

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT.SSA GIOVANNA OSANA

(CAUSA N° 118/1999)

PROMOSSA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Mario M. Contena

Mario M. Contena
Dott. Ing. Mario Melchiorre CONTERA
n. 3222



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROMOSSO da

CONTRO *[Faded text]*

(Causa N° 118/99)



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Mario Melchiorre Contena

Ill.mo Signor Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Cagliari

Dott.ssa Giovanna A. Osana

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma, il Sottoscritto Ing. Mario M. Contena nato a Orune il 12/05/64, con studio professionale in Via Puccini n°4, Tel./Fax 070/400587 regolarmente scritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 3222 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed inviato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 05/12/02.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art. 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

- 1) Determinare il valore dei beni e l'esistenza di abusi edilizi, tenuto conto del fatto che:

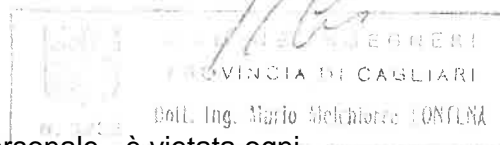


Se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n° 756 del 06/08/1967, ma prima l'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n° 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o all'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 23/12/1994 n° 724).

b)Se i fabbricati risultano 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'assegnazione.



e) Se l'opera abusiva, ultimata entro 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma legge n° 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n° 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi 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) Predisponga 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.

2. OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della stima i seguenti beni:

In Comune di Musei:

– Quota pari all'intero di area con sovrastanti fabbricati, distinta al N.C.T. alla Sez.

A, foglio 3, mapp. 317/b mq. 2350 con quote di proprietà così distribuite: "

~ a 5/15, ~ b 2/15, ~ c 2/15, ~ d 2/15,

~ e 2/15, ~ f 2/15.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- Quota pari a $\frac{1}{2}$ di terreno sito in Loc. "Santu Lussoriu", distinto in catasto al F. 7 mapp. 37/a mq. 4320 e F. 7 mapp. 39/a mq. 235, sez. A. con quote di proprietà così distribuite C. 10/30, a 1/30, 1/30, C. 1/30, C. 1/30, C. 1/30.

Osservazioni:

- Nel verbale di pignoramento si fa riferimento a un terreno agricolo identificato in N.C.T al foglio 50 mapp. 75. Si tratta evidentemente di un errore in quanto nel comune di Musei non esiste il foglio 50;
- Dal quadro sinottico a cura dello studio notarile del Dott. P. Macciotta per i terreni in agro di Musei Loc. "S. Lussoriu" risultano quote di proprietà diverse da quelle indicate nel verbale di pignoramento, anche se in entrambi i casi la quota complessiva risulta pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

2.1. EXSCURSUS IPOCATASTALE

2.1.0 terreno in agro di Musei F. 7 mapp. 37/a e 39/a.

Compravendita, in data 18/11/1960 Rep. n° 58803/6033, Dott. Antonio Macciotta, a favore contro C., relativamente a terreni siti in Comune di Musei e distinti in N.C.T. alla Sez. A foglio 7 mapp. 37/a (mq 4320) e 39/a (mq 235) ($\frac{1}{2}$ della nuda proprietà).

Trascrizione a Cagliari il 02/12/1960, cas. 16222, art. 13487.

Compravendita, in data 27/08/1986, Rep. n° 41117/6127, Dott. Roberto Putzolu, a favore C. e C. contro L., relativamente a terreni siti in Comune di Musei e distinti in N.C.T. alla Sez. A foglio 7 mapp. 37/a (mq 4320) e mapp. 39/a (mq 235) (per $\frac{1}{2}$).

Trascrizione a Cagliari il 20/10/1986, cas. 19817, art. 14636.

Ipoteca Giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo, emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari il 16/06/1998, Rep. 1297, a favore contro

[REDACTED]
[REDACTED], relativamente a terreni siti in Comune di Musei e distinti in N.C.T. alla Sez. A foglio 7 mapp. 37/a (mq 4320) e 39/a (mq 235).

