

PRODUZ UN COMM
DO A. LOCAN RB4957/P

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 631/08

Giudice dell' Esecuzione: dott.ssa Claudia Bellelli

Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Mauro Corgiolu

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Indice

1)	<u>Premessa</u>	2
2)	<u>Descrizione delle operazioni peritali</u>	6
3)	<u>Risposta ai quesiti</u>	7
-	<u>Quesito numero 1</u>	7
-	<u>Quesito numero 2</u>	9
-	<u>Quesito numero 3</u>	11
-	<u>Quesito numero 4</u>	13
-	<u>Quesito numero 5</u>	13
-	<u>Quesito numero 6</u>	13
-	<u>Quesito numero 7</u>	14
-	<u>Quesito numero 8</u>	14
-	<u>Quesito numero 9</u>	14
-	<u>Quesito numero 10</u>	15
-	<u>Quesiti numero 11 e 12</u>	15
-	<u>Quesito numero 13</u>	15
4)	<u>Conclusioni</u>	17
5)	<u>Allegato numero 1 : servizio fotografico</u>	18
6)	<u>Allegato numero 2 : rilievo completo</u>	27
7)	<u>Allegato numero 3 : certificati catastali</u>	31
8)	<u>Allegato numero 4 : certificato di agibilità</u>	35

1) Premessa

Nel corso dell'udienza del 3 luglio 2009, il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Corgiolu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3918 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Bellelli Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento di esecuzione immobiliare 631/08** promosso da [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto riceveva l'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

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

- della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
 3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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

ASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.IT

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 questo 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 il procedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
12. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

2) Descrizione delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nei giorni successivi alla nomina. Si è dapprima svolto uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio, acquisendo, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copie dei seguenti documenti:

1. nota di trascrizione pignoramento del 22/12/2008 Reg. Gen. 42826 Reg. Part. 29251.
2. certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori al pignoramento ai sensi dell'art. 567 comma C.P.C.;
3. decreto ingiuntivo n. 122/06 del Tribunale Ordinario di Cagliari-Sezione Distaccata di Sanluri emesso in data 9/11/2006;
4. atto di precetto notificato in data 29/11/2008.

Successivamente è stata indagata la situazione censuaria dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento, richiedendo all'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari la visura per immobile e la planimetria dello stesso .

Le ricerche sono proseguite con l'istanza inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Villamar (VS) per la consultazione di eventuali pratiche edilizie presenti agli atti e per il rilascio in copia di progetti e concessioni edilizie, di domande e/o concessioni in sanatoria, di certificato di agibilità / abitabilità.

Tutto ciò al fine di reperire il maggior numero di informazioni utili allo svolgimento dell'incarico assegnato.

In data 28/08/2009 alle ore 16.00, come da accordi con il [REDACTED], il sottoscritto ha effettuato il primo sopralluogo di rito.

Si è quindi effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione ubicata a Villamar, via Roma n. 86.

Durante l'accesso, il sottoscritto CTU, con l'ausilio delle planimetrie catastali, procedeva all'esame dello stato dei luoghi e delle caratteristiche dell'immobile, verificando la reale consistenza del bene.

In quella occasione è stato eseguito anche un servizio fotografico, integrato da un rilievo planimetrico dell'immobile (riportati rispettivamente negli allegati n° 1 e n° 2).

In seguito ai sopralluoghi effettuati, alla documentazione reperita e ai successivi accertamenti e indagini di mercato, il sottoscritto ha potuto stendere la seguente relazione, che si articola nelle puntuali risposte ai quesiti formulati all'atto della nomina.

3) Risposta ai quesiti

- Quesito numero 1

Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la presenza in atti del certificato notarile (secondo legge n° 302 del 3/8/1998), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Di seguito è riportato il prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà succedutisi nel ventennio, comprese le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Oggetto: immobile in Comune di Villamar:

- a) locale ad uso commerciale al piano terreno della via Roma n. 86, composto da sala uso bar, da saletta, cucina, e servizi, con annesso, al piano primo, lastrico solare con accesso dalla via Roma n. 88.

Detta unità immobiliare risulta così censita nel Catasto dei Fabbricati:

- foglio 17, mappale numero 2000, subalterno 1, categoria C/1, classe 8, mq 87, R.C. euro 948,06 (quanto al locale)
- - foglio 17, mappale numero 2000, subalterno 2, mq 78 (quanto al lastrico solare).

L'unità immobiliare di cui sopra, deriva dai mappali numero 529 e 1409 del foglio 17.

