

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2000

tra

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE: **DOTT.SSA IELO FLAMINIA**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **ING. MARCO DE MATTEIS**



Firmato Dal: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARLBAPES S.P.A. #IG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb6cd51e27faee4e7ecb586

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Ielo Flaminia, io sottoscritto Ing. Marco De Matteis, con studio in Cagliari, via Verdi 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5466, in data 10 agosto 2023, fui nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 93/2000 del ruolo generale promosso dalla

Prestato il giuramento di rito, la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 0)** a) 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;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) 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;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il

R. ES. 93/2000

Firmato Da: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb66d3de27faee4a7ecb586

Ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 6006014 - Fax: 070 401292
Email: marcodemar@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DMTMRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge.

1) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) 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; 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;

3) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi

R. ES. 93/2000

Firmato Da: DE MATTEIS MARCO Enneso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfecc2542cb66d3de27faee4a7ecb586

ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8906014 - Fax: 070 401292

Email: marcodemal@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

5) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alborghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del

R. ES. 93/2000

Firmato Da: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 2afec2542cb66d3de27face4a7ecb586

Ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 8006914 - Fax: 070 401292
Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DM1MRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

R. ES. 93/2000

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mio studio con l'acquisizione, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, di tutta la documentazione catastale.

In data 27 settembre 2024, ho eseguito l'accesso alla documentazione cartacea della Procedura presso il Tribunale di Cagliari.

Il giorno 03 ottobre 2024, ho eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari, alla ricerca delle pratiche amministrative relative all'immobile in oggetto.

Successivamente, in data 4 ottobre 2024, a seguito di comunicazione tramite posta PEC a tutte le parti, ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, ubicato in viale Monastir nn°39-41 a Cagliari. Oltre me, era presente il Sig.

in qualità di custode dell'immobile (v. ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO 04-10-2024). Durante le operazioni di sopralluogo è stata verificata la consistenza della proprietà tramite misurazioni a campione, la sua conformità con gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Cagliari e si è provveduto a raccogliere sia le informazioni utili per la descrizione dell'immobile che la documentazione fotografica (v. ALLEGATO 02 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

RISPOSTE AI QUESITI

- 0) a) 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;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) 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;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge.

R. ES. 93/2000

Premessa

L'immobile oggetto di pignoramento è così costituito:

- Immobile a Cagliari nel NCEU fabbricati alla Sez. A, Fg. 5, part. 1520 (ex part. 261), Sub. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 405mq, sito in viale Monastir nn. 39-41, Piano T;

A seguito di accurate verifiche degli atti relativi all'immobile indicati nelle relazioni Notarili depositate nella Procedura in oggetto ho potuto verificare l'attendibilità della documentazione fornitami. Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile in oggetto (v. ALLEGATO 03 - VISURE CATASTALI E IPOTECARIE).

R. ES. 93/2000

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 22/09/1994 - Registro Particolare 3190 Registro Generale 19052

Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 24170 del 16/09/1994

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 12/01/1999 - Registro Particolare 56 Registro Generale 533

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 19 del 07/01/1999

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3488 del 24/12/2019 (RESIRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 15/06/1999 - Registro Particolare 3008 Registro Generale 16794

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 957 del 16/04/1999

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC: marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P15B354N - Partita Iva n. 02933350925

Firmato Da: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUEAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie # 2dfe2542cb66d3de27faee4a7ecb586

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3489 del 24/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 17/06/1999 - Registro Particolare 3098 Registro Generale 17190

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1131 del 10/06/1999

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2368 del 06/06/2019

*** NOTA ANNOTATA

5. TRASCRIZIONE del 19/04/2000 - Registro Particolare 7226 Registro Generale 11273

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 181/2000 del 17/02/2000

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3484 del 24/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Trascrizione n. 9743 del 18/06/2020

6. TRASCRIZIONE del 21/09/2002 - Registro Particolare 33933 Registro Generale 43032

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/1168 del 16/09/1993

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

R. ES. 93/2000

Firmato Da: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb66d3de27faee4a7ecb586

