

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 61/2010



CREDITORE PIGNORANTE: Banco di Sardegna

DEBITORE: XXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Stefano Greco

CONSULENTE D'UFFICIO: Ing. Nicola Mulas



INDICE

PREMESSA	3
RELAZIONE TECNICA	9
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....	9
1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	10
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
TRASCRIZIONI.....	11
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	14
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	16
3. CONFORMITA' DESCRIZIONE DEL BENE.....	18
4. VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO.....	18
5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	18
6. CONFORMITA' TRA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI E IL BENE PIGNORATO.....	18
7. POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI.....	19
8. NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI SE PIGNORATO PRO QUOTA.....	19
9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	19
10. OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE.....	19
11. VINCOLI E ONERI.....	20
12. DIRITTI DEMANIALI.....	20
13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	20
ALLEGATI.....	22
CONCLUSIONI.....	23

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Nell'udienza del 29/09/2011 il Dott. Stefano Greco, Giudice del Tribunale di Cagliari Ufficio Esecuzioni Civili, nominava il sottoscritto Ing. Nicola Mulas residente a Selargius in via V. Veneto n. 25, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 65 sezione B ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 61/2010.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio

di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti

2) **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.);

3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) 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;

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

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

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **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'ari.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'ari. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11) **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 o risulteranno non opponibili al medesimo);

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

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia dei proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno**

quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle

parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi, quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito ed rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**

e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

RELAZIONE TECNICA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Per definire compiutamente le caratteristiche e lo stato degli immobili in oggetto e quindi formulare la risposta ai quesiti di cui sopra, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti di rito.

Le operazioni peritali incominciate il 18/10/2011 sono state poi sospese dal giudice in data 26/10/2011 per poi essere state riattivate in data 09/05/2013.

In data 28/05/2013 lo scrivente si è recato a Teulada al fine di svolgere il sopralluogo con rilievo metrico e fotografico (allegato x) dello stato attuale dell'immobile in presenza della moglie del debitore sig. .

In data 29/05/2013 lo scrivente si è recato Ufficio Tecnico Erariale dove gli è stata fornita una copia delle planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (allegati 9-10-11), le visure catastali odierne (allegato 8).

Le indagini sono proseguite presso la conservatoria dei RR. II. di Cagliari, dove il sottoscritto C.T.U. ha richiesto l'elenco sintetico delle formalità relative all'immobile in oggetto.

In data 06/06/2013 il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teulada ed a seguito della presentazione di domanda di richiesta di accesso agli atti anticipata per posta elettronica certificata ha potuto accedere alla pratica dell'immobile in oggetto.

E' stata fornita la seguente documentazione:

- Copia della concessione edilizia in variante n. 46 del 21.08.1996 prat. 970100 prot. 100 (allegato 3).
 - Copia della relazione tecnico illustrativa (allegato 4).
 - Copia degli elaborati grafici di progetto relativa alla concessione edilizia n. 46 e in variante comprendente Planimetria generale in scala 1:200, Pianta seminterrato e piano rialzato, prospetti sezioni, pianta copertura e calcolo di superfici e volumi (allegato 1-2).
- In data 13/06/13 si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'immobile cambiando il subalterno.

1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Negli atti del fascicolo della procedura esecutiva N.R.G.E.I. 61/10, il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Sulla base della relazione notarile del dottor Enrico Ricetto si è predisposto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 11/06/2013.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la quota di 1000/1000 Piena Proprietà

Appartamento sito in Teulada, piazza Emilio Lussu al piano 1S

N.C.E.U. Sez. H F.1 Mapp. 998 Vani 6 Cat. A/3

(ex. 217/6 -area urbana di mq. 135-)

(ex. 217/2; 217/5 ex. 217/1)

(ex. 217)



Per la quota di 1/2 Piena Proprietà

Area urbana sita in Teulada, via Cagliari di mq.61:

N.C.E.U. Sez. H F.1 Mapp. 217/4 Mq. 61 (ex. 217/1 ex. 217)



TRASCRIZIONI

1) Atto pubblico Rogito Dottor Antonio Saba in data 04/03/1981,

Rep.124716/11009

Compravendita

Favore:

Contro:



N.B.: Non specificato il regime patrimoniale di .