Iscrizioni e Trascrizioni

Trascrizioni a favore:

1. la compravendita con atto a rogito Notaio Luigi Pau in data 19 ottobre 1932, trascritto a Cagliari il giorno 20 dicembre 1932 ai numeri 9735/8153, in virtù della quale la piena e perfetta proprietà dell'immobile in Comune di Villamar censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 17, mappale numero 529, veniva trasferita dai signori

. Si precisa che nell'atto di compravendita non è stato indicato il mappale 1409;

2. la compravendita con atto a rogito Notaio Franco Ibba in data 6 febbraio 1996 repertorio numero 43179, trascritto a Cagliari il giorno 23 febbraio 1996 ai numeri 3166/4265, in virtù della quale la piena e perfetta proprietà dell'immobile in Comune di Villamar censito al Catasto dei fabbricati al foglio 17, mappali numero 529 e 1409, veniva trasferita dal signor

ne sopra

Prov.

generalizzato e

Trascrizioni contro:

1. verbale di pignoramento immobiliare con atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Cagliari di euro 37.509,97 (trentasettemilacinquecentonove virgola novantasette), trascritto a Cagliari il giorno 22 dicembre 2008 ai numeri 42826/29251, a favore della “

contro ! , come sopra generalizzato, sugli immobili di cui sopra, per una quota ideale e pro indiviso pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena e perfetta proprietà.

– **Quesito numero 2**

L'immobile si trova all'interno del comune di Villamar, cittadina della provincia del Medio Campidano, nella regione storica della Marmilla. Il territorio di Villamar, come molte cittadine interne del Campidano, ha subito nel tempo una riduzione demografica attestandosi negli ultimi anni a una popolazione di circa 3.000 abitanti per un territorio di circa 40 Km quadrati (densità abitativa 76 abitanti per chilometro quadrato).

L'immobile oggetto dell'esecuzione e di seguito descritto è situato nella via Roma al n.86, un ingresso contiguo al n. 88 permette l'accesso al piano superiore dove è stata ricavata una unità abitativa.

Il lotto su cui sono presenti le unità immobiliare oggi presenti consiste in 156 mq e deriva dalla demolizione di alcuni vecchi fabbricati per la successiva realizzazione di un locale commerciale (bar denominato [REDACTED] al piano terra e di un mini appartamento al piano primo da utilizzarsi come civile abitazione.

La parte confinante con la Via Roma (zona antistante il fabbricato) è destinata ad area di parcheggio verso destra guardando il fabbricato, una parte sulla sinistra è invece chiusa rispetto al cortile del locale

commerciale per consentire l'accesso separato al piano superiore destinato a civile abitazione. Il cortile è realizzato in battuto di cemento e pavimentazione in cotto antisdrucchiolo impermeabile.

Nel prospetto prospiciente la via Roma nella muratura di confine sono state ricavate delle aperture ad arco per consentire l'accesso al locale e al parcheggio chiuse con cancelli e inferriate in ferro battuto verniciato. L'accesso al piano superiore avviene tramite una scala a chiocciola.

Accedendo all'interno del locale è evidente che lo stesso non è attualmente come attività commerciale; evidenti i segni di lavori di ultime rifiniture ancora in corso (vedi foto allegato 1).

Di seguito si descrive la distribuzione interna del locale al piano terra.

Il locale destinato a bar al piano terra è composto da una sala principale di mq 44.00 circa, dalla sala principale si può accedere alle due salette inferiore e superiore tramite due scale interne di larghezza 1.00 mt dotate di parapetto di protezione e con pedate in materiale antiscivolo.

La saletta inferiore ha una superficie di mq 15 ed è interrata di 1.00 mt rispetto alla sala principale; la saletta superiore ha una superficie di mq 14.80 e il suo pavimento è ad una quota di mt 2.10 rispetto alla quota della sala principale.

Entrambe le salette sono destinate allo stazionamento dei clienti e sono provviste di finestra in alluminio verniciato per l'aerazione e l'illuminazione naturale.

All'interno del locale, nella parte posteriore alle salette, sono ricavati i servizi per i clienti, dotati di disimpegno con rubinetteria, tutti dotati di impianto di aerazione forzata.

Nella parte posteriore del locale verranno ubicati i servizi per il personale, di uso esclusivo per i proprietari, la cucina e un piccolo sgabuzzino.

L'accesso alla cucina ha una superficie di mq. 9,50, vi si accede tramite una porta a doppia anta che dà direttamente sulla sala principale, è dotata di finestra di tipo vasistas in alluminio con vetro retinati antisfondamento, grata in ferro battuto e zanzariera.

