

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili



Relazione di consulenza tecnica relativa all'esecuzione

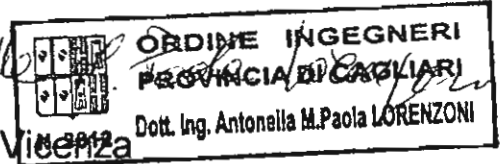


immobiliare

n° 735/2011

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Antonella M. Paola Lorenzoni

Antonella Lorenzoni



Creditore Pignorante: Banca Popolare di Vicenza

Debitori: [REDACTED]



Giudice delle Esecuzioni: Dott. Stefano Greco

Oggetto: - appartamento e locale commerciale

nel Comune di Quartu S. Elena



INDICE

0. PREMESSA	pag. 3
1. QUESITO N°1	7
1.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza	7
1.2 Dati catastali	7
1.3 Quadro sinottico della provenienza degli immobili	8
2. QUESITO N°2	13
2.1 Descrizione dell'immobile	13
3. QUESITO N°3	15
4. QUESITO N°4	15
5. QUESITO N°5	15
6. QUESITO N°6	15
7. QUESITO N°7 e N°8	16
8. QUESITO N°9, N°10, N°11 e N°12	16
9. QUESITO N°13	16
9.1 Criterio di stima e valutazione	16
10. CONCLUSIONI	17
11. ELENCO ALLEGATI	18

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO da: Banca Popolare di Vicenza

CONTRO: [REDACTED] Causa n° 735/11)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Stefano Greco, nell'udienza del 10/05/2013, la sottoscritta Dott. Ing. Antonella M. Paola Lorenzoni, nata a Sorso il 14/01/1963, residente a Sassari in V.le Umberto I n° 128, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3812 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitata a comparire dinanzi alla S.V.I. per ricevere l'ingiunzione. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatele, prestava giuramento di rito e la S.V.I. provvedeva a rendermi edotta sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative

di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

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 erranei 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;

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 del 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'art.846 c.c. 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'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** i 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 superfici 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 su prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

1. QUESITO N°1

1.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 02.09.2013 all'U.T.E. di Cagliari dove sono state fatte le opportune visure catastali richiedendo i seguenti documenti: le visure del fabbricato (all.2), la mappa catastale (all.2) e le planimetrie catastali (all.3) , tutto ciò per verificarne la situazione censuaria che è risultata completa per l'identificazione univoca dell'immobile pignorato.

Dall'atto di pignoramento (all.6), l' immobile risulta così descritto:

- 1) *Abitazione in Comune di Quartu S. Elena, Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.***
- 2) *Locale commerciale in Comune di Quartu S. Elena, Via Lungo Lago Simbirizzi, censito nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9.***
- 3) *Quota pari a ½ della piena proprietà dell'abitazione in via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.12.***

1.2 Dati catastali

Dagli atti depositati in Cancelleria dall'Avv. Elisabetta Carboni, si è accertato che l'immobile di cui trattasi risulta così censito:

- 1) *Abitazione in Comune di Quartu S. Elena, Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.***
- 2) *Locale commerciale in Comune di Quartu S. Elena, Via Lungo Lago Simbirizzi, censito nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9.***

Il terzo immobile di cui si fa menzione nell'Atto di Pignoramento risulta un bene comune non censibile, come specificato nella Relazione Notarile del Notaio Enrico Ricetto depositata dall'Avv. Elisabetta Carboni

1.3 Quadro sinottico della provenienza degli immobili

Trascrizioni a favore e contro

1) *Atto di Donazione*, trascritto in data 23.02.1998 a nn. 4523/3131, rogito il 03.12.1998, Notaio Pietro Gelpi.

- Contro: [REDACTED]

- A favore [REDACTED]

Immobile: terreno in **Comune di Quartu S. Elena** in Reg. S. Isidoro, località "Sa Futanedda" distinta al N.C.T. al foglio 11, Particella 657 (ex 359/a), di are 27.00 e Paricella 727 (ex 438/a), di are 16.60, con entrostante fabbricato, ad uso promiscuo, costituito da ampio locale commerciale, spogliatoio, doccia e w.c. al piano terra e tre alloggi al piano primo. Detto fabbricato è censito al: F.11, mappale 657, sub.1 e 2 (graffati), piano terra, F.11, mappale 657, sub.4-5 e 6, piano 1°, tutti n corso di classamento.

