

STUDIO TECNICO  
 Geom. GIUSEPPE PORCU  
 Via Taranto, 2 - Tel. 070/300509  
 09127 CAGLIARI

PERIZIA N°17/GE-99

CAUSA N°685/97

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

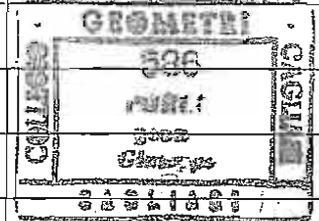
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI  
 ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA:

\_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_  
 in persona del procuratore speciale Dott. Emilio Ugotto; elettivamente domiciliata  
 in Cagliari via Della Pineta n.c.111, presso lo studio dell'Avv. Luigi Pirastu Codias,  
 che la rappresenta e difende.

CREDITORE PIGNORANTE

in odio a

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 entrambi residenti in \_\_\_\_\_



DEBITORI PIGNORATI

1) PREMESSE

In seguito ad ordinanza del Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale  
 di Cagliari, all'udienza del 08/07/1999 io sottoscritto Geom. Giuseppe Porcu, nato  
 a Cagliari il 17/03/1940 con studio in Cagliari Via Taranto, n.c.2, venivo nominato  
 consulente tecnico nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra.

La consulenza riguarda gli immobili pignorati con atto notificato il  
 07/10/1997 Ufficiale Giudiziario G. Delana; così descritti:

1) in Sardara, diritto di proprietà superficaria per una quota pari all'intero di  
 spettanza di \_\_\_\_\_ nella misura di 1/2 ciascuno, quali  
 coniugi in regime di comunione legale, sull'unità negoziale costituita da: terreno in  
 località "Terr'è Cresia" di are 12.55 sul quale insiste un Capannone ad uso



artigianale, confinante con proprietà [redacted] con strada e con altra proprietà del Comune di Sardara, distinto in Catasto al foglio 39 mappale 324 (ex 213/ad).

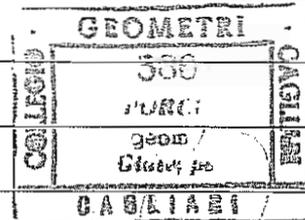
Al fine di determinare il valore venale di tali immobili, il Giudice dell'Esecuzione, dopo la prestazione del giuramento di rito nella formula di cui all'Art.193 C.P.C., mi affidava apposito incarico peritale secondo i seguenti

**QUESITI:**

1) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/06/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV° della legge n°47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n°724 (v. Art.40 ult. comma legge n°47/85 e 39 I comma legge 23/12/1994 n°724);

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



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

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

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'Art.39 l comma legge n°724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/05 e successive modificazioni e integrazioni.

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

3) Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze;

4) Determinazione dei valori iniziali dei beni ai fini del calcolo INVIM.

5) Predisponga dopo la vendita all'incanto, la nota di trascrizione e la voltura Catastale del decreto di trasferimento e svolga gli ulteriori adempimenti anche ai



fini delle cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudiziali indicate nel decreto stesso.

Successivamente provvedevo ad effettuare le visure catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari e le ricerche presso la Conservatoria dei RR.II., nonché le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara, allo scopo di predisporre gli elementi necessari sia per l'esatta identificazione degli immobili oggetto della consulenza sia per la formulazione delle risposte ai quesiti postimi.

Nel verbale di udienza, fissavo la data d'inizio delle operazioni peritali, dandone inoltre comunicazione al debitore pignorato mediante lettera raccomandata con A.R. in data 15/07/1999 n°10446589708-7.

Il giorno stabilito provvedevo ad effettuare l'accesso sui luoghi onde eseguire gli opportuni rilievi, procedere alle constatazioni ed accertamenti del caso, e rendermi nel contempo edotto di quei fattori intrinseci ed estrinseci, la cui conoscenza è indispensabile per un'esatta formulazione del giudizio di stima.

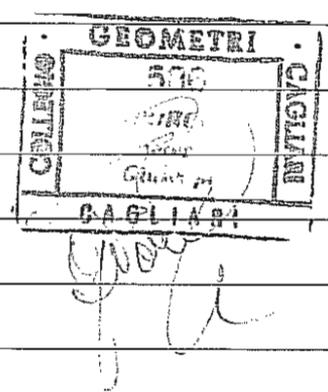
Il sopralluogo si è svolto il giorno 22/09/1999 con inizio alle ore 10.00, in Sardara, alla presenza dei Signori:

.....  
..... (figlio dei debitori esecutati);

.....  
(custode del bene pignorato).