Dalla cucina si accede a uno sgabuzzino di circa 2,50 mq. Di fianco alla cucina è sistemato il servizio per il personale e il disimpegno-spogliatoio. Il disimpegno ha una superficie di mq 3,30 circa ed è dotato di lavabo con rubinetteria e un armadietto a doppio scomparto per il personale. Il bagno ha dimensioni di mq 1,90 x 1,60 ed è provvisto di piatto doccia, wc e bidet completi di rubinetteria e quant'altro necessario.

Di seguito si descrive la distribuzione interna del locale al piano primo.

Al primo piano (civile abitazione) si accede, per mezzo del balcone di mq 5.00 circa, alla zona giorno (ingresso-soggiorno-cucina) di mq 20 circa. Dalla zona giorno, attraverso il disimpegno di mq. 2 circa si può accedere a un bagno e due camere, di cui una matrimoniale.

Lo stato dei luoghi si presenta in ottimo stato.

Si noti che la ripartizione interna al momento del sopralluogo è diversa da quanto descritto nel progetto approvato in commissione edilizia, secondo licenza rilasciata n. 33 del 09 agosto 1996.

– Quesito numero 3

Immobilie sottoposte ad esecuzione

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, registrato in data 22/12/2008 Reg. Gen. 42826 Reg. Part. 2925, gli immobili sottoposti ad esecuzione risultano così identificato:

1. quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dell'immobile censito in NCEU al foglio 17, mappale 2000, sub. 1, cat. C/1 (locale commerciale) di mq.87, sito in via Roma n. 86;
2. quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dell'immobile censito in NCEU al foglio 17, mappale 2000, sub. 2, **lastrico solare**, sito in via Roma n. 88.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Si precisa che gli immobili sono stati edificati sull'area di sedime dalla demolizione dei fabbricati distinti al foglio 17 mappale 529 e 1409.

Descrizione attuale del bene

Dal sopralluogo risulta che oggetto del pignoramento è un locale ad uso commerciale al piano terreno della via Roma n. 86, composto da sala uso bar, da saletta, cucina, e servizi. Il primo piano non si presenta più come lastrico solare ma come abitazione; le ricerche successivamente svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villamar confermano che in effetti esiste un progetto, avente regolare concessione edilizia numero 33 del 9 agosto 1996, per la "realizzazione di un mini appartamento al piano primo e di variante alla concessione n. 05/96 del 05/03/96 per la realizzazione di una costruzione da adibire ad attività commerciale al piano terra".

Il sottoscritto CTU ha accertato che la descrizione attuale del bene differisce quindi da quella descritta nel pignoramento.

Dati catastali

Con le ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari è emerso che i beni in questione risultano attualmente così censiti:

N.C.E.U. – Comune di Villamar (L966)

Comune: VILLAMAR (CA)– L966

Codice fiscale: €

Catasto: Fabbricati

Titolarità	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Zona	Cat.	CL	Consist.	Rendita
		o Tipo	o Numero	o Anno						
Proprietà per 500/1000		17	2000	1	VIA ROMA nr. 86 piano T- 1		C/1	8	87 mq	Euro: 948,06 L.1.835.700

Proprietà per 500/1000	17	2000	2	VIA ROMA nr. 88 piano T- 1	Lastrico solare
------------------------------	----	------	---	--	--------------------

Le coordinate catastali della visura richiesta dallo scrivente coincidono quindi con quelle riportate nell'atto di pignoramento. Come sopra detto, non coincidono invece con la descrizione attuale del bene, in quanto in vece del lastrico solare si presente una unità abitativa, peraltro regolare, come da concessione edilizia 33/1996.

– **Quesito numero 4**

Sarebbe necessario un aggiornamento catastale in quanto le coordinate catastali del subalterno 2 non rispecchiano la situazione in atto. Si procederà in tal senso con richiesta separata al sig. Giudice per eventuale autorizzazione a procedere presso il Catasto Immobili per l'aggiornamento catastale.

– **Quesito numero 5**

Le destinazioni d'uso attuali degli immobili, secondo attuale situazione degli atti catastali, sono rispettivamente C/1 (negozi e botteghe, per il subalterno 1), e L lastrico solare per il subalterno 2.

– **Quesito numero 6**

Il giorno 10 agosto 2009 è stata presentata richiesta formale al Comune di Villamar per l'accesso a tutti gli atti concernenti pratiche edilizie, certificati, concessioni presenti sull'immobile, a cui nei mesi seguenti è stata data risposta.