2) *Atto di Divisione*, trascritto in data 26.11.2004 a nn. 43536/29859, rogito il 17.11.2004, Notaio Massimo Vadilonga.

A favore e Contro [REDACTED]

Si assegnava alla sig.ra [REDACTED] la piena e perfetta proprietà della quota pari a 1/1 degli immobili in Comune di Quartu S. Elena e precisamente:

appartamento censito al N.C.E.U. al F.11, mappale 657, sub.5, piano 1° e locale commerciale censito al N.C.E.U. al F.11, mappale 657, sub.9, piano terra, quota pari a $\frac{1}{2}$ della BCNC distinta al F.11, mappale 657, sub.12. il sub.5 gode di servitù di passaggio a carico del sub.13.

3) *Costituzione di Fondo Patrimoniale*, trascritto in data 05.08.2005 a nn. 28903/19100, rogito il 03.12.1998, Notaio Antonio Galdiero.

Gravante sui seguenti immobili in **Comune di Quartu S. Elena**:

- quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.
- quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno del locale commerciale in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9. Omissis Altrj.

La Proprietà rimane in capo alla sig.ra [REDACTED]

Formalità Pregiudizievoli

1) Ipoteca Giudiziale di € 170.000,00 iscritta il 13.07.2005 ai nn.24835/4620. Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Prato in data 04.07.2005 rep.4104 per un capitale di € 150.000,00

- [REDACTED]
- A favore: Cariprato Cassa di Risparmio di Prato S.p.A.

Gravante sui seguenti immobili in **Comune di Quartu S. Elena**:

- quota pari 1/1 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.
- quota pari a 1/1 del locale commerciale in Via Lungo Lago Simbirizzi,

censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9. Omissis Altrj.

- quota pari 1/2 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.12.

2) Ipoteca Giudiziale di € 33.000,00 iscritta il 04.08.2005 ai nn.28800/5395. Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 18.07.2005 rep.2002 per un capitale di € 22.736,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Contro:

- A favore: Capitalia S.p.A.

Gravante sui seguenti immobili in **Comune di Quartu S. Elena:**

- quota pari 1/1 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.
- quota pari a 1/1 del locale commerciale in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9. Omissis Altrj.

3) Ipoteca Giudiziale di € 140.000,00 iscritta il 04.11.2005 ai nn.39359/7332. Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 18.07.2005 rep.2002 per un capitale di € 121.712,70

- Contro:

- A favore: Capitalia S.p.A.

Gravante sui seguenti immobili in **Comune di Quartu S. Elena:**

- quota pari 1/1 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.
- quota pari a 1/1 del locale commerciale in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9. Omissis Altrj.

4) Decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Lucca in data 18.07.2005, trascritto il 11.02.2006 ai nn.5318/3262.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Gravante sui seguenti immobili in **Comune di Quartu S. Elena**:

- quota pari 1/1 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.
- quota pari a 1/1 del locale commerciale in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9. Omissis Altrj.

5) Domanda Giudiziale del Tribunale di Cagliari in data 12.01.2006 rep.413 di € 33.000,00 trascritta il 24.03.2006 ai nn.14076/9629, portante revoca atti soggetti a trascrizione .

- Contro: [REDACTED]

- A favore: Capitalia S.p.A.

Gravante sui seguenti immobili in **Comune di Quartu S. Elena**:

- quota pari 1/1 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.
- quota pari a 1/1 del locale commerciale in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9. Omissis Altrj.

6) Ipoteca Giudiziale di € 225.000,00 iscritta il 14.09.2006 ai nn.38239/6534. Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 26.07.2006 rep.2373/6009 per un capitale di € 201.412,14

- Contro: [REDACTED]

- A favore: [REDACTED]

Gravante sui seguenti immobili in **Comune di Quartu S. Elena**:

- quota pari 1/1 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita

nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.

- quota pari a 1/1 del locale commerciale in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9. Omissis Altrj.

