

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. n° 186/09, R.I. 148/10.

promossa da :

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – Creditore Pignorante

Avv. Maxia Ferraris Antonio

contro

[REDACTED], sede in [REDACTED] l.f. [REDACTED]

- Debitore Esecutato

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa Donatella Aru,

il sottoscritto Ing. Stefano Simbola, libero professionista, veniva nominato quale C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'udienza del 7 maggio 2010 durante la quale, accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, riceveva il seguente quesito tecnico:

- 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 vent'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 delle trascrizioni pregiudizievoli

N. 6904

**ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI**
 Dott. Ing. STEFANO SIMBOLA

Stefano Simbola

(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;

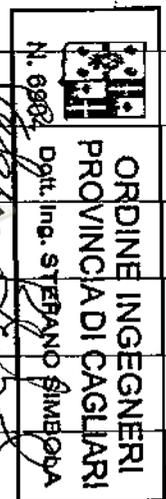
2) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



4) proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione,

ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di 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 sanato 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

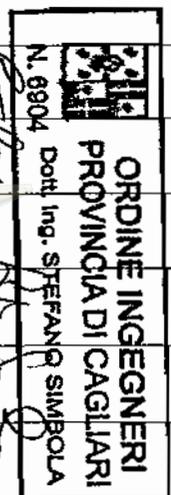
frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente

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 degli 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.e. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

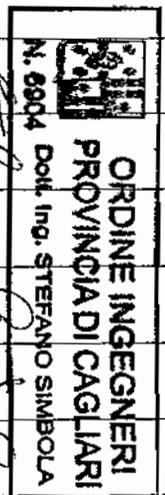
9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante, il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione 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 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 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 considerandone lo stato di conservazione.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, assunto l'incarico, iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo.

I fascicoli risultavano completi di tutta la documentazione necessaria art. 567, 2° comma c.p.e..

Venivano successivamente eseguite ulteriori indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrenti per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile e l'attuale destinazione di P.R.G., presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, per un aggiornamento degli eventuali gravami e vincoli presenti a carico dell'Esecutato.

Veniva inoltre effettuato un sopralluogo presso i beni pignorati, alla presenza dell'Esecutato, Sig. [redacted] verificando lo stato attuale.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente :

RELAZIONE PERITALE

distinta nei seguenti capitoli

N. 0904

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. STEFANO SIMBOLA

Stefano Simbola

- 1) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE art. 567, 2° comma c.p.c.
- 2) CRONISTORIA NEL VENTENNIO ED AGGIORNAMENTI IPOTECARI.
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.
- 4) INDAGINI URBANISTICHE.
- 5) VINCOLI E GRAVAMI.
- 6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA.
- 7) FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA.

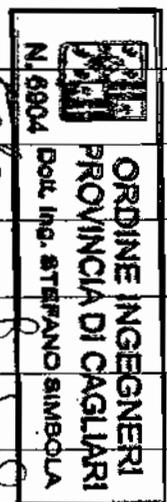
1) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE art. 567, 2° comma c.p.c..

Sulla Relazione notarile fornita dal Notaio Dott. Gianmassimo Sechi in data 31/07/2009:

I diritti di proprietà, la descrizione catastale dell'immobile pignorato risultano effettivamente quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- **diritti di totale proprietà**, spettanti a [redacted] s.n.c. di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], su lotto di terreno di mq. 3369 in Comune di Serrenti località "Villasanta" coerente alla S.S. n°131 al km. 40, con sovrastante locale commerciale, distinto in catasto nel N.C.E.U. al Foglio n° 1 particella n° 326, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza mq. 433, Piano S1 - T, Rendita Catastale di 5.926,09 €, sull'area distinta in N.C.T. al Foglio n° 1, Particella n° 239, Categoria C/1, Classe n° 7, Consistenza di mq. 543 e Rendita Catastale 7.431,56 €, già Foglio n° 1 mappale n° 17 [redacted] dal mappale n° 17 (All. n. 1 - visura catastale);

- **diritti di totale proprietà** spettanti a [redacted] [redacted], con sede



in

██████████ c.f. ██████████, su area urbana in Comune di Serrenti, località

“Villasanta”, distinta nel N.C.E.U. al Foglio n° 1 particella n° 327, Categoria Area urbana, Consistenza di mq. 646, senza Rendita Catastale, sull’ area distinta in N.C.T. al Foglio n° 1, Particella n° 239, Categoria C/1, Classe n° 7, Consistenza di mq. 543 e Rendita Catastale 7.431,56 €, già Foglio n° 1 mappale n° 179, derivato dal mappale n° 17 (All. n. 2 – visura catastale).