Infine sulla scorta di tutti gli elementi obiettivi di valutazione acquisiti nel corso dei sopralluoghi e delle indagini, ho proceduto alla determinazione delle conclusioni richiestemi nei quesiti.

**2) IDENTITA' E SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**





Le risultanze degli esami della documentazione prodotta in causa, mi consentono di illustrare l'attuale situazione catastale ed i relativi dati di identificazione, come appresso esposto.

**A) NUOVO CATASTO TERRENI - COMUNE CENSUARIO DI SARDARA**

Come rilevasi dal certificato rilasciato dal notaio Doit. Vittorio Loriga (che si allega sotto la lettera "A") ai sensi della legge 03/08/1998 n°302 l'immobile pignorato risulta iscritto nel N.C.T. al foglio 39 mappale 324 (ex 213/ad) di are 12.55.

**B) PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLA SITUAZIONE IPO-CATASTALE**

Il creditore pignorante ha prodotto quale documentazione ipo-catastale i seguenti certificati:

- certificato notarile ex art.567 c.p.c. rilasciato dal notaio Vittorio Loriga ai sensi della legge 03/08/1998 n°302 (allegato "A") dal quale si rileva quanto appresso.

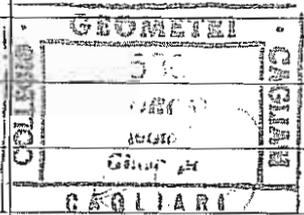
**CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA**

1) Con atto di vendita rogito notaio Arturo Saba in data 14/09/1965 Repertorio n°21404 trascritto il 02/10/1965 ai nn.14172/11911 il

... acquistava in Comune di Sardara un seminativo in regione "Terra De Cresia". L'immobile in detto atto risulta censito nel N.C.T. al foglio 39 mappale 213 sub.a di ha.02.75.90.

2) Dal predetto assava in proprietà al Comune di Sardara un seminativo in comune di Sardara località "Torre Cresia" per una superficie complessiva di mq.13.571 in virtù di atto di vendita ricevuto dal Segretario Comunale in data 21/09/1983, trascritto il 07/10/1983 ai nn.20816/16847.

L'immobile in detto atto risulta censito nel N.C.T. al foglio 39 mappali 213 sub.a, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, z, aa, ab, ac come risulta dal tipo di frazionamento n°9 approvato dall'U.T.E. di Cagliari in data 09/07/1983.



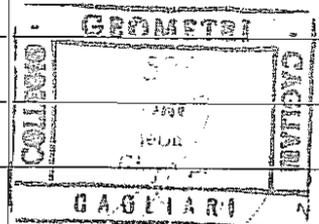
3) Dal predetto ..... passava a ..... coniugato in regime di comunione legale dei beni, il diritto di superficie sul lotto di mq. 1255 in Comune di Sardara per poter costruire e mantenere un fabbricato ad uso artigianale in virtù di atto a rogito notaio Franco Ibbia in data 17/02/1989, repertorio n°9375, trascritto il 23/03/1989 ai nn.7927/6239.

L'immobile in detto atto risulta censito nel N.C.T. al foglio 39 mappale 324, (ex 213/ad) di are 12,55 risultante dal frazionamento n°15 approvato dall'U.T.E. di Cagliari in data 28/10/1988, del mappale 213 sub.y di are 20,99.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca iscritta il 28 settembre 1990 ai nn.25117/3330 per £.200.000.000 derivante dall'atto rogito notaio Franco Ibbia del 31/08/1990 repertorio n°17306. A favore

2) Pignoramento immobiliare del tribunale di Cagliari del 09/10/1997 repertorio n°1622 trascritto il 21/10/1997 ai nn.24940/16667 - a favore



Sulla base di tale documentazione, si predispose il prospetto riassuntivo, così come richiesto al punto 2) dei QUESITI.

L'immobile è stato pignorato, con atto trascritto in data 07/10/1997, pertanto i relativi passaggi di proprietà dovranno interessare il ventennio antecedente questa data, perciò fino al 07/10/1977.