7) Verbale di Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 18.03.2008 rep.431, trascritto il 16.04.2008 ai nn. 13914/9519

- Contro: [REDACTED]

- A favore: [REDACTED]

Gravante sui seguenti immobili in **Comune di Quartu S. Elena**:

- quota pari 1/3 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.
- quota pari a 1/3 del locale commerciale in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9. Omissis Altrj.

8) Domanda Giudiziale del Tribunale di Cagliari in data 04.08.2010 rep.15918, trascritta il 06.09.2010 ai nn.29974/19276, portante revoca atti soggetti a trascrizione .

- Contro: [REDACTED]

- A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Gravante sui seguenti immobili in **Comune di Quartu S. Elena**:

- quota pari 1/1 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.
- quota pari a 1/1 del locale commerciale in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9. Omissis Altrj.

La revoca si richiede per l'atto di costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Antonio Galdiero trascritto in data 05.08.2005 ai nn.28903/19100.

9) Verbale di Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21.10.2011 rep.6021/2011, trascritto il 11.11.2011 ai nn.33438/23932

- Contro:

- A favore: Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A il 16.06.1945

Gravante sui seguenti immobili in **Comune di Quartu S. Elena**:

- quota pari 1/3 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.
- quota pari a 1/3 del locale commerciale in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9.
- quota pari 1/2 dell'appartamento in Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.12.

2. QUESITO N°2

Le ricerche sono proseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu S. Elena con richiesta della documentazione inerente l'immobile. In particolare sono stati richiesti i seguenti documenti: copia fotostatica delle mappe catastali, delle norme di attuazione, di uno stralcio del P.U.C., di eventuali progetti e concessioni edilizie, di eventuali domande e concessioni di sanatoria (all.4) e del certificato di abitabilità. Detta richiesta è stata inoltrata a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Quartu S. Elena che ha rilasciato la documentazione in data 13.12.2013.

2.1 Descrizione dell'immobile

1) Abitazione in Comune di Quartu S. Elena, Via Lungo Lago Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.5.

2) Locale commerciale in Comune di Quartu S. Elena, Via Lungo Lago

Simbirizzi, censito nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.9.

3) Quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'abitazione in via Lungo Lago

Simbirizzi, censita nel N.C.E.U. al F.11, Part. 657, sub.12.

L'immobile sito in Quartu S. Elena, reg. Flumini, in via Lungo Lago Simbirizzi n.2, si presenta completamente rifinito (foto 1, 3) con accesso tramite un cancello in acciaio che immette nell'ampio cortile che è un bene comune (foto 2). Si accede all'abitazione nella parte posteriore dello stabile tramite una scala in acciaio (foto 3) che porta all'ingresso (foto 4) dove si ha accesso al soggiorno-ingresso con angolo cucina (foto 5) con camino. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno che immette nelle camere (foto 7,8) e nel bagno (foto 6). Vi sono 2 balconi, uno posteriore (foto 3) dal quale è consentito l'accesso dalle scale d'ingresso, uno anteriore (foto 1) che è accessibile dalla camera a destra guardando il prospetto anteriore. Nel cortile posteriore si trova un magazzino (foto 3), il quale ha servitù di passaggio pur essendo di proprietà.

Il locale commerciale al piano terra ha accesso dalla parte anteriore dell'immobile ma non risulta rifinito all'interno, bensì con opere incompiute ed in corso di costruzione (foto 9,10)

L'immobile si presenta in ottime condizioni di funzionalità e conservazione con finiture di buon livello. Gli infissi risultano essere in legno sia quelli interni che esterni. La cucina ed il bagno sono rivestiti di gres porcellanato di ottima qualità e dotati di tutti gli accessori che ne consentono un buon funzionamento ottimale dal punto di vista igienico sanitario.