Iscritta a Cagliari il 29/06/1998, cas. 15470, art. 2315.

Verbale di pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 02/03/1999 rep. n° 306, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], relativamente a terreni siti in Comune di Musei e distinti in N.C.T. alla Sez. A foglio 7 mapp. 37/a (mq 4320), e 39/a (mq 235).

Trascritta a Cagliari il 21/04/1999, cas. 10680, art. 7180.

Osservazioni:

- [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] la cui successione non risulta trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari.
- [REDACTED] è deceduta in data [REDACTED] per cui l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà, denuncia di riunione di usufrutto registrata ad Iglesias il 15/01/1983 al n° 25 vol. 48.

2.1.1 terreno sito in Musei con sovrastanti fabbricati

Compravendita, in data 19/10/1972, Rac. n° 2409, Dott. Maurizio Anni, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente ad un terreno sito in Comune di Musei e distinto in catasto Sez. A F. 3 mapp. 317/b mq 2350.

Trascrizione a Cagliari il 28/10/1972, cas. 19258, art. 16059.

Ipoteca a garanzia di mutuo, in data 20/10/1987, Dott. Enrico Dolia, a favore [REDACTED] [REDACTED] relativamente ad un terreno con sovrastanti fabbricati sito in Comune di Musei e distinto in catasto Sez. A F. 3 mapp. 317/b mq 2350.

Iscrizione a Cagliari il 23/10/1987, cas. 23792, art. 3575.

Trascrizione dei patti, in data 20/10/1987, Dott. Enrico Dolia, a favore [redacted]
contro [redacted].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascritta il 23/10/1987, cas. 23793, art. 16358.

Ipoteca Giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale
di Cagliari il 16/06/1998, Rep. 1297, a favore [redacted], contro [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[redacted], relativamente ad un terreno con sovrastanti fabbricati sito in
Comune di Musei e distinto in catasto Sez. A F. 3 mapp. 317/b mq 2350.

Iscritta a Cagliari il 29/06/1998, cas. 15470, art. 2315.

Accettazione di eredità con Beneficio di Inventario, in data 06/08/1990, Rep. n°
299094/12739, Dott. Paolo Macciotta, a favore [redacted] contro

[redacted] relativamente ad un terreno con sovrastanti fabbricati sito in
Comune di Musei e distinto in catasto Sez. A F. 3 mapp. 317/b mq 2350.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizione a Cagliari il 10/08/1990, cas. 22122, art. 15724.

Verbale di pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte
d'Appello di Cagliari in data 02/03/1999 rep. n° 306, a favore [redacted],

contro [redacted]

[redacted], relativamente ad un terreno con sovrastanti
fabbricati sito in Comune di Musei e distinto in N.C.T. Sez. A F. 7 mapp. 37/a mq
4320, F. 7 mapp. 39/a mq 235.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascritta a Cagliari il 21/04/1999, cas. 10680, art. 7180.

ASTE
GIUDIZIARIE.it


Corte d'Appello di Cagliari
Stain Nucleatore CUNTER

3. DESCRIZIONE DI BENI

3.1. Preliminari.

Previo accordo telefonico la Sig. ██████████ il giorno 21/03/03 alle ore 9.30, alla presenza della stessa, il sottoscritto C.T.U. prendeva visione dei beni nell'abitato del Comune di Musei.

In precedenza il sottoscritto C.T.U. aveva provveduto a reperire presso gli U.T.C. del comune di Musei, ufficio del catasto, archivio storico comunale, etc., tutto il materiale necessario all'espletamento della consulenza.

Per quanto riguarda i terreni in agro del Comune di Musei la ██████████ da parecchi anni non se ne occupa e quindi non ne ricorda l'ubicazione, per cui il sottoscritto ha dovuto procedere prima tramite ricerche su carta per poi individuarli sul terreno, il 26/04/03 si è potuto effettuare un sopralluogo e prenderne visione.

