterno adiacenti al muro di confine, sono presenti due ripostigli realizzati in blocchi di calcestruzzo e una tettoia.

-Il fabbricato ha una superficie coperta al piano terra di ca mq.95, al piano primo di ca mq.65.

-L'altezza pavimento-soffitto al piano terra varia da mt. 2.70 a mt. 2.95, mentre quella al piano primo è di mt. 2.90.

-Ha una struttura portante con muri che variano di sezione di piano in piano passando da cm.40 nel piano terra a cm.30 nel piano primo.



- I solai sono in latero-cemento
- La copertura è a solaio piano
- I tramezzi sono in mattoni di laterizio forati.
- L'intonaco è del tipo ordinario eseguito al frattazzo.
- La tinteggiatura è a mezza tempera.
- I pavimenti, battiscopa ed i rivestimenti sono in gres-ceramico.
- Gli infissi sono in legno con portelloni
- La cucina è provvista di lavello inox.
- Il bagno al piano terra è completo di vaso, lavabo, bidet e piatto doccia in vetro-china.
- L'impianto idrico è in tubi zincati.
- L'impianto elettrico, sottotraccia, comprende un adeguato numero di punti luce e prese di corrente.

-Nota:

- Il fabbricato nel suo complesso ha una discreta struttura portante e rifiniture abbondantemente al di sotto della media.
- La distribuzione degli ambienti, particolarmente nel piano terra e nel piano primo, è pessima.
- Tutto il fabbricato, a causa del suo sviluppo in lunghezza che riduce notevolmente le superfici illuminanti e l'aerazione, risente delle variazioni di temperatura tra estate e inverno.

-IV) Caratteristiche di zona. Riferimenti al mercato.

-Prima di procedere alla valutazione degli immobili di cui trattasi, ritiene doveroso mettere in evidenza quanto segue.

-Le zone in cui insistono gli immobili di cui trattasi, sono buone sotto tutti i punti di vista.

-Il fabbricato situato nel centro storico del paese, costituiscono elemento ottimale pur tenendo conto della eccessiva distanza da Cagliari e della struttura in età avanzata.

e) - Immobili di proprietà di _____ nel
Comune di Samassi

1) - Quota pari a 1/4 del fabbricato in Via Don Minzoni n.34, in Catasto a F.25, mapp.899 di mq.220 e F.25, mapp.900 di mq.205.

-I) Catasto Terreni

-Ditta:

usufruttuaria parziale

comproprietaria

comproprietaria

comproprietaria

-Indirizzo: Via don Minzioni 34

-Foglio: 25

-Mappale: 899 e 900

-Nota:

-L'immobile non risulta censito al Catasto edilizio Urbano.

-II) Accertamenti presso la sezione progetti del

Comune di Samassi

-Presso detta Sezione Progetti, al fine di effettuare un confronto con lo stato di fatto del fabbricato esistente, per eventuali abusi edilizi commessi, ha preso visione dei progetti approvati nello stesso Comune non rilevando difformità o abusi.

-I diversi elaborati redatti dall'accertamento tecnico costituiscono parte integrante della consulenza.

-III) Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento sulla base degli accertamenti e rilievi in sito.

A) -FABBRICATO

-Si compone di piano terra, e primo.

-E sito nel centro della città nella Via Don Minzoni 34, è sviluppato in larghezza con il lato lungo prospiciente alla strada.

-Nell'ingresso insiste direttamente il soggiorno.

-Il piano terra è costituito da un locale ingresso-soggiorno molto ampio due camere da letto, cucina e bagno esterno più una sala da pranzo con la scala di accesso al piano primo.

-Il piano primo è invece costituito da un pianerottolo di accesso, un locale soggiorno, due camere, un bagno comunicante con la veranda e una cucina.

-Nel cortile esterno vi sono inoltre tre locali ad uso deposito realizzati in blocchi di calcestruzzo.

-Il fabbricato ha una superficie coperta al piano terra di ca mq.105, al piano primo di ca mq.105, da sommarsi ad una veranda di 17mq. E un cortile da 320 mq.

-L'altezza pavimento-soffitto al piano terra è di mt. 2.90, mentre quella al piano primo è di mt. 3.20.

-Ha una struttura portante con muri che non variano di sezione di piano in piano.

-I solai sono in latero-cemento

-La copertura è a solaio piano.



