

COPIA

Dott. Carlo Mario De Magistris



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. GIOVANNI LA ROCCA

(CAUSA N° 462/97)

PROMOSSA DA: BANCO DI SARDEGNA s.p.a.



CONTRO: [REDACTED] c.

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

	ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI
	Dott. Ing. Mario Melchiorre CONTENA N. 3222

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO da BANCO DI SARDEGNA s.p.a.

CONTRO "[REDACTED]"

(Causa N° 462/97)

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Mario Melchiorre Contena

Ill.mo Signor Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Cagliari

Dottor Giovanni La Rocca

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. 070/400587 regolarmente iscritto 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 15/02/01.

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) Descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene, destinazione d'uso,

vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio);

- 2) Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28.2.1985 n. 47 e legge 23.12.1994 n. 724);
- 3) Accertare se l'immobile sia libero o occupato e in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo;

2. OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della stima i seguenti beni in Comune di Santadi:

Area con fronte in Via Roma di 741.00 mq con sovrastante fabbricato articolato su due livelli.

L'area in oggetto è identificata in N.C.T. alla Sez. E F. 5

mapp. 1581 (già 88\d) mq 53

mapp. 1582 (già 88\e) mq 40

mapp. 1584 (già 204/e) mq 25

mapp. 1586 (già 933/c) mq 9

mapp. 933 (già 933/a) mq 614

3. DESCRIZIONE DEL BENE

3.0. Preliminari.

Tramite accordo telefonico con funzionari dell'U.T.C. di Santadi, si è effettuato il sopralluogo il 04/05/2001 alle ore 10.30 al fine di prendere visione del bene; in tale

17) Come il sottoscritto C.T.U. aveva anche l'occasione di parlare con la Sig. [redacted] coniuge [redacted] la quale dice di essere sprovvista delle chiavi d'ingresso ai locali [redacted] oggetto di stima.

18) La sig. [redacted] e il Sig. [redacted] fanno inoltre presente che hanno ceduto le loro quote di proprietà con atto depositato in Tribunale Sezione Commerciale il 10/11/95 [redacted] 1973 R. Ord. n° 18679 R. Soc. tale cessione avveniva in favore delle Sig. [redacted]

19) Il sottoscritto C.T.U. ritiene comunque di poter procedere alla consulenza anche senza prendere completa visione degli interni ritenendo abbastanza esaustive le informazioni ricavate dai funzionari dell'U.T.C., dalla visione esterna dell'edificio e dalla visione parziale degli interni attraverso le aperture.

20) In precedenza il sottoscritto C.T.U. aveva provveduto a reperire tutta la documentazione necessaria per poter rispondere ai quesiti proposti e verificare in loco la liceità dell'esistente.

3.1. LOCALI AD USO PUBBLICO INTRATTENIMENTO

3.1.1. La qualificazione urbanistica.

L'immobile oggetto di stima ricade nella Via Roma del Comune di Santadi, quasi all'imbocco della strada che da Santadi porta ai paesi limitrofi.

La localizzazione dell'immobile, relativamente alla sua destinazione d'uso e alla microrealtà di cui fa parte, risulta essere abbastanza felice.

Infatti la zona in esame, per attività che necessitano di una certa visibilità, risulta di discreto pregio.

La zona in esame risulta destinata prevalentemente ad attività commerciali e insediamenti abitativi, risultano facilmente raggiungibili le principali direttrici di traffico e inoltre la zona risulta ben servita da mezzi di trasporto pubblici.

2. Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

L'edificio oggetto di pignoramento risulta elevato su un'area con fronte in Via Roma

di mq. 741.00

L'area in oggetto è identificata in N.C.T. alla Sez. E F. 5

mapp. 1581 (già 88\d) mq 53

mapp. 1582 (già 88\e) mq 40

mapp. 1584 (già 204/e) mq 25

mapp. 1586 (già 933/c) mq 9

mapp. 933 (già 933/a) mq 614

L'edificio in questione si articola su due livelli, al piano terra trova collocazione un locale da ballo, e i relativi servizi per complessivi 245.00 mq, al primo piano risulta collocato il locale ristorante pizzeria, relativi vani accessori e servizi per un totale di circa 200.00 mq più 35 mq di veranda prospiciente la Via Roma.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si è potuto rilevare, che la struttura portante è di tipo misto (muratura e cemento armato), gli intonaci lisci al civile, serramenti esterni in metallo, pavimenti in gres.

Gli spazi esterni sono parte di uso esclusivo del locale, parte in uso comune agli esecutati e ai loro confinanti.

nel complesso, nonostante il lungo periodo di abbandono, il fabbricato si presenta in discreto stato d'uso.

Segue quadro metrico sintetico delle consistenze

Snc superficie netta calpestabile	Mq. 445.00
Superficie veranda	Mq. 35.00

Superficie commerciale = S.n.c. + 0.50 * S.n.r.

$$445.00 \text{ mq} + 0.50 * 35.00 \text{ mq} = 462.50 \text{ mq}$$

4. QUESITO N° 1

4.1. STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

4.2. Metodo del valore di mercato.

Nel caso specifico, si ritiene adeguata per l'immobile la stima a valore di mercato, che fonda la sua attendibilità da elementi scaturiti dal mercato locale.

4.3. Valore dei beni oggetto di pignoramento.

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.

Nel settore in cui si colloca il bene da stimare i prezzi unitari per immobili nuovi, con caratteristiche simili a quelle del cespite analizzato, risultano pari a £/ mq 1.300.000.

Il valore suddetto tiene conto della zona in cui risulta collocato il bene, della sua posizione all'interno del tessuto urbano, della classe sociale dei residenti.

Il valore così determinato viene di seguito corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene specifico.

Valore Medio	Caratteristiche				Valore Specifico
	Localizzaz.	Posizione	Tipologiche	Produttive	
300.000	1.00	1.00	0.90	0.85	995.000

Per cui il valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento lo si ottiene moltiplicando il valore così ottenuto per le rispettive consistenze.

$$\text{£/mq } 995.000 * 462.50 \text{ mq} = \text{£ } 460.187.000$$

che arrotondato porgono

£ 460.000.000 (€ 237.570,17)

(QUATTROCENTOESSANTA MILIONI)

5. QUESITO N° 2

In fase di sopralluogo non si sono accertate difformità, rispetto alla concessione rilasciata a suo tempo dal Comune di Santadi.

6. QUESITO N° 3

L'immobile risulta essere libero.

7. CONCLUSIONI

Avendo accertato che il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima è

£ 460.000.000

(QUATTROCENTOSESSANTA MILIONI)

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



N. 3222

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. Mario Melchiorre CONTENA

ASTE
GIUDIZIARIE.it