3.2. terreno con sovrastanti fabbricati

Sul lotto identificato in N.C.T. alla Sez. A, foglio 3 mapp. 317/b Per una superficie pari a 2.350 mq sono stati edificati i seguenti fabbricati:

- Casa per civile abitazione e box auto (N.C.E.U. foglio A/3 mapp. 858, cat. A/7, cl. 1, vani 9, rendita 929,62 €);
- Ristorante pizzeria (N.C.E.U. foglio A/3 mapp. 646, cat. D/8, rendita 8.221,99 €)
(* Al N.C.E.U. non sono state trovate le planimetrie relative al ristorante pizzeria.);
- Tettoie.

Il lotto si presenta di forma triangolare, pianeggiante, delimitato su un lato dalla viabilità pubblica (Via Bellini), e su due lati da confine con proprietà di terzi.

Gli spazi esterni risultano essere ben curati e ricchi di essenze botaniche di varie specie, nel complesso l'insieme terreno fabbricati presenta un aspetto gradevole.

3.2.1. casa per civile abitazione e box auto

situazione concessoria

Si tratta di un edificio risalente agli anni 70, da ricerche presso l'U.T.C. risulta essere stata rilasciata una concessione di costruzione il 16/10/1972 n° 1, della quale però non risultano disponibili i relativi elaborati grafici.

Visto che neanche la ██████████ ha trovato nessun tipo di elaborato grafico formale, non è possibile certificare la regolarità dell'immobile, considerato che la potenzialità edificatoria del lotto non è stata completamente sfruttata, eventuali abusi potranno essere facilmente sanati tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della legge n° 47/85 e non incidono in maniera significativa sul valore del bene.

descrizione del fabbricato

Il fabbricato si sviluppa su due livelli articolati tra loro da una scala interna retrattile.

Al piano terra trova collocazione la zona abitabile del fabbricato, mentre al primo piano troviamo una soffitta con altezze variabili da 1.50 m in gronda a 3.70 m ai colmi.

Il piano terra si compone di ingresso (9.30 mq), studio (12.00 mq), soggiorno (50.70 mq), disimpegno (15.90 mq), pranzo (21.15 mq), letto 1(24.80 mq), letto 2 (20.00 mq), bagno 1 (6.00 mq), bagno 2 (6.60 mq), lavatoio (3.60 mq), cucina (18.60 mq), vano caldaia (2.20 mq).

La disposizione architettonica degli spazi appare sufficientemente razionale.



Da una botola posizionata in corrispondenza del disimpegno, attraverso una scala retrattile si accede alla soffitta .

La soffitta risulta essere suddivisa in sei ampi ambienti più un disimpegno e un bagno, due di questi ambienti hanno altezze medie tali che potrebbero essere utilizzati come vani abitabili, risulta però penalizzante, per tale scopo, la precarietà del collegamento col piano terra.

I componenti strutturali del fabbricato sono costituiti da struttura portante in cemento armato, solai, d'interpiano e di copertura, in cemento armato e laterizi, murature perimetrali in laterizi intonacati sia internamente che esternamente.

Il solaio di copertura e a falde inclinate con manto di copertura in tegole curve.

Le murature di tramezzo divisorio interno sono in laterizi di cm 8.00 intonacati e tinteggiati.

I pavimenti del piano terra sono in mattonelle di gres ceramico di media qualità, quelli della mansarda di gres rosso, le pareti dei bagni della cucina e del lavatoio sono rivestite in piastrelle di gres ceramico.

Gli infissi interni sono in legno, le finestre e porte finestre sono in legno con avvolgibili in P.V.C.

Gli impianti idrico e elettrico sono incassati nella murature, l'acqua calda è prodotta da scaldabagni elettrici, il tutto appare funzionante e in buono stato d'uso.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a gasolio con radiatori in ghisa, va però sottolineato che lo stesso non viene ne utilizzato ne sottoposto a manutenzione da parecchio tempo, per cui è probabile che sia non funzionante.