7. TRASCRIZIONE del 31/03/2004 - Registro Particolare 8394 Registro Generale 11881

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5841 del 13/03/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 27/05/2010 - Registro Particolare 4831 Registro Generale 18132

Pubblico ufficiale PUTZOLU ROBERTO Repertorio 48668/14630 del 24/05/1990

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI

MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2128 del 1990

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3487 del 24/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. TRASCRIZIONE del 26/01/2011 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 2345

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 615/2011 del 20/01/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE del 06/06/2019 - Registro Particolare 2368 Registro Generale 16282

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1131 del 10/06/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3098 del 1999

Documenti successivi correlati:

R. ES. 93/2000

Firmato Da DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb66d3de27faee4a7ecb586

Ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806314 - Fax: 070 401292
Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DM1MRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

1. Annotazione n. 3490 del 24/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

Immobili precedenti

11. TRASCRIZIONE del 18/06/2020 - Registro Particolare 9743 Registro Generale 13466

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 181/2000 del 17/02/2000

ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7226 del 2000

R. ES. 93/2000

Mappe censuarie:

Sono state acquisite le mappe censuarie e le visure catastali, utili per l'individuazione del bene (v. ALLEGATO 03 – VISURE CATASTALI E IPOTECARIE).

Titoli di proprietà:

L'immobile risulta di proprietà della IGROLOTIMANI SRL a seguito di atto di compravendita del 01/12/1989 Pubblico ufficiale DR.R. PUTOZOLU Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 46110 -UR Registrazione n. 9538 registrato in data 21/12/1989 - Voltura n. 7856,1/1991 in atti dal 02/07/1993.

L'esecutato non è una persona fisica ma la società IGROLOTIMANI SRL per cui priva di stato civile.

QUESITO N.1

1) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 – 09128 – Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 – Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com – PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DM1MRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

Struttura e finiture esterne

L'immobile si trova in viale Monastir nn° 39-41 nel comune di Cagliari. Confina a nord con il sub 2 dello stesso mappale, a est con i mappali 1505 e 643, a sud con il mappale 1190 e a ovest con la viale Monastir. L'immobile è attualmente identificato al catasto del Comune di Cagliari alla Sezione A, Foglio 5, mappale 1520, sub 1.

Il bene è composto da un volume principale con altezza sulla strada di circa 6,50m nel quale si trova il locale esposizione e uno adiacente con altezza di circa 3,50m dove si trova un deposito. L'edificio si sviluppa in un unico livello rialzato e vi si accede direttamente dalla strada tramite quattro gradini. Il prospetto principale è largo circa 18,50m sul quale insistono quattro aperture con infissi in alluminio anodizzato e una pensilina in calcestruzzo armato. La struttura dell'immobile è del tipo in muratura portante e i solai sono in latero-cemento sostenuti da archi. I pilastri sono cruciformi e suddividono l'ambiente in tre campate longitudinalmente e in sei trasversalmente. La porzione di fabbricato adibita a deposito, e adiacente al corpo principale, è invece coperta con pannelli in eternit. La facciata presenta un basamento intonacato di colore bianco per un'altezza media di circa 1,00 m e un intonaco a spruzzo di colore fango. (ALLEGATO 02 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Distribuzione e finiture interne

Locale esposizione

La distribuzione interna è così composta:

- Esposizione/magazzino (260,00mq)
- Ufficio (18,70mq)
- Deposito 1 (20,80mq)
- Soppalco ufficio (17,00mq)
- Soppalco 1 (69,90mq)
- Soppalco 2 (91,00mq)

All'interno sono presenti tre soppalchi ai quali si accede ad uno con una rampa di scale mentre agli altri due con scale a pioli. I soppalchi posti sulle campate laterali sono stati realizzati con travi in ferro e solai in travetti di calcestruzzo mentre quello posto sopra l'ufficio è stato realizzato interamente in legno.