Per quanto concerne la superficie utile la si può ricavare (vedi planimetria redatta dalla scrivente (all.5):

Superficie Convenzionale (100%) mq. 105,00

Balconi (Ant+Post.) mq. 22,00

Cortile mq. 69,00

Superficie Convenzionale (25%) mq. 22,75

Locale di sgombero mq. 5,50

Superficie Convenzionale (60%) mq. 3,30**Superficie locale commerciale mq. 96,50****Totale Superficie Convenzionale = 131,00 mq. circa.****3. QUESITO N°3**

L'immobile è conforme sia alla descrizione urbanistica attuale sia per quanto riguarda i dati catastali che lo identificano senza lasciare adito ad errori di individuazione. Il numero civico viene confermato.

4. QUESITO N°4

L'appartamento 1) in oggetto risulta regolarmente accatastato come da progetto approvato con concessione in sanatoria. Il locale commerciale 2) per risulta regolarmente accatastato ma necessita di un progetto di frazionamento che ne confermi la divisione (ancora non realizzata totalmente) presentata in catasto.

5. QUESITO N°5

Secondo le norme di attuazione allegate al Regolamento Edilizio l'immobile si trova in località Flumini.

6. QUESITO N°6

L'immobile 1) risulta conforme al progetto di concessione in sanatoria del (all.4) per quanto riguarda la distribuzione interna degli spazi nel locale commerciale 2), ancora in fase di realizzazione, non risulta conforme alla concessione in sanatoria rilasciata, inoltre non vi è un progetto da cui emerga il frazionamento così come

da suddivisione catastale.

7. QUESITO N°7 e N°8

Il bene pignorato è possibile venderlo così com'è, specificando nell'atto di vendita che occorre ripristinare i piccoli abusi interni, sia quelli realizzati che quelli consistenti nelle opere da realizzare. Poiché non vi sono aumenti di volumetria è possibile presentare un progetto di accertamento di conformità per quanto riguarda il solo locale commerciale per renderlo conforme. Nei calcoli si è già tenuto conto della quota del cortile pertinente alla quota di fabbricato.

8. QUESITO N°9, N°10, N°11 e N°12

In seguito al sopralluogo ed ai rilievi fotografici effettuati, si è potuta predisporre la planimetria del fabbricato (all.5), redatta dalla scrivente, come ulteriore conferma della sostanziale conformità per quanto concerne l'appartamento e la non conformità per il locale commerciale che risulta difforme per la distribuzione degli spazi interni, in parte in fase di realizzazione. Non vi sono vincoli di nessun genere, né diritti demaniali di nessun tipo.

Dai sopralluoghi effettuati è risultato che:

- L'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED]

9. QUESITO N°13

9.1 Criterio di stima e valutazione

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono nel libero mercato, la scrivente ritiene di adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro

quadro di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq.). Nel caso in esame il confronto con immobili simili di valore noto, viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato oltre che delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, strutture tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Tenuto conto, delle indagini effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici del settore operanti nel Comune di Quartu S. Elena è stata accertata una valutazione oscillante intorno a 1.500,00 Euro/mq per l'appartamento ed un valore pari a € 2.000,00 Euro/mq per il locale commerciale.

Superficie convenzionale

La superficie convenzionale coincide, con la superficie totale già precedentemente calcolata:

$$131,00\text{mq.} \times \text{Euro/mq. } 1.500,00 = \text{Euro } 196.500,00$$

per il locale commerciale:

$$96,50\text{mq.} \times \text{Euro/mq. } 2.000,00 = \text{Euro } 193.000,00$$

La valutazione dell'immobile è pari ad un valore complessivo pari a circa:

Euro 389.500,00.

10. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Giudice Delegato, si rassegna la presente relazione redatta in 18 pagine comprensiva della documentazione allegata (qui appresso elencata) e della specifica degli onorari e delle spese.

Cagliari, 05 Agosto 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Antonella Maria Paola Lorenzoni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11. ELENCO ALLEGATI**ALLEGATO 1** - Documentazione fotografica**ALLEGATO 2** - Mappa catastale e visure**ALLEGATO 3** - Planimetria catastale**ALLEGATO 4** - Progetto approvato e Concessione di Condono Edilizio
n.07/3080 del 19.06.2000**ALLEGATO 5** - Planimetria dello stato attuale redatta dal C.T.U. in scala 1:200**ALLEGATO 6** - Atto di pignoramento

Cagliari, 05 Agosto 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Antonella Maria Paola Lorenzoni