- I tramezzi sono in mattoni di laterizio forati.
- L'intonaco è del tipo ordinario eseguito al frattazzo.
- La tinteggiatura è a mezza tempera.
- I pavimenti, battiscopa ed i rivestimenti sono in gres-ceramico.
- Gli infissi sono in legno con portelloni.
- La cucina è provvista di lavello inox.
- Il bagno al piano terra è completo di vaso, lavabo, bidet e piatto doccia in vetro-china.
- L'impianto idrico è in tubi zincati.
- L'impianto elettrico, sottotraccia, comprende un adeguato numero di punti luce e prese di corrente.

-Nota:

- Il fabbricato nel suo complesso ha un'ottima struttura portante e rifiniture di poco al di sotto della media.
- La distribuzione degli ambienti, particolarmente nel piano terra e nel piano primo, è nella norma.
- Tutto il fabbricato, merito del suo sviluppo in larghezza che non riduce le superfici illuminanti e l'aerazione, non risente delle variazioni di temperatura tra estate e inverno.

-IV) Caratteristiche di zona. Riferimenti al mercato.

-Prima di procedere alla valutazione degli immobili di cui trattasi, ritiene doveroso mettere in evidenza quanto segue.

-Le zone in cui insistono gli immobili di cui trattasi, sono buone sotto tutti i punti di vista.

-Il fabbricato è situato nel centro storico del paese,

f) - Immobili di proprietà di _____, nel

Comune di Samassi

1) - Area con sovrastante fabbricato in Via Pitagora, in Catasto a F.25, mapp.753 sub. G di mq.345.

2) - Area con sovrastante fabbricato in Via Pitagora, in Catasto a F.25, mapp.2362 di mq.141.

- I) Catasto Terreni

- Foglio: 25

- Mappale: 1834 (ex 753/G), 2362

- Subalterno:

- Nota:

- L' immobile non risulta censito al Catasto Edilizio Urbano.

- II) Accertamenti presso la sezione progetti del

Comune di Samassi

- Presso detta Sezione Progetti, al fine di effettuare un confronto con lo stato di fatto del

fabbricato esistente, per eventuali abusi edilizi commessi, ha preso visione dei progetti approvati nello stesso Comune non rilevando deformità o abusi.

-I diversi elaborati redatti dall'accertamento tecnico costituiscono parte integrante della consulenza.

-III) Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento sulla base degli accertamenti e rilievi in sito.

A) - FABBRICATO

-Si compone di piano terra, primo e sottotetto.

-E sito nel centro-periferia del paese nella Via Pitagora, è sviluppato in forma regolare e leggermente arretrato rispetto al filo stradale.

-Nell'ingresso esterno insiste la rampa di scale per l'accesso al piano primo.

-Il piano terra è costituito da un locale ingresso molto ampio un locale soggiorno, cucina bagno e camera da letto.

-Il piano primo è costituito da un pianerottolo di accesso molto ampio con veranda, un locale soggiorno, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio. Attualmente risulta in parte allo stato grezzo e privo di infissi.

-Il piano sottotetto non è attualmente accessibile e occupa la stessa superficie del piano primo, non è tramezzato.

-Il tutto insiste in un terreno di circa mq.485.

-Il fabbricato ha una superficie coperta al piano terra di ca mq.105, al piano primo di ca mq.90, al piano sottotetto di ca mq.90, un cortile di ca mq.380 e due verande per un totale di 30mq.

-L'altezza pavimento-soffitto al piano terra è mt. 2.90, mentre quella al piano primo è di mt. 2.70 e al piano sottotetto varia da mt. 1.50 a mt. 3.20.

-Ha una struttura portante con muri che non variano di sezione di piano in piano.

-I solai sono in latero-cemento.

-La copertura è a tetto

-I tramezzi sono in mattoni di laterizio forati.

-L'intonaco è del tipo ordinario eseguito al frattazzo.

-La tinteggiatura è a mezza tempera.

-I pavimenti, battiscopa ed i rivestimenti sono in gres-ceramico.

-Gli infissi sono in legno con portelloni

-La cucina è provvista di lavello inox.

-Il bagno al piano terra è completo di vaso, lavabo, bidet e piatto doccia in vetro-china.



-L'impianto idrico è in tubi zincati.

-L'impianto elettrico, sottotraccia, comprende un adeguato numero di punti luce e prese di corrente.

-Nota:

-Il fabbricato nel suo complesso ha un'ottima struttura portante e rifiniture di poco al di sotto della media.

-La distribuzione degli ambienti, particolarmente nel piano terra e nel piano primo, è buona.

-Tutto il fabbricato, data la sua posizione gode di ottima superficie illuminante e aerazione, non risente inoltre delle variazioni di temperatura tra estate e inverno.

-IV) Caratteristiche di zona. Riferimenti al mercato.