Il pavimento del piano terra è in graniglia di modulo 30cm x 30cm tranne nell'ufficio che è piastrellato in gress e l'ultima campata che è stata ricoperta con un massetto in

R. ES. 93/2000

Firmato Da DE MATTEIS MARCO Emesso Ca: ARUBAPEC.S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb66d3de27faee4a7ecb566

Inq. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806014 - Fax: 070 401292
Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DMIMRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

cemento. Gli infissi interni sono in alluminio. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco.

L'altezza interna è pari a 5,45m dove non vi è il soppalco mentre le parti soppalcate hanno altezza al piano terra pari a 2,50m e al piano soppalco pari a 2,70m.

L'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne al muro.

Tutti gli ambienti risultano pieni di prodotti per l'igiene e la pulizia che probabilmente erano destinati alla vendita.

Locale officina-deposito

Si accede direttamente dalla viale Monastir al civico 39 tramite o attraverso una porta posta all'interno del locale esposizione. La distribuzione interna è così composta:

- Deposito 2 (37,60mq)
- Officina (25,90mq)
- Bagno (3,50mq)

Il pavimento è in graniglia con piastrelle 30cm x 30cm tranne il bagno che è in gress effetto cotto. Gli infissi interni sono stati rimossi tranne quelli che collegano il bagno e l'officina al locale esposizione che sono in alluminio. Le pareti sono intonacate lisce e tinteggiate di colore bianco fatta eccezione per la parete del deposito che confina con il lotto adiacente che risulta intonacata a spruzzo.

Il bagno è rivestito in gress e sono presenti lavabo e wc.

L'altezza interna è pari a 2,40m nel bagno, a 4,00m nell'officina e a 3,60 nel deposito.

L'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne al muro.

Tutti gli ambienti risultano pieni di prodotti per l'igiene e la pulizia che probabilmente erano destinati alla vendita.

QUESITO N.2

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; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

Ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 2/ - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806914 - Fax: 070 401292
Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fis.: DMTMRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati identificativi del bene indicato nell'atto di pignoramento si riferiscono al fabbricato al piano terra sito in viale Monastir nn. 39-41 a Cagliari identificato al NCT di Cagliari nella Sez. A con il foglio 5, mappale 261 sub.1. Il mappale 261 è poi diventato definitivamente l'attuale particella 1520 che identifica inequivocabilmente il bene pignorato.

QUESITO N.3

R. ES. 93/2000

Proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc. dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

L'immobile risulta regolarmente accatastato con qualche difformità rispetto allo stato attuale. Sarà possibile eseguire le variazioni necessarie solo una volta reso l'immobile conforme allo stato legittimato. (v. ALLEGATO 03 – VISURE CATASTALI E IPOTECARIE).

QUESITO N.4

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di

data anteriore della legge di condono applicabile; **quantificati** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

Il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione ricade in zona residenziale B ridefinita, sottozona B3R2. Tale zona è così regolamentata dalle Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale di Cagliari:

Le norme per le zone B ridefinite si applicano a particolari situazioni che, pur all'interno della classificazione generale di zone di completamento, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti livelli di riqualificazione perseguiti dal PUC. In tali ambiti sono confermate le prescrizioni generali regolanti gli interventi nelle sottozone di provenienza:

SOTTOZONA B3

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori:

sottozona B3: 5 mc/mq;

2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;

3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della

R. ES. 93/2000

Firmato Da: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec35-2cbb66d3de27faee4a7ecb586

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DM1MRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.

4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;

5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

7. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:

c) sottozona B3: h = 13 mt

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico.

In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

SOTTOZONA B3R2

Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione. Risulta pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificato, se presenti:

d) ristrutturazione edilizia (Art.6 R.E.);

f) nuova costruzione (Art. 8 R.E.);

g) ampliamento (Art. 9 R.E.);

h) demolizione (Art. 10 R.E.);

R. ES. 93/2000

Firmato Dal: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2afec2542cb66d3de27faee4a7ecb586

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8006014 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DM1MRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di tali strumentazioni, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13:

- a) manutenzione ordinaria (Art. 3 R.E.);*
- b) manutenzione straordinaria (Art. 4 R.E.);*
- c) restauro e risanamento conservativo (Art. 5 R.E.).*