Quanto alle provenienze immobiliari si rimanda al capitolo n° 2.

2) CRONISTORIA NEL VENTENNIO ED AGGIORNAMENTI IPOTECARI:

Il locale commerciale sito in Comune di Serrenti, località “Villasanta” coerente alla S.S. n°131 al km. 40, distinto in catasto nel N.C.E.U. al Foglio n° 1 particella n° 326 di are 33.69 e l’area urbana adiacente distinta nel N.C.E.U. al Foglio n° 1 particella n° 327 di are 6.46, sono state originate dal mappale n° 239 di are 40.15, già n° 179, derivato dal mappale n° 17 di are 84.05 a sua volta derivato dalla fusione delle particelle 2/A di are 48 e 17/A di are 36.05 derivate dai mappali n° 2 di ha 1.24.60 e n° 17 di are 60.45;

- ante ventennio e fino al 14 giugno 1962, la proprietà dei mappali n° 2 e n° 17 era di ██████████, nato a ██████████ ivi deceduto il ██████████

- 8721/178 - 14 giugno 1962, l’Ufficio del Registro di Firenze chiede alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari trascrizione contro ██████████


N. 6904
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. STEFANO SIMBOLA

██████████ a favore dei figli ██████████ nato a ██████████
██████████, e ██████████, nato a ██████████ il

██████████, secondo denuncia di successione n° 51, volume n° 1784, i quali
ricevono svariati immobili tra cui in Comune di Serrenti terreni al Foglio n° 1
mappali n° 17 e n° 2;

- 28941/19841 - 18 dicembre 1987, accettazione tacita di credità a favore di ██████████

██████████ nato a ██████████ e ██████████

██████████ nato a ██████████ con atto del Dott. Gianmassimo

Sechi, Notaio in Cagliari, in riferimento all'atto a rogito del dott. Riccardo
Frediani già Notaio in Mandas in data 8 maggio 1979 repertorio n° 4700 raccolta
n° 1369, registrato a

Cagliari il 28 maggio 1979 al n° 6330, trascritto a Cagliari il 31 maggio 1979 cas.
n° 10024, art. n° 8362;

- 10.962/7306 - 25 maggio 1994, compravendita con riservato dominio, a rogito
della dottoressa Ghiglieri Paola, in data 18 maggio 1994, repertorio n° 27, raccolta
n° 14, a favore di ██████████ con sede in ██████████

c.f. ██████████ tramite cui riceve il mappale n° 17 di are 84.05.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Cagliari, al 29/10/10, nei riguardi di ██████████
e C. a carico degli immobili in oggetto, non sono state riscontrate altre formalità
pregiudizievoli oltre a quelle già presenti nella certificazione in atti, qui di

Stefano Simbola
N. 6904
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. STEFANO SIMBOLA

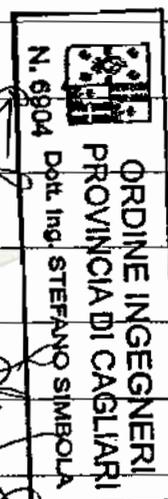
seguito riportate:

Trascrizioni:

- **Reg. Gen. n° 15081, Reg. Part. n° 10704, Presentazione n° 16 del 19 maggio 2009, atto giudiziario, Repertorio n° 497/2009, Ufficiale giudiziario c.f. 92110450928: verbale di pignoramento immobili in favore di BANCO NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., c.f. 09339391006, su:**
 - fabbricato ad uso commerciale sito in Comune di Serrenti, località "Villasanta", distinto in N.C.E.U. al Foglio n° 1 Particella n° 326 costruito sul terreno distinto in N.C.T. AL Foglio n° 1 Particella n° 179;
 - ente urbano sito in Comune di Serrenti, località "Villasanta", distinto in N.C.E.U. al Foglio n° 1 Particella n° 327 e in N.C.T. al Foglio n° 1 Particella n° 179;

Iscrizioni:

- **Reg. Gen. n° 25862, Reg. Part. n° 4084, Presentazione n° 62 del 23 ottobre 1998, atto notarile pubblico, Repertorio n° 5723, Notaio Dr. Ghiglieri Paola, c.f. GHG PLA 61R57 B354 U: ipoteca volontaria di 1.300.000.000 L. a garanzia di mutuo di 734.000.000 L. estinguibili in 9 anni, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., c.f. 00651990582, su totale proprietà di terreno edificabile ad uso commerciale in zona industriale, sito in Comune di Serrenti e distinto in N.C.T. al Foglio n° 1 mappale n° 179;**
- **Reg. Gen. n° 25130, Reg. Part. n° 3792, Annotazione di Erogazione parziale di 350.000.000 L., pubblicata in data 8 settembre 1999;**



Consistenza di mq. 543 e Rendita Catastale 7.431,56 €, già Foglio n° 1 mappale n° 179, derivato dal mappale n° 17;

ASTE GIUDIZIARIE.it

- diritti di totale proprietà, spettanti a [REDACTED]

con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] su area urbana in Comune di

Serrenti, località "Villasanta", distinta nel N.C.E.U. al Foglio n° 1

particella n° 327, Categoria Area urbana, Consistenza di mq. 646, senza

Rendita Catastale, sull' area distinta in N.C.T. al Foglio n° 1, Particella n°

239, Categoria C/1, Classe n° 7, Consistenza di mq. 543 e Rendita Catastale

7.431,56 €, già Foglio n° 1 mappale n° 179, derivato dal mappale n° 17.

Beni di cui al Foglio n° 1 part. n° 326 e n° 327:

I beni oggetto della presente perizia d'ufficio sono rappresentati da un lotto, di complessivi 3521 mq., il quale è inserito in un piano di lottizzazione di zona industriale, regolarmente approvato, indicato nel planivolumetrico al n° 3.

Il lotto comprende un locale commerciale adibito a Bar - Paninoteca - Self Service e Market e una ampia zona adibita a parcheggio.

Descrizione dell'immobile:

Il fabbricato è realizzato su due livelli di cui uno seminterrato dove è presente un locale di sgombero carico e scarico merci, un disimpegno, un ripostiglio, un deposito e i servizi per il personale, sia maschile che femminile.

Il piano terra rialzato è composto da un bar, un market, una sala self service con un

ASTE GIUDIZIARIE.it
N. 6904
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. STEFANO SIMBOLA

laboratorio di preparazione di pizze con forno a legna, una cucina, i relativi servizi per il pubblico e per il personale ed una veranda coperta.

I due piani sono collegati tra loro da una scala interna.

STRUTTURA:

Fondazioni, cordolature e massetto sono in cemento armato.

I muri del seminterrato sono in calcestruzzo gettato in opera mentre le altre strutture portanti verticali sono del tipo in muroblocco portante tipo "poroton" mentre le tramezzature sono realizzate in mattoni.

La struttura orizzontale e di copertura del fabbricato è costituita da solaio a struttura mista di travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, con sovrastante con sovrastante caldaia in cls.

La struttura di copertura del porticato e della veranda si presenta con un orditura in legno, mentre il manto di copertura è in tegole portoghesi su guaina bituminosa.

FINITURE:

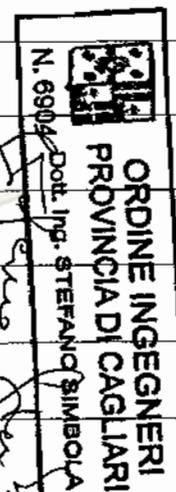
La pavimentazione è stata realizzata in gres porcellanato.

INFISSI:

Gli infissi esterni sono in legno massello, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Gli accessi alla cucina dall'interno avvengono tramite porte antifuoco.

ZONE UMIDE:



I bagni e la cucina sono piastrellati in maiolica smaltata fino ad un'altezza di 2.25 metri.

La cucina é munita di impianto per l'aspirazione dei fumi.

IMPIANTI:

L'impianto elettrico é stato realizzato sotto traccia.

L'impianto idraulico é stato realizzato in tubi di rame con rubinetterie in ottone.

Gli scarichi delle acque bianche e nere avviene tramite condotte in pvc collegate da collettore consortile.

BARRIERE ARCHITETTONICHE:

Il fabbricato é dotato di rampa d'accesso di larghezza minima di 1.50 metri e con pendenza massima dell'8% per consentire l'accesso alle persone diversamente dotate.

La rampa é munita di corrimano.