Lo stato di manutenzione del fabbricato nel suo complesso si può definire buono.

Il garage ha uno sviluppo planimetrico pari a 29.15 mq coperti, è stato realizzato in muratura di blocchi di cls con copertura in lastre ondulate di cemento

Segue quadro metrico sintetico delle consistenze.

Calcolo della superficie commerciale			
vano	Superficie	Incidenza (%)	Sup. comm.
Ingresso	mq 9.30	100	mq 9.30
Disimpegno	mq 15.90	100	mq 15.90
Soggiorno	mq 50.70	100	mq 50.70
Cucina	mq 18.60	100	mq 18.60
Pranzo	mq 21.15	100	mq 21.15
Letto 1	mq 24.80	100	mq 24.80
Letto 2	mq 20.00	100	mq 20.00
Bagno 1	mq 6.00	100	mq 6.00
Bagno 2	mq 6.60	100	mq 6.60
Lavatoio	mq 3.60	100	mq 3.60
Caldaia	mq 2.20	100	mq 2.20
Murature	mq 41.55	100	mq 41.55
Soffitta	mq 179.10	20	mq 35.80
garage	mq 29.15	50	mq 14.60
		totale	mq 270.80

3.2.2. ristorante pizzeria

situazione concessoria

Si sviluppa su 3 livelli articolati tra loro da una scala interna, nelle sue linee essenziali il fabbricato risulta essere conforme alle concessioni rilasciate a suo tempo al Comune di Musei.

descrizione del fabbricato

I componenti strutturali del fabbricato sono costituiti da struttura portante in cemento armato, solai, d'interpiano e di copertura, in cemento armato e laterizi, murature perimetrali in laterizi intonacati sia internamente che esternamente.

Il solaio di copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole curve.

Le murature di tramezzo divisorio interno sono in laterizi di cm 8.00.

Piano terra

Il piano terra originariamente era stato concepito come ristorante pizzeria, attualmente risulta essere occupato dalla ██████████, in virtù di contratto di locazione autorizzato dall'Ill.mo Giudice Dott. G. La Rocca, e viene utilizzato per la preparazione di pasti pronti.

Si compone di un'ampia sala, cucina, lavaggio, 2 blocchi di servizi igienici e un locale dove trova collocazione la scala d'accesso ai piani superiori.

Attualmente la sala viene utilizzata come deposito per l'attività di catering che vi si svolge.

Le condizioni d'uso del piano terra sono ottime, rifiniture ed impianti appaiono, relativamente alla loro destinazione d'uso, conformi alle vigenti norme in materia.

Primo piano

Originariamente era utilizzato come sala ristorante o ricevimenti. Si compone di un'ampia sala, un vano (collegato alla cucina tramite un montacarichi) destinato ad accogliere stoviglie, tovaglie, posate e quanto altro occorre per la preparazione dei tavoli e la distribuzione dei cibi, e infine un blocco di servizi igienici.

Le condizioni generali del primo piano appaiono buone, anche se occorre segnalare che a causa di lavori, iniziati e non portati a termine, al secondo piano, si sono verificate consistenti infiltrazioni di acqua piovana. Per quanto riguarda le finiture: i pavimenti, i placcaggi e lo zoccolino battiscopa sono in monocottura di media qualità, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili in PVC.

Gli impianti appaiono funzionanti e conformi alle vigenti normative in materia.

Secondo piano

Questa parte di fabbricato risulta non essere stata completata, in progetto è stata prevista la realizzazione di 8 camere da letto doppie, ognuna provvista di bagno ad uso esclusivo.

Si prevedeva anche la realizzazione di 2 verande e 2 balconi.

Oltre al grezzo, in 5 camere su 8 risultano essere stati realizzati: gli intonaci, montati gli infissi esterni e messi in opera i corrugati per il passaggio degli impianti, risulta inoltre messo in opera il manto di copertura in tegole curve.