Il fabbricato nel quale insiste l'immobile in oggetto è stato edificato negli anni tra il 1940 e il 1945 come evidenziano le foto aree storiche del Geoportale della Regione Sardegna. L'accesso agli atti ha prodotto le seguenti pratiche edilizie presenti negli archivi del Comune di Cagliari (v. ALLEGATO 05 – ATTI AMMINISTRATIVI):

1. Elaborato di progetto prot. n. 3407, approvato dal podestà di Cagliari a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del 05/08/1940;
2. Elaborato di progetto prot. n. 1917, approvato dal Sindaco di Cagliari a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del 25/03/1950;
3. Permesso di Costruzione prot. n.981, reg.110 del 22/06/1953 e relativi elaborati progettuali approvati dal Sindaco di Cagliari a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia prot. 2970 del 09/06/1953;
4. Richiesta di Concessione in Sanatoria n. C14927 presentata il 05/06/1987;
5. Richiesta di chiusura della Concessione in Sanatoria con prot. n.12825/A1 del 19/07/1996.

L'analisi dei progetti presentati in Comune evidenzia la mancata realizzazione di una sopraelevazione prevista al primo piano. Ciononostante, soprattutto nell'ultimo Permesso di Costruire del 1953 viene descritto, e rappresentato tramite una fotografia, lo stato dei luoghi al momento della richiesta che ben descrive il fabbricato praticamente uguale allo stato attuale quantomeno nel volume sviluppato. Il fatto che il Permesso venga rilasciato, anche se poi non realizzato, significa che l'immobile già edificato risultava legittimo. La Concessione in sanatoria richiesta nel 1987, che si riferisce al solo subalterno oggetto della Perizia, di fatto viene istruito favorevolmente a

Ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497442 - Cell. 347 8905814 - Fax: 070 401292
Email: marcodemat@gnail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DMTMRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

R. ES. 93/2000

Firmato Da: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ufec2542cb66d3de27faee4a7ecb586

condizione che venga integrata principalmente la documentazione grafica, fotografica e la differenza tra l'oblazione versata e quella calcolata. Rispetto a tale Richiesta di Sanatoria, che riguardava la realizzazione di un soppalco sopra l'ufficio e la copertura della zona officina-deposito-bagno, sono stati realizzati i soppalchi nella zona esposizioni, piccole modifiche di distribuzione interna e qualche modifica alle aperture esterne. La demolizione dei soppalchi presenti e l'integrazione delle lievi modifiche sopradescritte, renderebbe l'immobile legittimo. Il Comune di Cagliari, nella richiesta di chiusura della Sanatoria avvenuta nel 1996, chiede, oltre ad elaborati grafici e fotografici, di pagare l'oblazione dovuta che risulta essere la differenza tra quella calcolata (297.300 lire) e quella versata (118.000 lire). La cifra dovuta per chiudere il condono è quindi pari a 179.300 lire. Eseguito il calcolo sul sito ISTAT per la rivalutazione monetaria ai giorni nostri, si ottiene che la somma ancora dovuta per chiudere il condono è pari a **250,30€**.

I costi di ripristino per la demolizione dei soppalchi sono pari a circa 100,00€/mq che moltiplicati per la superficie di 160,90mq diventano complessivamente **16.090,00€**.

La copertura dei locali officina-deposito è realizzata con elementi modulari in eternit che devono essere rimossi e sostituiti con una nuova copertura.

La rimozione dell'amianto costa circa 30,00€/mq che, moltiplicato per una superficie di 70,00mq, somma complessivamente **2.100,00€**.

Il costo di costruzione della nuova copertura può essere valutato, considerata anche una nuova struttura che lo sorregga, è pari a 200,00€/mq che, moltiplicato per la superficie di 70,00mq, risulta **14.000,00€**.

QUESITO N.5

Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta di vendita con locazione in corso); la prima data di

Ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292
Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DMTMRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode ed al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile è libero.

QUESITO N.6

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

L'immobile è libero.