PARCHEGGI:

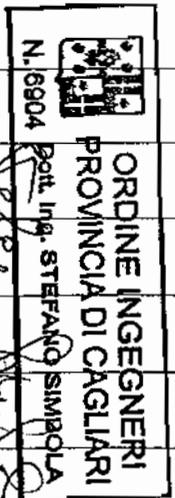
La struttura commerciale é dotata di ampio parcheggio.

I posti macchina sono in numero 36 con dimensioni di circa m. 5.00 x 2.80.

GIARDINI:

Nella zona frontale e laterale sono state realizzate ampie aiuole con alberi di ulivo e prato verde.

A complemento descrittivo si riporta il servizio fotografico illustrativo.





Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul

posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750, considerando:

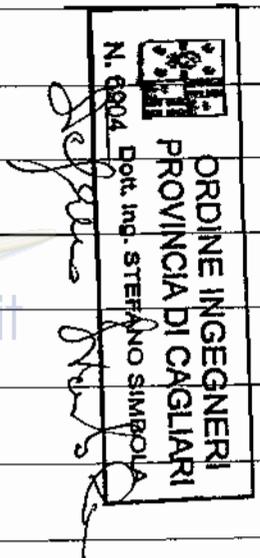
- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- il 100 % delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali essendo l'immobile indipendente e/o monofamiliare;
- il 35% di patii e porticati;
- il 60% delle verande;
- il 35% dei parcheggi;
- il 15% dei giardini;



Il computo delle superfici esterne non può superare il 30% di quelle coperte

Quindi si ha:

piano	descrizione	superficie effettiva (mq)	coefficiente	superficie commerciale (mq)
Seminterrato	Superfici calpestabili pareti divisorie e o pareti portanti interne	311.25	100%	311.25



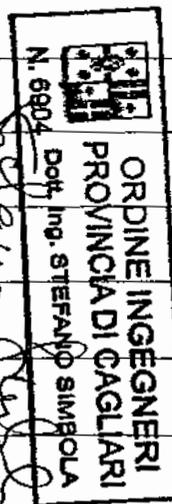
	e perimetrali			
Terra	porticato	88.20	35%	30.87
Terra	Veranda	43.56	60%	26.136
	Superfici calpestabili			
Terra	pareti divisorie e pareti portanti interne e perimetrali	311.25	100%	311.25
Terra	parcheggi	504	35%	176.4
Terra	giardini	456.24	15%	68.436
	Superfici coperte			622.50
	Superfici scoperte	301.842	Max. 30%	186.75
			Superfici coperte	
	TOTALE		Superficie commerciale	809.25

In definitiva la superficie commerciale totale dell'immobile pignorato è risultata pari a mq. 809,25.

4) INDAGINI URBANISTICHE:

Bene di cui al Foglio n° I part. n° 326 e n° 327:

Risulta oggetto di pignoramento il lotto di complessivi 3521 mq. inserito nel piano di lotizzazione al n° 3, comprendente un locale commerciale adibito a Bar - Paninoteca - Self Service - Market e un'ampia zona adibita a parcheggio.



Non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto indicato nelle planimetrie approvate dal Comune di San Nicoló Gerrei e in quelle catastali.



Autorizzazioni:

Trattasi di locale commerciale sito in Comune di Serrenti, località "Villasanta" adiacente alla S.S. 131 al km. 40.

Per concessione edilizia n° 51 del 3 ottobre 1996 e successiva variante in corso d'opera n° 29 del 18 maggio 1998 sono iniziati i lavori di costruzione del Bar - Paninoteca - Self Service e Market.

I calcoli del cemento armato sono stati depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Cagliari in data 11 novembre 1997 al n° 390/96.

Il 2 giugno 1998 viene rilasciata autorizzazione da parte del Sindaco del Comune di Serrenti per modifiche interne di alcune tramezzature al fine di rendere a norma il servizio per disabili.

Il cespite ha ottenuto dal Sindaco del Comune di Serrenti il Certificato di agibilità in data 9 luglio 1999.

Il 26 maggio 2000 il responsabile dell'area tecnico manutentiva del Servizio Edilizia Privata del Comune di Serrenti rilascia autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un locale accessorio da adibire a vano legnaia nella parte sottostante (piano seminterrato) e la realizzazione di un forno per la cottura di pizze e per l'arrosto di carni varie nella parte superiore (piano terra rialzato) a servizio della zona Self - Service.

Il 27 marzo 2008 il responsabile del servizio tecnico manutentivo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Serrenti rilascia autorizzazione per la chiusura di una



veranda con vetrata ad ante apribili situata sul porticato del locale commerciale
oggetto di questa perizia.