Dalle ricerche svolte dal Comune di Villamar, risulta un progetto presentato in data 10/07/96 dalla [REDACTED]

[REDACTED] per conto degli intestatari

così denominato "Progetto per la realizzazione di un mini appartamento al piano primo e di variante alla concessione N. 05/96 del 05/03/96 per la realizzazione di una costruzione da adibire ad attività commerciale al piano terra".

Tale progetto è stato poi approvato in commissione edilizia in data 09 agosto 1996, alla concessione edilizia è stato assegnato il numero 33

Da ulteriori accertamenti svolti in seguito, risulta che sino alla data di ottobre 2009 non siano stati presentate ulteriori richieste al Comune di Villamar.

Da richiesta specifica inoltrata al Comune di Villamar si è provveduto a rintracciare il certificato di agibilità avente numero 01/1997 per il fabbricato ad uso Bar nella via Roma n.86. Si allega lo stesso alla presente relazione nell'allegato numero 4.

La situazione di fatto del locale e dell'unità abitativa riscontrata al momento del sopralluogo rispecchia lo stato di progetto, tranne una diversa distribuzione interna dei locali al piano primo.

– **Quesito numero 7**

L'immobile oggetto dell'esecuzione è divisibile in più lotti, precisamente il primo lotto per il locale commerciale al piano terra e il secondo lotto per l'unità abitativa al piano primo.

– **Quesito numero 8**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono pignorati per la metà delle quote (500/1000).

– **Quesito numero 9**

Gli immobili sono in possesso del [REDACTED] proprietario per metà delle quote degli immobili.

– Quesito numero 10

Non applicabile

– Quesiti numero 11 e 12

Sull'immobile in questione non esistono vincoli di servitù, né demaniali, né di usi civici.

– Quesito numero 13

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questi, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di riferimento, il prezzo per mq di superficie (Euro/mq).,

In particolare, per un immobile di tipo civile, il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche e principali caratteristiche dei fabbricati in esame quali: ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, tipologia delle attività commerciali ivi esercitabili, livello delle finiture e condizioni di mercato.

Il parametro di riferimento (Euro/mq) è applicato alla superficie commerciale dell'immobile.

Tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile in oggetto e di tutti gli elementi sopra indicati, si è eseguita sul territorio un'approfondita indagine di mercato volta a stabilire il valore medio di

un locale commerciale e di un mini appartamento a Villamar, con caratteristiche simili a quelle sopra descritte.

Dall'indagine di mercato condotta si è constatato che:

- Il valore di mercato di compravendita di un locale commerciale a Villamar, ubicato nel centro cittadino, di dimensioni e caratteristiche simili, è oscillante tra Euro 1.000/mq ed Euro 1.2000/mq;
- Fattore di apprezzamento che renderebbe l'immobile commerciale appetibile sul mercato è la collocazione nella via principale, particolarmente apprezzabile per un'attività commerciale rivolta a una clientela di passaggio come un bar;
- Il valore di mercato di compravendita di un mini appartamento a Villamar, ubicato nel centro cittadino, di dimensioni e caratteristiche simili, è oscillante tra Euro 900/mq ed Euro 1.1000/mq;

Tenendo conto di tutti i fattori sopra descritti, si ritiene congruo assegnare all'immobile commerciale un valore medio di Euro 1.200/mq (Euro/mq milleduecento/00) e all'immobile residenziale un valore medio di Euro 1.100/mq (Euro/mq millecento/00).

1° Lotto: Locale commerciale

Da cui il valore commerciale attuale dell'immobile commerciale pignorato, considerata una superficie commerciale pari a mq 130 (locale commerciale con pertinenza cortile esterno) sarà:

mq 130 x Euro 1200/mq = 156.000 Euro

Considerando che oggetto del pignoramento è metà delle quote, il valore dell'immobile pignorato può essere quindi stabilito in Euro

78.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2° Lotto: Unità abitativa

Da cui il valore commerciale attuale dell'immobile abitativo pignorato, considerata una superficie commerciale pari a mq 70 (abitazione con pertinenza terrazze) sarà:

mq 70 x Euro 1100/mq = 77.000 Euro

Considerando che oggetto del pignoramento è metà delle quote, il valore dell'immobile pignorato può essere quindi stabilito in Euro 38.500,00

4) Conclusioni

Avendo espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto presenta la seguente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, li 24 novembre 2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Mauro Corgiolu