QUESITO N.7

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N.8

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Le verifiche effettuate escludono la presenza di tali diritti gravanti sull'immobile oggetto di stima.

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8506314 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DM1MRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

QUESITO N.9

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

R. ES. 93/2000

SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale del bene, così come dovrebbe trovarsi allo stato di conformità urbanistica, desumibile dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria e dai rilievi effettuati dallo scrivente CTU, è di **441,14mq**. Le superfici misurate sono state ponderate con opportuni coefficienti riportati nella seguente tabella:

| CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI | |
|---|------------------|
| a - SUPERFICI COPERTE | |
| Locale esposizione/Magazzino (100 per cento della superficie) | 287,00 mq |
| Ufficio (100 per cento della superficie) | 26,30mq |
| Soppalco Ufficio (80 per cento della superficie) | 21,04mq |
| Deposito 1 (100 per cento della superficie) | 27,70mq |
| Bagno (100 per cento della superficie) | 5,30mq |
| Officina (100 per cento della superficie) | 29,70mq |
| Deposito 2 (100 per cento della superficie) | 44,10mq |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | 441,14 mq |

CRITERIO DI STIMA

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, il sottoscritto ctu, ritiene di dover eseguire il seguente metodo di stima:

Comparazione diretta, riferito all'immobile esistente, decurtato di tutte le spese per rendere commerciale l'immobile e individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando l'immobile in oggetto con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq viene rilevato anche attraverso un'analisi di mercato condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI.

R. E.S. 93/2000

Valutazione a comparazione diretta

Il più probabile valore di mercato al metro quadro è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare, che ha portato all'individuazione di un valore medio di circa 800,00 €/mq considerate le condizioni mediocri di manutenzione dell'immobile. Le quotazioni OMI relative al secondo semestre del 2023 riportano un valore al mq che oscilla tra i 1.200,00€ e i 1.800,00€ per negozi con un normale stato conservativo. Tale valore risulta congruo se si considera che il bene si trova in uno stato manutentivo mediocre. Si deduce quindi:

| VALUTAZIONE A COMPARAZIONE DRETTA | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|
| Valore al mq | €/mq | 800,00 |
| Superficie commerciale | mq | 441,14 |
| Valore immobile | euro | 352.912,00 |

Il valore di stima dell'immobile riportato allo stato di conformità urbanistica-catastale è di 352.912,00€. A tale valore vanno decurtati l'oblazione dovuta al Comune per chiudere la sanatoria calcolati in 250,30€, i costi necessari per le opere di ripristino che

Ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292
Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DMTMRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

Firmato Da: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb66d43de27fae4a7ecb586

sono stati precedentemente stimati in 16.090,00€ per la rimozione dei soppalchi, in 2.100,00€ per lo smaltimento dell'eternit e in 14.000,00€ per il rifacimento della copertura. Il totale delle spese da affrontare è pari dunque a **32.440,30€**.

Il valore dell'immobile con metodo di stima adottato, sottratti i costi, è di 320.471,70€ che arrotondato risulta di **320.000,00€**. Il valore al metro quadro commerciale dell'immobile è dunque di **725,39€**.

QUESITO N.10

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile è privo di condominio e di spese fisse.

R. ES. 93/2000

Firmato Da: DE MATTE S MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb66d3de27faee4a7ecb586



Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806314 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925



CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Marco De Matteis rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Elenco degli allegati

ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO 04-10-2024

ALLEGATO 02 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 03 – VISURE CATASTALI E IPOTECARIE

ALLEGATO 04 – PIANTE STATO ATTUALE

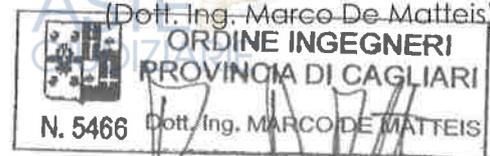
ALLEGATO 05 – ATTI AMMINISTRATIVI

R. ES. 93/2000

Cagliari, 07/10/2024

Il consulente tecnico d'ufficio

(Dott. Ing. Marco De Matteis)



Osservazioni ricevute dalle parti e considerazioni in merito.

