

Ing. Nicola Mulas
Sede legale: Via San Gavino Monreale, 69 - 09042 - Monserrato
Cel. 380/7250350 Tel./Fax. 0702040182
P.IVA 02969060926
E.mail: nicola.mulas@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 185/2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PIGNORANTE: Italfondiaro S.P.A.

DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Stefano Greco

CONSULENTE D'UFFICIO: Ing. Nicola Mulas

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

PREMESSA	3
RELAZIONE TECNICA	9
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....	9
1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	10
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
TRASCRIZIONI	11
ISCRIZIONI.....	13
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	15
3. CONFORMITA' DESCRIZIONE DEL BENE.....	17
4. VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO	17
5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	18
6. CONFORMITA' TRA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI E IL BENE PIGNORATO	18
7. POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI.....	18
8. NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI SE PIGNORATO PRO QUOTA	18
9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	18
10. OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE.....	18
11. VINCOLI E ONERI.....	18
12. DIRITTI DEMANIALI.....	19
13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	19
ALLEGATI	21
CONCLUSIONI.....	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA



Nell'udienza del 29/09/2011 il Dott. Stefano Greco, Giudice del Tribunale di Cagliari Ufficio Esecuzioni Civili, nominava il sottoscritto Ing. Nicola Mulas residente a Selargius in via V. Veneto n. 25, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 65 sezione B ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 185/2010.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha accettato l'incarico di rispondere ai 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 ed 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. o 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 ultraventiennale (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; e) 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 dei 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 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 considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia dei proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle

parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi, quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito ed rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;

e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

RELAZIONE TECNICA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Per definire compiutamente le caratteristiche e lo stato degli immobili in oggetto e quindi formulare la risposta ai quesiti di cui sopra, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti di rito.

In data 10/10/2011 e in data 14/10/2011 lo scrivente si è recato Ufficio Tecnico Erariale dove gli è stata fornita una copia della visura catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico dell'edificio e mappa wegis.

Le indagini sono proseguite presso la conservatoria dei RR. II. di Cagliari, dove il sottoscritto C.T.U. ha richiesto l'elenco sintetico delle formalità relative all'immobile in oggetto.

In data 11/10/2011 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isili ed a seguito della presentazione di domanda di richiesta di accesso agli atti ha potuto verificare che non esiste nessuna pratica edilizia inerente l'immobile oggetto di pignoramento perché edificato ante 1967.

In data 20/10/2011 lo scrivente si è recato a Isili al fine di svolgere il sopralluogo con rilievo metrico e fotografico dello stato attuale dell'immobile.

Successivamente in data 14/03/2012 si è resa la necessità di effettuare un rilievo strumentale del fabbricato per poter effettuare un'aggiornamento catastale.

In data 22/03/12 si è proceduto, con una pratica di tipo mappale, e in data 28/03/2012, con una pratica di tipo docfa, all'aggiornamento catastale dell'immobile perché esso risultava difforme dall'accatastamento presente presso il catasto per la mancanza di un vano.

1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Negli atti del fascicolo della procedura esecutiva N.R.G.E.I. 185/10, il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Sulla base della relazione notarile del dottor Paolo Emilio Pasolini si è predisposto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni a tutto il 22/07/2010.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

in Comune di Isili:

N.C.E.U.:

partita 466 foglio 41 mappale 1207 sub. 1 (già mappale 1207), via Umberto I° n. 141, piano T-1 cat. A/2, classe 7[^], vani 6, rendita catastale euro 402,84 (lire 780.000), classamento del 30 settembre 1977 n. 1.1/1977 in atti dal 20 aprile 1999;

intestato alla ditta:

██ - proprietà.