C) SITUAZIONE CATASTALE E OSSERVAZIONI DEL C.T.U. IN ORDINE

ALLA SITUAZIONE IPO-CATASTALE RILEVATA

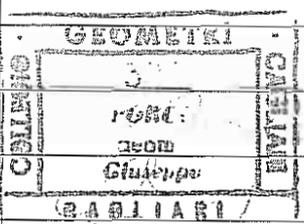
Per quanto concerne la situazione presso l'U.T.E. di Cagliari, sulla base di quanto specificato al punto 2/A precedente si rileva:

N.C.T. - Comune censuario di Sardara.

- L'originario mappale 213 subalterno a di Ha.02.75.90, venne frazionato con frazionamento n°9 approvato dall'U.T.E. di Cagliari in data 09/07/1983, dando origine ai subalterni a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-z-aa-ab-ac;

- successivamente con frazionamento n°15 approvato dall'U.T.E. di Cagliari in data 28/10/1988 il subalterno v, venne a sua volta frazionato dando origine ai subalterni v e ad, quest'ultimo assumendo il numero definitivo 324 di are 12.55, che passava a (debitore esecutato) coniugato in regime di comunione legale dei beni con (debitrice esecutata) di (precedente proprietario) con diritto di superficie per poter costruire e

mantenere un fabbricato ad uso artigianale, ciò in virtù di atto rogito notaio Franco Ibbia in data 17/02/1989, repertorio n°9375 trascritto il 23/03/1989 al n°/937/6239; il corrispettivo della concessione è stato convenuto in £.9.533.000 (più IVA), la costituzione del diritto di superficie è stata fatta per la durata di 99 anni, rinnovabile alla scadenza per un periodo ulteriore di 99 anni.



In ordine alla situazione catastale il C.T.U. non ritiene di dover fare alcuna osservazione, la planimetria catastale che si allega ai disegni, è conforme a quanto sopra specificato.

D) SITUAZIONE IPOTECARIA

Per quanto concerne la situazione ipotecaria sulla base della documentazione prodotta in appresso vengono trascritti (in ordine cronologico) tutte le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutato ed i suoi danti causa nel periodo in cui ciascuno è stato titolare del diritto di proprietà sul bene.

b/1) Con atto di vendita rogito notaio Saba in data 14/09/1965, venne acquistato da , un seminativo in comune di Sardara iscritto al N.C.T. al foglio 39 mappale 213 subalterno a di Ha.02.75.90.

b/2) Con atto di vendita ricevuto dal segretario comunale in data 21/09/1983 a favore del \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, venne trasferito un appezzamento di terreno (derivante dal mappale 213/a) di ha.01.35.71 che, a seguito di frazionamento, assunse i mappali 213 subaltemi a-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n-o-p-q-r-s-tu-v-z-aa-ab-ac.

b/3) A seguito di frazionamento il mappale 213 subalterno y venne diviso in due mappali 213/v e 213/ad (che assunse l'attuale numero definitivo 324) di are 12,55; il diritto di superficie sul lotto (per poter costruire e mantenere un fabbricato ad uso artigianale) venne trasferito dal \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (attuale debitore esecutato) coniugato in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (attuale debitrice esecutata) in virtù di atto rogito notaio Franco Ibba in data 17/02/1989.

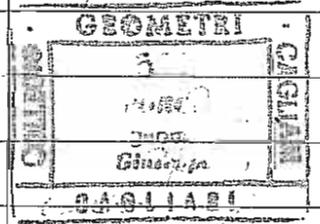
b/4) Sull'immobile descritto al punto b/3 precedente (mappale 324) è stata iscritta ipoteca in data 28/09/1990, derivante da atto rogito Franco Ibba del 31/08/1990 per l'importo di £.200.000.000 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

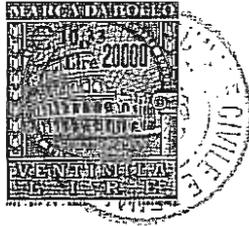
b/5) Sull'immobile di cui al punto precedente risulta un pignoramento immobiliare del 09/10/1997 a favore della \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

### 3) CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI

La descrizione dell'unità immobiliare di cui trattasi, viene effettuata secondo lo stato di fatto e di uso accertato dal sottoscritto durante i sopralluoghi.