Oggetto: Note critiche alla CTU

Avv.

procuratrice speciale –

L'Avv.

sua qualità di procuratrice speciale –

Consulenza Tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. Marco De Matteis muove le seguenti osservazioni:

Nella perizia a pagina 12 viene indicato che *"Tutti gli ambienti risultano pieni di prodotti per l'igiene e la pulizia che probabilmente erano destinati alla vendita"*, **ma non viene quantificato il costo necessario per lo sgombero e lo smaltimento dei liquidi, che dovrà essere indicato.**

- Chiarimento CTU

Lo sgombero non è stato calcolato in quanto non si ha certezza che la proprietà voglia recuperare la merce.

A pagina 17 dell'elaborato peritale, inoltre, è indicato *"I costi di ripristino per la demolizione dei soppalchi sono pari a circa 100,00€/mq che moltiplicati per la superficie di 160,90mq diventano complessivamente 16.090,00€"*. La copertura dei locali officina-deposito è realizzata con elementi modulari in eternit che devono essere rimossi e sostituiti con una nuova copertura. La rimozione dell'amianto costa circa 30,00€/mq che, moltiplicato per una superficie di 70,00mq, somma complessivamente 2.100,00€. Il costo di costruzione della nuova copertura può essere valutato, considerata anche una nuova struttura che lo sorregga, è pari a 200,00€/mq che, moltiplicato per la superficie di 70,00mq, risulta 14.000,00€, **ma in nessun caso vengono riportate le fonti in base a cui ha indicato e quantificato tali costi, che invece dovranno essere riportate.**

- Chiarimento CTU

Il calcolo è stato fatto secondo l'esperienza e le conoscenze dello scrivente. Un computo metrico estimativo andrebbe eseguito a seguito di una progettazione di dettaglio che non è richiesta per la stima in oggetto.

Ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 8905814 - Fax: 070 401292
Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DM1MRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

Secondo il CTU a pagina 20 il bene si trova in uno stato manutentivo mediocre, ma dall'allegato fotografico e dalla descrizione degli ambienti risulta essere insufficiente ed il valore attribuito al bene risulta non congruo con lo stato effettivo del bene.

- Chiarimento CTU

Si conferma lo stato mediocre del bene e il conseguente deprezzamento

Da ultimo, il metodo di stima riportato in perizia risulta essere la comparazione diretta, ma non vengono riportate in tabella i comparativi individuati attraverso ricerche di mercato svolte presso le locali agenzie e siti web e il calcolo per determinare il valore medio di 800 €/mq; né risulta sufficiente e congrua l'indicazione delle quotazioni OMI.

- Chiarimento CTU

Di seguito i comparativi utilizzati per la stima:

R. ES. 93/2000

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 8606814 - Fax. 070 401292
Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DM1MRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

Firmato Da: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb66d3de27faee4a7ecb586

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A.S. CITTÀ
IMMOBILIARE

A.S. CITTÀ Immobiliare di Paolo Spina
Via Solmi 55 09129
Cagliari (CA)

Tel. 070 214 2904

Negozi - Locali commerciali in Vendita
Viale Monastir, Cagliari, Ca, 99, Cagliari (CA)
Zone: Is Mirtonis, Monte Claro, San Michele
Quartiere: San Michele

€ 185.000
Riferimento: EK-114869511

ASTE GIUDIZIARIE®



Locali: 1

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 158 m²

Totale piani: 1

Descrizione: Locale commerciale completamente ristrutturato, pressi S. Avendrace inizio Viale Monastir, costituito da un vano unico di mq. netti 139, anti bagno, bagno, altezza del locale mt. 5,60, predisposizione per impianto di termo-condizionamento, ottimo per qualsiasi attività.