Si può stimare un grado di finitura, di questa parte di fabbricato, pari a circa il 60%.

Si osserva che la mancata impermeabilizzazione delle due verande è la causa delle infiltrazioni di acqua piovana al piano inferiore.

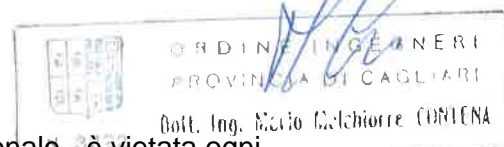
Segue quadro metrico sintetico delle consistenze.

Calcolo della superficie commerciale			
vano	Superficie	Incidenza (%)	Sup. comm.
Piano terra	mq 378.75	100	mq 378.75
Primo piano	mq 378.75	100	mq 378.75
Secondo piano	mq 207.50	60(*)	mq 124.50
Terrazze	mq 64.80	30	mq 19.44
		totale	mq 901.44

(*) Incidenza calcolata in funzione del grado di finitura.

3.2.3. fabbricati accessori

Si tratta di tettoie aventi carattere precario, realizzate tramite muratura in blocchi di cls e copertura in lastre ondulate di cemento, la presenza di tali strutture nulla aggiunge al valore complessivo dei beni oggetto di stima, per cui nel prosieguo della consulenza non verrà tenuto conto della loro presenza.





3.3. terreni in agro del comune di Musei

Si tratta di un terreno sito in agro di Musei località "S. Lussorio" costituita dalle particelle distinte in N.C.T. al F. 7 mapp. 37/a (mq 4320) e F. 7 mapp. 39/a (mq 235) per una superficie complessiva di mq 4555, la forma è allungata, rozzamente rettangolare e in lieve pendenza in direzione N-S.

Il terreno è raggiungibile attraverso la strada comunale di "S Lussorio", urbanisticamente ricade in zona E (agricola).

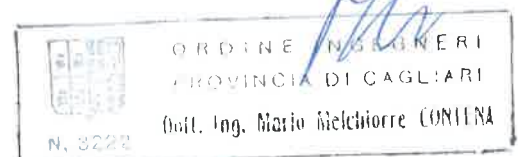
Attualmente l'area in esame risulta essere incolta.

4. STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

4.1. Metodo del valore di mercato.

Il metodo più opportuno da utilizzare, appare quello sintetico-comparativo, comunemente definito "a valore di mercato", basato su comparazioni oggettive e ordinarie dei valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare.

Considerando tutti i valori estrinseci e intrinseci dell'immobile, rilievi in sito, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini sul mercato locale effettuate presso imprenditori, tecnici, agenti immobiliari, e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto alla stima del bene pignorato determinando i valori unitari che verranno moltiplicati per le rispettive consistenze.



4.2.1. casa per civile abitazione

Nel settore urbano in cui si colloca il bene da stimare i prezzi unitari per fabbricati con caratteristiche simili a quelle del cespite analizzato, risultano pari a 600,00 €/mq. I valori suddetti tengono conto della zona in cui risulta collocato il bene, della sua posizione all'interno del tessuto urbano, della classe sociale dei residenti dello stato di manutenzione, delle caratteristiche merceologiche, etc..

Per cui il valore di mercato più probabile lo si ottiene:

$$\text{Sup. commerciale} \times \text{valore specifico} = \text{mq } 270.80 \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 162.480,00$$

Che arrotondati porgono:

€ 162.000,00 (CENTOSESANTADUEMILA/00 EURO)

4.2.2. ristorante pizzeria

Nel settore urbano in cui si colloca il bene da stimare i prezzi unitari per fabbricati con caratteristiche simili a quelle del cespite analizzato, risultano pari a 450,00 €/mq. I valori suddetti tengono conto della zona in cui risulta collocato il bene, della sua posizione all'interno del tessuto urbano, della classe sociale dei residenti dello stato di manutenzione, etc..