-Casa in Teulada, via Cagliari n. 135: Sez. H F.1 Mapp. 217 P.T. Cat. A/2

Vani 4,5

Trascritta a Cagliari il 23/03/1981 Cas.6530 Art. 5418

2) Ufficio del registro di Cagliari in data 27/12/1995



Successione apertasi in data 14/07/1995 Den. 62 Vol. 1249/1 devoluta in

virtù di testamento notaio Rosetti pubblicato il 08/08/1995 registrato a

Iglesias il 11/08/1995 al n. 1779 Rep. 25873.



Contro:

Favore: (nipote)

Favore: (nipote)

Favore: (nipote)

Ai nipoti per 1/3 ciascuno

-Fabbricato in corso di costruzione in Teulada, via Cagliari:

Sez. H F.1 Mapp. 217/1 Cat. A/2 Vani 4,5

F.1 Mapp. 217/2 Mq. 94

Trascritta a Cagliari il 23/02/2002 Cass. 8926 Art. 6838

3) Atto pubblico Rogito Dottor Giovanni Rosetti in data 18/09/2007,

Rep.48729/25573

Accettazione Tacita di Eredità

Favore:

Favore:

Favore:

Favore

N.B.: Non viene indicato l'immobile oggetto delle relazione.

Trascritta a Cagliari il 21/09/2007 Cass.37715 Art.24929

4) Atto pubblico Rogito Dottor Enrico Dolia in data 24/07/1996,

Rep.57952/13756

Compravendita



Favore:

Favore:



Contro:

Contro:

-Area urbana sita in Teulada, via Cagliari, costituente unico corpo della superficie complessiva di mq.135:

Sez. H F.1 Mapp. 217/2 Mq. 94

F.1 Mapp. 217/5 Mq. 41

-Area urbana sita in Teulada, via Cagliari di mq.61, per la quota pari ad ½:



Sez. H F.1 Mapp. 217/4 Mq. 61

N.B. In riferimento al F.1 Mapp. 217/4 risulta:

-nota di trascrizione quota pari all'intero **1000/1000**

-titolo quota pari a ½

Ai sensi della legge 19/05/1975 n. 151:

-l'acquirente dichiara di essere celibe;

-i signori dichiarano di essere

rispettivamente nubile e celibe, dichiara di essere



coniugato in regime di comunione dei beni e che quanto in oggetto è suo bene personale.



Pervenuto ai venditori per successione di apertasi in
data registrata a Cagliari il 23/12/1995 al n. 67 Vol. 1249.



Trascritta a Cagliari il 25/07/1996 Cas. 17260 Art. 12436



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Atto Pubblico Rogito Dottor Marcello Dolia in data
10/09/1997, Rep. 68386

Ipoteca di Lire 250.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 100.000.000
estinguibile in anni 15.



favore: Banco di Sardegna - S.p.A. (Cagliari - 01564560900)

contro:

- in Teulada:	F.1	Mapp.217/2	Mq.94
	F.1	Mapp.217/5	Mq.41
- in Teulada, per 1/2:	F.1	Mapp.217/4	Mq.61

Iscritta a Cagliari il 11/09/1997 Cas. 21656 Art. 3077



1a) Atto Pubblico Rogito Dottor Enrico Dolia in data 15/07/1998,



Rep.78007

Annotamento di Erogazione a Saldo.

Annotato a Cagliari il 21/10/1998 Cas. 25667 Art. 4165

2) Atto Pubblico Rogito Dottor Marcello Dolia in data 10/09/1997,

Rep.68386

Trascrizione dei patti

favore: Regione Autonoma della Sardegna

contro:

- in Teulada:	F.1	Mapp.217/2	Mq.94
	F.1	Mapp.217/5	Mq.41
- in Teulada, per 1/2:	F.1	Mapp.217/4	Mq.61

Trascritto a Cagliari il 11/09/1997 Cas.21657 Art.14650

3) Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 14/01/2010,

Rep.39/2010

Verbale di pignoramento Immobili per il credito di € 37.738,48

favore: Banco di Sardegna – S.p.A.

contro:

- in Teulada:	F.1	Mapp.217/2	Mq.94
	F.1	Mapp.217/5	Mq.41
- in Teulada, per 1/2:	F.1	Mapp.217/4	Mq.61

Trascritto a Cagliari il 24/02/2010 Cas.6106 Art.4021

Osservazioni

Nessuna



2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento, tenuto conto degli accertamenti effettuati dal sottoscritto, gli immobili oggetto di perizia sono descritti come segue:

in Comune di Teulada, immobile sito in piazza Emilio Lussu n. 1.