-Prima di procedere alla valutazione degli immobili di cui trattasi, ritiene doveroso mettere in evidenza quanto segue.

-Le zone in cui insistono gli immobili di cui trattasi, sono buone sotto tutti i punti di vista.

-Il fabbricato situato nel centro del paese, e la posizione rispetto al terreno circostante, costituiscono elemento ottimale pur tenendo conto della eccessiva distanza da Cagliari.

Handwritten signature or initials.

g) Immobili di proprietà di _____, nel

Comune di Samassi

1) - Area con sovrastante fabbricato in Via Pitagora, Loc. "CUCCURU CUNVENTU", in Catasto al F.25, mapp.753 sub. 1 di mq.355.

-I) Catasto Terreni

-Foglio:25

-Mappale: 1836 (ex 753/I)

-Subalterno:

-Nota:

-L'immobile non risulta censito al Catasto Edilizio Urbano.

-II) Accertamenti presso la sezione progetti del

Comune di Samassi

-Presso detta Sezione Progetti, al fine di effettuare un confronto con lo stato di fatto del fabbricato esistente, per eventuali abusi edilizi commessi, ha preso visione dei progetti approvati nello stesso Comune non rilevando deformità o abusi.

-I diversi elaborati redatti dall'accertamento tecnico costituiscono parte integrante della consulenza.

-III) Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento sulla base degli accertamenti e rilievi in sito.

A) -FABBRICATO

-Si compone di piano terra, e primo.

-E' sito nel centro-periferia del paese nella Via Pitagora, è sviluppato in forma regolare e leggermente arretrato rispetto al filo stradale.

-Nell'ingresso non è ancora stata realizzata la rampa di scale per l'accesso al piano primo.

-Il piano terra è costituito da un locale ingresso non molto ampio un locale soggiorno, cucina con cucinino, bagno con antibagno e tre camere da letto.

-Il piano primo non è attualmente accessibile e occupa la stessa superficie del piano primo insieme ad una terrazza di circa 25 mq., non è tramezzato ed è privo di infissi.

-Il tutto insiste in un terreno di circa mq.355.

-Il fabbricato ha una superficie coperta al piano terra di ca mq.110, al piano primo di ca mq.85, un cortile di ca mq.250 e una terrazza al piano primo di 25mq.

-L'altezza pavimento-soffitto al piano terra è mt. 2.80, mentre quella al piano varia da mt. 2.00 a mt. 3.00.

-Ha una struttura portante con muri che non variano di sezione di piano in piano.

-I solai sono in latero-cemento.

-La copertura è a tetto

-I tramezzi sono in mattoni di laterizio forati.

-L'intonaco è del tipo ordinario eseguito al frattazzo.

-La tinteggiatura è a mezza tempera.

-I pavimenti, battiscopa ed i rivestimenti sono in gres-ceramico.

-Gli infissi sono in legno con portelloni.

-La cucina è provvista di lavello inox.

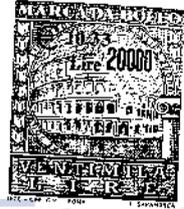
-Il bagno al piano terra è completo di vaso, lavabo, bidet e piatto doccia in vetro-china.

-L'impianto idrico è in tubi zincati.

-L'impianto elettrico, sottotraccia, comprende un adeguato numero di punti luce e prese di corrente.

-Nota:

-Il fabbricato nel suo complesso ha un'ottima struttura portante e rifiniture di poco al di sopra della media.



-La distribuzione degli ambienti, particolarmente nel piano terra, è buona.

-Tutto il fabbricato, data la sua posizione gode di ottima superficie illuminante e aerazione, non risente inoltre delle variazioni di temperatura tra estate e inverno.

-IV) Caratteristiche di zona. Riferimenti al mercato.

-Prima di procedere alla valutazione degli immobili di cui trattasi, ritiene doveroso mettere in evidenza quanto segue.

-Le zone in cui insistono gli immobili di cui trattasi, sono buone sotto tutti i punti di vista.

-Il fabbricato situato nel centro del paese, e la posizione rispetto al terreno circostante, costituiscono elemento ottimale pur tenendo conto della eccessiva distanza da Cagliari.

III) - RISPOSTA AI QUESITI

-Tutto ciò premesso in merito ai beni immobili oggetto di consulenza, risponde di seguito ai quesiti richiesti dall' Ill.mo Signor Giudice.

A) - RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

- "Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli".



-Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili di cui trattasi, dopo i rilievi in sito, accertamenti, informazioni assunte e raffronti fatti, procede alla loro stima.