Risultano penalizzanti, al fine della formazione del prezzo, le caratteristiche merceologiche del bene, l'edificio in oggetto ha infatti una superficie commerciale molto estesa, per la quale in una realtà come quella di Musei, non esiste una domanda, con le conseguenze negative che ne derivano in termini di prezzo.

Per cui il valore di mercato più probabile lo si ottiene:

$$\text{Sup. commerciale} \times \text{valore specifico} = 901.44 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 405.648,00$$

Che arrotondati porgono:

€ 405.000,00 (QUATTROCENTOCINQUEMILA/00 EURO)

4.2.3. terreni in agro del comune di Musei

Si ritiene adeguata una valutazione in base ai V.A.M. (valori agricoli medi) pubblicati sul B.U.R.A.S. n° 4 del 14 aprile 2003 che per la regione agricola n° 2, alla quale appartiene il comune di Musei, stabilisce per terreni aventi caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di stima un valore specifico pari a 1,00 €/mq.

Sup. terreno x valore specifico = 4555 mq x 1,00 €/mq = **€ 4.555,00**

Che arrotondati porgono:

€ 4.500,00 (QUATTROMILACINQUECENTO/00 EURO)

4.3. valore complessivo

Il valore complessivo dei beni oggetto della presente consulenza lo si ottiene dalla somma:

Valore complessivo dei beni oggetto di stima			
Cespite	Valore di mercato	Quota di proprietà	Valore rel.
Casa + garage	€ 162.000,00	1/1	€ 162.000,00
Rist. pizzeria	€ 405.000,00	1/1	€ 405.000,00
Terreni in agro	€ 4.500,00	1/2	€ 2.250,00
		totale	€ 569.250,00

Per cui il valore di mercato più probabile è:

569.250,00 €

(CINQUECENTOESSANTANOVEMILADUECENTOCINQUANTA EURO)

5. SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Attualmente la casa per civile abitazione risulta essere occupata dagli esecutati, il ristorante – pizzeria, limitatamente ai piani primo e secondo è libero, mentre il piano

terra risulta essere occupato dalla [redacted] in virtù di contratto di locazione autorizzato dall' Ill.mo Giudice Dott. G. La Rocca.

I terreni in agro di Musei risultano essere liberi e vengono liberamente utilizzati a pascolo da allevatori della zona.

6. CONCLUSIONI

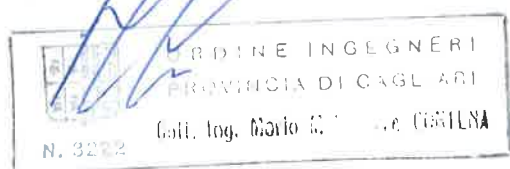
Avendo accertato che il più probabile valore di mercato per il beni oggetto di stima è pari a complessivi € 569.250,00

La presente relazione viene depositata in originale per l'ufficio oltre a due copie, vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla cancelleria del tribunale per l'espletamento dell'incarico peritale.

Con quanto sopra, ritenendo di avere compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Illustrissimo Signor Giudice, Il Sottoscritto rassegna la presente corredata da disegni illustrativi e documentazione fotografica.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

IL C.T.U. Ing. Mario M. Contena



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco degli allegati

Allegato n° 1

Stralcio del piano urbanistico vigente (centro abitato);

Allegato n° 2

Corografia e planimetria con ubicazione opere;

Allegato n° 3

Planimetria catastale (casa per civile abitazione);

Allegato n° 4

Casa per civile abitazione (piano terra);

Allegato n° 5

Casa per civile abitazione (soffitta e garage);

Allegato n° 6

Ristorante pizzeria (piano terra);

Allegato n° 7

Ristorante pizzeria (piano primo);

Allegato n° 8

Ristorante pizzeria (piano secondo);

Allegato n° 9

Planimetria catastale (terreni in agro);

Allegato n° 10,,19

Stralcio del rilievo fotografico;

Viene inoltre allegata alla presente copia della consulenza su supporto informatico
formato Word.