Più precisamente:

Unità ad uso civile abitazione al piano terra e primo.

Immobile in struttura in calcestruzzo armato con tamponature in latero cemento composta al piano terra da: ingresso, pranzo-soggiorno con angolo cottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato posizionata in diagonale di dimensioni 30x30.

In un angolo della stanza sussiste un caminetto.

La scala di accesso al piano superiore è rivestita da lastre di granito sardo.

L'altra porzione di edificio al piano terra è costituita da un piano pilotis grezzo, le pareti sono senza intonaco così come il soffitto, il piano di calpestio è costituito dalla platea in cemento armato.

Il piano primo è costituito da: soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, servizio e balcone accessibile dalla camera matrimoniale e dal soggiorno.

Nel soggiorno è presente un caminetto, la pavimentazione è in gres porcellanato posizionata in diagonale di dimensioni 30x30, le pareti intonacate e tinteggiate.

Le pareti del bagno sono piastrellate con piastrelle 20x30, i sanitari, vasca da bagno, bidet, wc e lavandino sono tutti nuovi e in perfette condizioni.

Le pareti del servizio sono piastrellate da piastrelle 20x20, sono presenti una doccia e una vaschetta per lavare i panni.

Le pareti esposte a nord delle due camere risultano macchiate da muffa nella parte alta della parete.

Le pareti esterne dell'immobile sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a falde inclinate con copertura a coppi.

Le superfici calpestabili sono: il piano terra è pari a mq 30,40, il piano pilotis destinata a parcheggio è di mq 47,00, il piano primo è pari a mq 77,10, il balcone al piano primo e pari a mq 12,00.

L'area cortilizia di pertinenza dell'abitazione risulta essere di mq 44,60

I confini catastali attuali sono: a nord con proprietà di cui al foglio 1 mappale 106, e proseguendo in senso orario con piazza Emilio Lussu, con proprietà di cui al mappale 217 sub 3, con proprietà di cui al mappale 294, salvo altri.

I dati catastali attuali sono:

Abitazione piazza Emilio Lussu n. 1, piano terra e primo, Sezione H, Foglio

1, mappale 998, sub. 1, cat. A/3, classe 2, rendita 371,85.

Area urbana, Sezione H, foglio 1, mappale 217, sub 4, superficie mq 61.

3. CONFORMITA' DESCRIZIONE DEL BENE

I dati contenuti nel pignoramento non sono aggiornati ma consentono l'identificazione del bene. Risulta dal sopralluogo che l'abitazione ha ingresso dalla piazza Emilio Lussu al civico 1 e non come indicato nel pignoramento nella via Cagliari e si erige nell'area dapprima accatastata come area urbana mapp. 217 sub 2-5 poi fusa e dando origine al sub 6.

L'area urbana mappale 217 sub 4 consistente in un passaggio comune attualmente risulta divisa equamente tra le due abitazioni tramite un muro divisorio in blocchetti.

4. VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

Si è proceduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale con una DOCFA (allegato 1) presentata il 13/06/2013 protocollo n. CA0122607/2013 originando il sub 1.

5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile ricade in zona "B" residenziale di completamento sottozona "B1".

6. CONFORMITA' TRA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI E IL BENE PIGNORATO

L'immobile è stato edificato in forza di concessione n. 46 del 21.08.1996 rilasciata dal comune di Teulada a nome di

Attualmente l'immobile risulta difforme rispetto a tale concessione per la disposizione degli spazi interni al piano primo e al piano terra senza aumenti di volumetria.

Non esiste abitabilità rilasciata in quanto mai richiesta all'ufficio edilizia privata del comune.

7. POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Non è possibile vendere i beni in più lotti.

8. NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI SE PIGNORATO PRO QUOTA

L'abitazione accatastata al N.C.E.U. Sezione H, Foglio 1, mappale 998, sub. 1, cat. A/3, classe 2, rendita 371,85 è pignorato per 1/1.

L'area urbana accatastata al N.C.E.U. Sezione H, foglio 1, mappale 217, sub 4, superficie mq 61 è pignorato per 1/2.

9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente è occupato dal proprietario, dalla moglie e da un figlio.

10. OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE

Non esiste nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

11. VINCOLI E ONERI

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; Non esistono oneri di natura condominiale.



12. DIRITTI DEMANIALI

Non esistono diritti demaniali o usi civici.



13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il valore commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione viene determinato con riferimento alle valutazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto della stima.