-Dovendo determinare il loro valore venale attuale, ovvero l'entità in moneta che avrebbero gli stessi se immessi in commercio, è necessario informare il criterio di stima che deve essere adottato.

-Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla loro valutazione con il metodo di stima diretto a "valore di mercato" che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore.

-Appropriate indagini effettuate presso tecnici che operano nella zona e proprietari, gli hanno permesso di fissare i valori unitari, che in appresso applica alle diverse consistenze.

-Tutto ciò premesso, procede di seguito alla loro stima scindendoli in base alla destinazione.

1) Immobili di proprietà di _____ nel

Comune di San Gavino Monreale

1) Valore terreno con mappale 197/A

-Superficie mq. 802

-Valore unitario L. 6.000 al mq.

-da cui:

-mq. 802 x L. 6.000 al mq. = L. 4.812.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Valore L. 4.812.000

2) Valore terreno con mappale 202

-Superficie mq. 1950

-Valore unitario L. 6.000 al mq.

-da cui:

-mq. 1950 x L. 6.000 al mq. = L. 11.700.000

-Valore L. 11.700.000

2) -immobili di proprietà di nel

Comune di Villasor.

1) Valore fabbricato in Villasor distinto al Foglio

51 mappale 2582.

-Superficie piano terra = mq. 105

-Superficie piano primo = mq. $85 \times 0,60 = 51$

-Superficie non residenziale mq. 353

-Superficie convenzionale: mq.

$353 \times 0,25 + 105 + 51 = 244,25$

-Valore unitario L. 1.300.000 al mq.

-da cui:

-mq. 244,25 x L. 1.300.000 al mq. = L. 317.525.000

-Valore L. 317.525.000

-Nota:

3) -immobili di proprietà di nel

Comune di San Gavino Monreale.

1) Valore lastrico solare

-Superficie mq. 120

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Valore unitario L. 550.000 al mq.

-da cui:

-mq. 120x L.550.000 al mq. =L. 66.000.000

-Valore L. 66.000.000

4)-immobili di proprietà di nel

Comune di Villasor.

1)Valore fabbricato in Villasor distinto al Foglio
51 mappale 112 sub. 1125.

-Superficie piano terra = mq. 95

-Superficie piano primo = mq. 65

-Superficie non residenziale mq. 30

-Superficie convenzionale: mq. $30 \times 0.50 + 95 + 65 = 175$

-Valore unitario L. 1.100.000 al mq.

-da cui:

-mq. 175 x L.1.100.000 al mq. =L. 192.500.000

-Valore L. 192.500.000

5)-immobili di proprietà di nel

Comune di Samassi.

1)Valore fabbricato in Samassi distinto al Foglio
25 mappale 899 e 900.

-Superficie piano terra = mq. 105

-Superficie piano primo = mq. 105

-Superficie non residenziale mq. 337

-Superficie convenzionale: mq.

$337 \times 0.25 + 105 + 105 = 294.25$



-Valore unitario L. 1.000.000 al mq.

-da cui:

-mq. 294.25 x L.1.000.000 al mq. =L. 294.250.000

-Valore L. 294.250.000

6)-immobili di proprietà di _____ nel _____

Comune di Samassi.

1)Valore fabbricato in Samassi distinto al Foglio
25 mappale 753/G e 2362.

-Superficie piano terra = mq. 105

-Superficie piano primo = mq. 90

-Superficie piano sottotetto = mq. 90

-Superficie non residenziale mq. 410

-Superficie convenzionale: _____ mq.

$410 \times 0.15 + 105 + 90 \times 0.60 + 90 \times 0.60 = 274.50$

-Superficie mq. 274.50

-Valore unitario L. 1.100.000 al mq.

-da cui:

-mq. 274.50 x L.1.100.000 al mq. =L. 301.950.000

-Valore L. 301.950.000

7)-immobili di proprietà di _____ nel Comune

di Samassi.

1)Valore fabbricato in Samassi distinto al Foglio
25 mappale 753/L.

-Superficie piano terra = mq. 110

-Superficie piano primo = mq. 85

-Superficie non residenziale mq. 275

-Superficie convenzionale: mq.

$275 \times 0.15 + 110 + 85 \times 0.60 = 202.25$

-Superficie mq. 202.25

-Valore unitario L. 1.100.000 al mq.

-da cui:

-mq. 202.25 x L. 1.100.000 al mq. = L. 222.475.000

-Valore L. 222.475.000

-VI) CONCLUSIONI

-Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato conferitogli dall'ill.mo giudice e, pertanto, rassegna la presente relazione corredata dai diversi elaborati grafici, allegando la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

P.IND. NICOLA PIBIRI