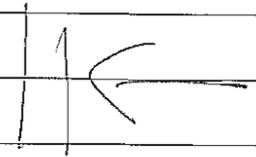
L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento è ubicata in Comune di Sardara, come rilevasi nella prima parte del disegno allegato, ove è riportato uno stralcio di mappa della zona.





Detto immobile corrisponde in linea di massima alla descrizione fatta nell'atto di pignoramento, nella seconda parte dell'allegato disegno è riportata la pianta dell'immobile nella sua consistenza attuale.

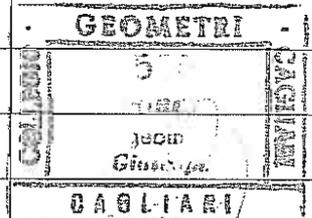
Trattasi di un appezzamento di terreno di mq.1.255,00, su cui è stato edificato un capannone ad uso artigianale.



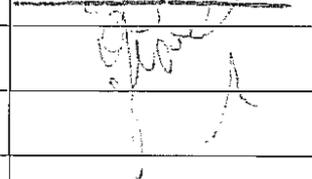
Confinante a nord-ovest con strada comunale di lottizzazione, per due lati con proprietà del Comune di Sardara (a nord-est con mappale 213/z - a sud-ovest con mappale 323) ed infine a sud-est con Pio (non meglio identificato).

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il fabbricato si sviluppa su un piano terra costituito da due ampi locali, un vano ripostiglio (vano 3 nei disegni) e da 4 locali adibiti a servizi igienici, oltre una scala a vista che porta ad un piano soprastante la zona dei servizi igienici e ripostiglio.



La superficie lorda è pari a mq.360,00 per un'altezza netta media da ml.6,40 a ml.8,40, oltre mq.22,00 del primo piano a cui vanno annessi mq.895,00 di area di pertinenza (così come meglio indicato negli allegati disegni e foto da n°1 a n°6).



Strutturalmente l'edificio è così realizzato:

- struttura a scheletro portante (pilastri) in cemento armato;
- muratura in blocchetti di c.s. allettati in malta bastarda;
- copertura costituita da struttura portante realizzata mediante capriate in ferro e soprasianti lastre ondulux, il solaio intermedio nella zona servizi è realizzato in travetti di c.a. e pignatte;
- murature di tramezzatura in mattoni laterizi allettati in malta bastarda.



Le rifiniture interne ed esterne sono le seguenti:

- pavimentazioni in massetto armato del tipo industriale;



- rivestimenti verticali delle pareti (servizi) in gres;
- intonaci interni ed esterni in malta ordinaria con finitura al frattazzo fine;
- tinteggiature interne mancano;
- infissi interni tamburati in legno lucidato;
- infissi esterni costituiti da serrande in ferro zincato (parte), finestre in ferro e vetro doppio con grate di protezione in ferro;
- impianto elettrico non ancora realizzato;
- impianto idrico con impianto di acqua calda e fredda, incassato, non ancora allacciato alla rete pubblica consortile;
- impianto fognario non ancora allacciato alla rete fognaria pubblica;
- servizi igienici con doccia.

Nel complesso le rifiniture sono di media fattura, la distribuzione degli ambienti è abbastanza razionale, le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri, in quanto mancano gli allacci alle varie utenze (acqua - luce - fogna).

Il fabbricato appare in stato di abbandono (attualmente è tenuto in uso da Tatti Genesisio, autotrasportatore, che lo utilizza quale ricovero per i suoi camion).

L'unità immobiliare è stata realizzata intorno agli anni 1992-'94.

**4) CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA IN CUI TROVASI**

**UBICATO L'IMMOBILE**

Ritengo opportuno illustrare, con un cenno sia pure di massima, le condizioni generali della zona in cui trovansi ubicato l'immobile, con particolare riferimento alle condizioni del mercato locale, al fine di giustificare il criterio di stima adottato per la valutazione, oltreché di mettere in rilievo le qualità estrinseche del medesimo.



*G. Gattiari*



L'unità immobiliare è inserita in zona urbanistica "D" artigianale - commerciale ed industriale P.I.P. "Terre Cresia" del Comune di Sardara, scarsamente dotata di pubblici servizi e con possibilità di parcheggio, direttamente collegata a strade di scorrimento veloce per cui risulta ben disimpegnata dal punto di vista della viabilità.