5) VINCOLI E GRAVAMI:

Al momento del sopralluogo il locale commerciale era funzionante e gestito dalla
società proprietaria [redacted] n.c. di [redacted] con sede in [redacted], c.f.
[redacted]

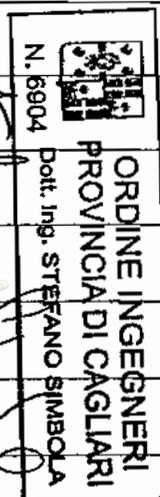
6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente
elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudizia-
ria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato**
all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una
eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della cono-
scenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo, commerciale e degli ap-
pezzamenti a potenzialità edificatoria delle zone limitrofe alla Località "Villasanta" e
della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occa-
sione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto op-
portuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto.**

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi :

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- **esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;**



• definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;

• definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

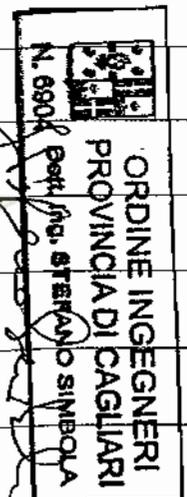
Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto, per le porzioni edificate, il **metroquadrato (mq)** riferito alla superficie commerciale precedentemente determinata; sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.**

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- il locale commerciale si trova in prossimità della S.S. 131, per cui risentirà in modo positivo di tale vicinanza.

Infine è stato formulato il **giudizio di stima** definitivo scaturito dal procedimento descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente relativamente a valutazioni immobiliari ed all'attuale andamento del mercato



immobiliare.

Viene di seguito riportato il giudizio di stima:

Il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà sull'immobile sito

in Comune di Serrenti al km. 40 della S.S. 131, distinto in N.C.E.U. al Foglio n° 1

particella n° 326 e n° 327, risulta quindi pari ad € 809,25 mq. x 1.300 € =

1052.025,00 €.

7) FORMAZIONE DEL LOTTO E BANDO DI VENDITA:

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà, spettanti a [REDACTED] con sede

in [REDACTED] c.f. [REDACTED], su locale commerciale adibito a Bar – Paninoteca –

Self Service e Market e una ampia zona adibita a parcheggio, sito in Comune di

Serrenti, località “Villasanta”, adiacente alla S.S. 131 al km. 40, distinto al

N.C.E.U. al Foglio n° 1 particella n° 326, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza

mq. 433, Piano S1 – T, Rendita Catastale di 5.926,09 €, e al Foglio n° 1 particella

n° 327, Categoria Area urbana, Consistenza di mq. 646, senza Rendita Catastale,

sull' area distinta in N.C.T. al Foglio n° 1, Particella n° 239, Categoria C/1,

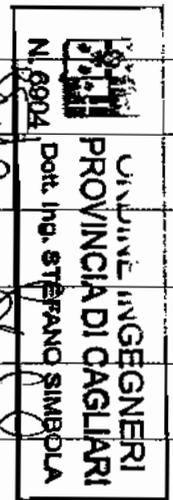
Classe n° 7, Consistenza di mq. 543 e Rendita Catastale 7.431,56 €; il locale

commerciale è stato edificato nel 1998 e si sviluppa su due livelli:

Nel piano seminterrato è presente un locale di sgombero carico e scarico merci,

un disimpegno, un ripostiglio, un deposito e i servizi per il personale, sia

maschile che femminile.



Il piano terra rialzato é composto da un bar, un market, una sala self service con un laboratorio di preparazione di pizze con forno a legna, una cucina, i relativi servizi per il pubblico e per il personale ed una veranda coperta.

I due piani sono collegati tra loro da una scala interna.

Il locale commerciale risulta funzionante e gestito dalla società Esecutata, proprietaria; il tutto versa in buono stato conservativo.

Valore: € 1052.025,00

Tanto il sottoscritto doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

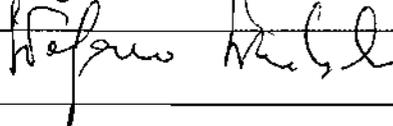
Letto, confermato e sottoscritto.

Cagliari, li 16/12/2010

- Allegati n° 14 e servizio fotografico illustrativo n° 59 immagini.

Il C.T.U.

Dr. Ing. Stefano Simbola



N. 6904



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dot. Ing. STEFANO SIMBOLA



ASTE
GIUDIZIARIE.it