La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi:

- superficie complessiva dell'immobile (residenziale e non);
- stato d'uso;
- rifiniture;
- ubicazione;
- i servizi pubblici e privati esistenti nella zona. E' l'insieme di tali fattori che concorre alla determinazione del più probabile valore economico del bene in stima.



Nel caso in oggetto il parametro tecnico-economico di riferimento assunto è l'euro al metro quadro (€/m²) di superficie lorda dell'immobile, in tale valore unitario vengono conglobati sia il valore intrinseco della costruzione, sia il valore delle pertinenze e di tutti gli annessi (veranda e simili sono considerate



per il 25% della loro superficie). Per l'immobile in oggetto si assumono i seguenti valori:



- 1) appartamento piano terra e primo, N.C.E.U. Sezione H, Foglio 1, mapp, 998, sub. 1, cat. A/3, classe 2

Descrizione	sup. lorda (mq)	€/mq	valore (€)
Appartamento	130,00	900	117.000,00
Balcone	25% di 13,45	900	3.026,00
cantina	50% di 53,40	900	24.030,00
cortile	10% di 44,60	900	4.014,00
		Totale	148.070,00

si ottiene il valore commerciale dell'immobile pari a € 148.070,00 che arrotondato al migliaio di euro, risulta di euro 148.000,00 diconsi centoquarantottomila/00.



ALLEGATI

- 1) Elaborati grafici di progetto relativa alla concessione edilizia n. 46,
Planimetria generale in scala 1:200, Pianta seminterrato e piano rialzato,
prospetti sezioni, pianta copertura e calcolo di superfici e volumi;
- 2) Elaborati grafici di progetto relativa alla concessione edilizia in variante,
Planimetria generale in scala 1:200, Pianta seminterrato e piano rialzato,
prospetti sezioni, pianta copertura e calcolo di superfici e volumi;
- 3) Copia concessione edilizia in variante n. 46 del 21.08.1996 prat. 970100
prot. 100;
- 4) Copia relazione tecnico illustrativa;
- 5) Docfa di aggiornamento catastale;
- 6) Protocollo presentazione docfa di aggiornamento catastale;
- 7) Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione;
- 8) Visura catastale area urbana;
- 9) Elenco subalterni;
- 10) Elaborato planimetrico;
- 11) Planimetria area urbana;
- 12) Album fotografico;

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di 23 pagine e n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Cagliari, 15 Giugno 2013



ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA
SEDUTA DEL 12/2/97 VERB. N. 1
CON FARERE FAVOREVOLE

COMUNE DI TEULADA
ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

Il progetto che si invia allegato alla presente relazione riguarda la variante al progetto per la costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione, con conc. edilizia n.46 del 21-08-1996, da erigersi in via Cagliari, di propr. dei signori [REDACTED]

Il progetto con conc. edilizia n.46 del 21-08-1996, prevedeva la realizzazione di un fabbricato, composto da un piano rialzato e da un piano seminterrato.

Il piano rialzato si compone di un soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, due camere da letto, bagno e balcone; il piano seminterrato è a pilotis, con vano scala per l'accesso al piano rialzato.

La variante al progetto di cui sopra consiste nella realizzazione di una cantina nel piano seminterrato di mq 21, i rimanenti 47 mq verranno adibiti a posti auto, con vano scala per l'accesso al piano rialzato.

STRUTTURE DEL FABBRICATO

Il fabbricato sarà realizzato con pilastri in c.a. e muratura portate in muro blocco di laterizio (12x25x30), con legante in malta cementizia.

TRAMEZZI

I tramezzi saranno realizzati in mattoni forati (8x15x30), posti di coltello, con legante in malta cementizia.

TETTO

Il tetto sarà realizzato a due falde costituito da travetti precompressi in conglomerato cementizio e pignate in laterizio h=16+4 di caldana.

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole di tipo coppi.

Inoltre verrà realizzato un pergolato che collega il fabbricato ex novo con il fabbricato esistente. Per quanto riguarda lo scarico dei servizi igienici si precisa che il loro deflusso verrà convogliato nella rete fognaria comunale attraverso una tubazione in pvc del Ø 100 mm.

L'impianto elettrico verrà eseguito a norme CEI.

Teulada li

COMUNE DI TEULADA
ALLEGATO 1
ALLA CONCESSIONE
DEL 21/8/96
5
46/1VAR

4 MAR. 1997

IL TECNICO
(Geom. Piero Mocci)