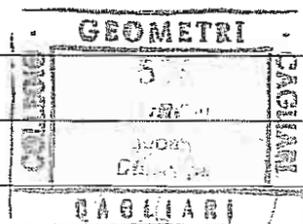
La zona piuttosto definibile, con un termine non tecnico ma caratterizzante e molto importante dal punto di vista del mercato, "industriale", per questo motivo con costruzioni ad iniziativa prevalentemente privata sovvenzionata con interventi pubblici, ha mantenuto le caratteristiche tipiche di queste zone, con livelli qualitativi medi anche perché, apparentemente non ha avuto quello sviluppo che avrebbe dovuto avere in quanto i servizi pubblici sono stati carenti.

#### 5) CRITERIO DI STIMA

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale attuale degli immobili ritengo necessario illustrare il criterio di stima che verrà adottato, nonché evidenziare gli elementi base usati allo scopo.

Nel caso specifico, trovandoci in un centro come Sardara in cui l'espansione urbanistica tutt'ora in atto ha determinato un certo incremento dell'attività edilizia, è stato possibile reperire sul mercato una serie di indici sui valori commerciali riferiti all'unità di consistenza, mediante l'applicazione dei quali si può desumere direttamente e con sufficiente attendibilità, il valore venale dell'unità immobiliare in oggetto.

A maggior conforto e conferma, ho assunto informazioni presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, competente in materia di revisione della tassa di registro sulla vendita di immobili, informazioni che mi hanno confermato la bontà dei dati riscontrati in loco.



Pertanto, richiamando quanto esposto in precedenza, ritengo opportuno procedere alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, con il metodo di stima diretta definita "A VALORE DI MERCATO" che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore.

8) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE

ALLA LEGGE 47/85 E SEGUENTI NONCHÉ PROVVEDIMENTI  
LEGISLATIVI REGIONALI

In relazione ai quesiti postimi, e di cui ai punti 1/a-b-c-d-e, le risultanze dei sopralluoghi e le indagini effettuate presso gli uffici pubblici, le dichiarazioni rese dalle parti interessate, salva l'attendibilità di tali dichiarazioni, (quando ciò è stato possibile), mi hanno permesso di stabilire quanto appresso viene esposto.

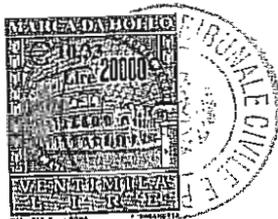
a) Il fabbricato è stato realizzato tra gli anni 1992 - 1994 (e non ancora ultimato): a seguito di domanda presentata da \_\_\_\_\_, corredata da un progetto a firma del

\_\_\_\_\_ venne rilasciata la concessione edilizia n°138/89 in data 11/12/1989, per la costruzione di un capannone ad uso artigianale da realizzarsi in comune di Sardara sul terreno foglio 89 mappale 324 (concessione che si allega sotto la lettera "B-B1 pag.1 a pag.5).

b) A seguito di domanda presentata da \_\_\_\_\_, corredata da un progetto a firma dell'\_\_\_\_\_ venne rilasciata la concessione edilizia n°053/92 in data 03/06/1992 quale variante per la costruzione di uno stabilimento ad uso artigianale (variante alla concessione edilizia n°138/89 di cui al punto a precedente) tale concessione, unitamente al progetto viene allegata sotto la lettera "C - C1" pag.1 a pag.6.

c) Dall'esame del progetto approvato, di cui alla menzionata concessione n°053/92, raffrontato con la situazione di fatto rilevata dal sottoscritto durante il





sopralluogo, si è potuto verificare che la costruzione risulta, in linea di massima, realizzata conformemente al progetto approvato, salvo insignificanti varianti interne relative alla zona servizi che non modificano sostanzialmente, la superficie, volumetria e prospetti.

7) STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Tenuti presenti gli indici di mercato, da me direttamente accertati per immobili analoghi a quello preso in esame, e considerate le qualità economiche del medesimo, l'ubicazione, l'inserimento nel Piano di Fabbricazione, il prezzo dei lotti facenti parte della zona "D" stabilito per il 1999 con delibera Consiliare del Comune di Sardara, i dati rilevati presso l'U.T.E. di Cagliari, nonché tutti quei fattori concernenti le condizioni che determinano la fattispecie estimativa, è più equo attribuire alla unità immobiliare in oggetto il seguente valore unitario:

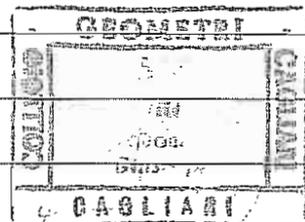
- PER IL FABBRICATO = € 750.000 (dieci lire settecentocinquantomila), come valore a metro quadro di superficie convenzionale per immobile nella situazione di fatto in cui attualmente si trova;

- PER IL TERRENO = €/mq. 12.000, nella situazione di fatto in cui trovasi (terreno privo di recinzione).

Il valore venale verrà quindi definito con processo di sintesi partendo dal suo valore a metro quadro.

VALORE COL METODO DI SINTESI:

Avendo accertato che il valore a mq. di un immobile posto nella stessa zona e che fornisce le stesse prestazioni della costruzione presa in esame si può valutare attorno alle €/mq. 750.000 oltre €/mq. 12.000 l'area di pertinenza (nella situazione di fatto in cui l'immobile si trova) il valore col metodo sintetico (corrispondente a quello commerciale richiesto) è dato dalla seguente formula:



$$V1 = (S1 \times Vu) + (St \times Vt)$$

dove:

V1 = Valore commerciale dell'Unità Immobiliare;

S1 = Superficie lorda del fabbricato;

St = Superficie del terreno di pertinenza del fabbricato;

Vu = Valore unitario per Mq. di superficie lorda del fabbricato;

Vt = Valore unitario del terreno.

Pertanto si ha:

$$\text{VALORE COMMERCIALE } V1 = (S1 \times Vu) + (St \times Vt)$$

$$V1 = (S1 \times \text{€}/\text{mq.}) + (St \times \text{€}/\text{mq.}) =$$

$$= \text{mq. } 382,00 \times \text{€}/\text{mq. } 750,000 + \text{mq. } 895,00 \times \text{€}/\text{mq. } 12,900 =$$

$$= \text{€. } 286.500.000 + \text{€. } 11.545.500 = \text{€. } 298.045.500 \text{ circa } \text{€. } 298.000.000$$

(diconsi lire duecentonovantottomilioni).

#### 9) DETERMINAZIONE DEL VALORE INIZIALE AL FINE DEL CALCOLO INVIM

Il bene di che trattasi, relativamente al solo diritto di superficie sul terreno, in quanto il fabbricato ivi edificato è stato realizzato successivamente a cura del debitore pignorato, è stato acquistato con atto di compravendita in data 17/02/1989 per il valore di €.9.538.000 (corrispondente ad un valore a metro quadro di €.7.600).

In base all'Art. 6 del D.P.R. 26/10/1972 n°643 sull'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili (INVIM) quale valore iniziale, va indicato quello corrispondente al valore venale dell'immobile riferito alla data dell'ultimo atto di acquisto.

Pertanto visti gli atti di trasferimento dell'immobile riportati al punto 2 precedente, si fa riferimento alla data dell'atto per la determinazione del valore iniziale



*Handwritten signature and initials.*

calcolato secondo il metodo definito a "Valore di mercato". Attraverso dati a me  
cogniti e ricerche fatte presso operatori di mercato e tecnici locali, nonché l'Ufficio  
di Registro di Cagliari preposto per l'accertamento della congruità dei valori  
denunciati negli atti di trasferimento di beni immobili; ho potuto appurare che per  
immobili aventi le stesse caratteristiche di quello preso in esame, che il  
corrispondente valore di mercato (Valore Venale) può essere quello indicato  
nell'atto di acquisto del 17/02/1989; pertanto fatte le opportune considerazioni, si  
può ritenere congruo il valore di £.9.538.000, corrispondente al valore venale  
iniziale ai fini INVM.

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice  
dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza.

Alla presente si allegano gli elaborati menzionati, costituiti dai disegni e  
dalla documentazione fotografica, nonché la parcella degli onorari e delle spese  
relative all'espletamento dell'incarico, riservandomi di adempiere all'incarico di cui  
al punto 5 dei quesiti, non appena verrà perfezionato il decreto di trasferimento.

Cagliari, li 12/01/2000.

IL C.T.U.

(Geom. Giuseppe Porcu)