31/07/2024

Questo annuncio è visibile su
immobiliare.it

R. E.S. 93/2000

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292
Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DM1MRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925

Firmato Dal: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb66d3de27faee4a7ecb586



Affiliato Tecnocasa: IMMOBILIARE MAGLIAS SRL
Corso Vittorio Emanuele II 133 09123
Cagliari (CA)

Tel. 070 704 0500

Negozi - Locali commerciali in Vendita
Viale Monastir 28 09122, Cagliari (CA)
Zone: Santa Gilla, Sant'Avendrace, Viale Elmas
Quartiere: Viale Elmas

€ 179.000
Riferimento: 60851404



Bagni: 1
Totale piani: 4

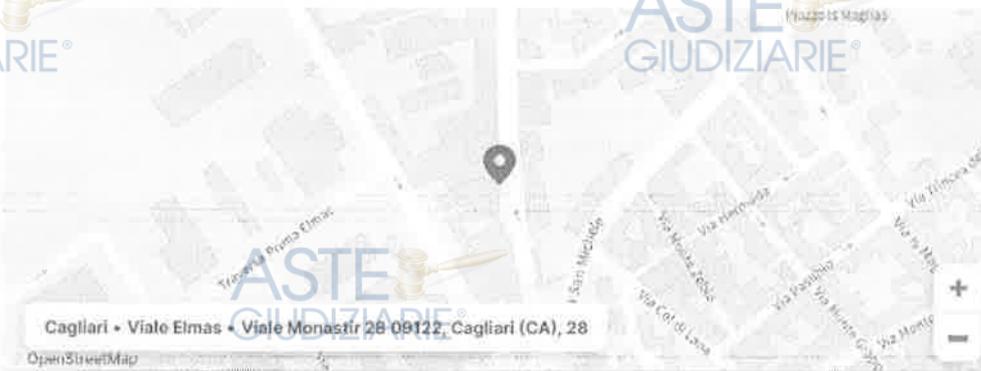
Superficie: 166 m²
Stato: Buono / Abitabile

Anno di costruzione: 1960

Classe energetica **G** EP invernale del fabbricato

EP estiva del fabbricato

Descrizione: All'ingresso della città di Cagliari, precisamente in Viale Monastir, proponiamo in vendita un locale commerciale. La zona è ben servita dai mezzi pubblici e perfettamente collegata con tutte le aree della città. Ci troviamo in una via ricca di diverse aziende legate all'artigianato e ai servizi. Troviamo infatti meccanici, gommisti e diverse attività soprattutto legate al commercio all'ingrosso, il centro A.C.I., l...



31/10/2024

Questo annuncio è visibile su immobiliare.it

R. ES. 93/2000

Firmato Dal: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb66d3de27faee4a7ecb586



Gabetti Franchising Cagliari Villanova
Val Pasquale Paoli 39 90121
Cagliari (CA)

Tel. 070 899 6513

Negozi - Locali commerciali In Vendita

Viale Sant'Avendrace 279 09122, Cagliari (CA)

Zona: Is Mirronis, Monte Claro, San Michele
Quartiere: Is Mirronis

€ 330.000

Riferimento: EK-115002033



Locali: 2

Anno di costruzione: 1970

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 1

Disponibilità: libero

Cablato: Sì

Superficie: 230 m²

Totale piani: 7

impianto di allarme: Sì

Descrizione: Ci troviamo in Viale S. Avendrace 279, ove siamo lieti di proporvi in vendita un locale di circa 230mq sito al piano terra. La zona, dove insiste il bene, è caratterizzata quasi esclusivamente da un tessuto urbano di tipo residenziale risalente agli anni '60 e '70, con fabbricati di 5-6 piani fuori terra di media qualità, e con la presenza di locali commerciali al piano terra proprio lungo via Sant'Avendrace. L'acces...



31/10/2024

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

R. E. S. 93/2000

Firma: Da: DE MATTEIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfec2542cb66d3de27faee4a7ecb586

Di La media dei valori è stata poi moltiplicata per un coefficiente pari allo 0,65, visto lo stato manutentivo dell'immobile.

ing. Marco De Matteis
Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292
Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu
Cod. Fisc. DMTMRC76P15B354N - Partita Iva n. 02932350925