Dal raffronto tra le mappe catastali, la planimetria e l'elaborato planimetrico si rileva che l'immobile in oggetto sorge sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 41 mappali:

1703 (già 1131) ente urbano di are 03.20;

1132 di are 02.40;

1133 di are 01.35;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20/07/10

TRASCRIZIONI

1. 1992/1460 del 30 marzo 1988:

decreto trasferimento immobili, Tribunale di Cagliari, in data 8 ottobre 1987,

a favore:

[REDACTED] - intero piena proprietà;

contro:

[REDACTED] - intero piena proprietà;

Immobili:

Comune di **Isili**:

N.C.T.:

fabbricato per civile abitazione allo stato finito, via Umberto ro s.n., non

ancora censito nel N.C.E.U., costituito da:

a) locale ad uso deposito, allo stato finito, al piano terra di mq. 173,70;

b) locale ad uso abitazione, allo stato finito, al piano terra di mq. 104,40;

c) locale ad uso abitazione, allo stato finito, al primo piano di mq. 104,40;

ed insiste su un'area distinta nel N.C.T. al foglio 41 mappali 1131 -1132 -

1133;

2. 2528/1780 del 7 marzo 2007:

verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della

Corte d'Appello di Cagliari, in data 22 gennaio 2007, repertorio n. 82/2007,

a favore:

Banca C.I.S. S.p.A. - Cagliari - C.F. 00232340927 - intero piena proprietà;

contro:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MM

[REDACTED] - intero piena proprietà;

Immobili:

Comune di **Isili:**

N.C.T.:

terreno distinto nel N.CT al foglio 41 mappale 1131, nat. T;

terreno distinto nel NCT al foglio 41 mappale 1132, nat. T;

terreno distinto nel N.CT al foglio 41 mappale 1133, nat. T;

N.C.E.U.:

appartamento distinto nel N.C.E.U. al foglio 41 mappale 1207 sub. 1, nat. A.

N.B.: sono presenti altri immobili (omissis);

3. 6048/3917 del 25 maggio 2010:

verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, in data 11 marzo 2010, repertorio n. 562/2010, per un credito di euro 76.388,22

a favore:

Banca di Credito Sardo S.p.A. - Cagliari - C.F. 00232340927 - intero piena proprietà;

contro:

[REDACTED] - intero piena proprietà;

Immobili:

Comune di **Isili:**

N.C.E.U.:

appartamento sito in via Umberto I° n. 141, distinto nel N.C.E.U al foglio 41 mappale 1207 sub. 1, nat. A.



M/M

ISCRIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. 6846/892 dell'11 settembre 1995:

ipoteca volontaria di lire 162.500.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo di lire 65.000.000 della durata di anni 15, a rogito dottor Carlo Mario De Magistris, in data 6 settembre 1995, repertorio n. 53.427, raccolta n. 8274,

a favore:

CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. -
Milano - C.F. 10516020152 - intero piena proprietà.

La Banca ha eletto domicilio in Milano, presso la propria sede, via Monte di Pietà n. 8;

contro:

[REDACTED] - intero piena proprietà;
debitore non datore di ipoteca:

[REDACTED]

Immobili:

Comune di **Isili**:

N.C.E.U.:

appartamento sito in via Umberto I° n. 141, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41
mappale 1207 sub. 1, nat. A, piano T1°;

2. 10232/1914 del 3 ottobre 2005:

ipoteca legale di euro 136.453,66, art. 16 D. LGS n. 46 del 26 febbraio 1999 -

Nuova Formulazione - del DPR 602/73, per il capitale di euro 68.226,83,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia RDG 21/07/2009

Bipiesse Riscossioni S.p.A., in data 20 settembre 2005, repertorio n. 1206/2005,

a favore:

Bipiesse Riscossioni S.p.A. - Filiale Polifunzionale - NU - Sassari - C.F. 01667270928 - intero piena proprietà.

La Bipiesse Riscossioni S.p.A. ha eletto domicilio in Nuoro, Corso Garibaldi n. 90;

contro:

[REDACTED] - intero piena proprietà;

Immobili:

Comune di **Isili**:

N.C.E.U:

deposito, distinto nel N.C.E.U al foglio 41 mappale 1207 sub. l, nat. D.

N.B.: sono presenti altri immobili (omissis);

3. 13368/2376 del 18 dicembre 2006:

ipoteca giudiziale di euro 9.000,00, in forza di decreto ingiuntivo di euro 4.386,80, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, in data 6 giugno 2006, repertorio n. 1755/2006,

a favore:

Banca c.I.S. S.p.A. - Cagliari - C.F. 00232340927 - intero piena proprietà.

La Banca ha eletto domicilio in Cagliari, via Cocco Ortu n. 6, C/O Avv.

Roberto Gutierrez;

contro:

[REDACTED] - intero piena proprietà;

Immobili:

Comune di Isili:

N.C.T.:

terreno distinto nel N.CI. al foglio 41 mappale 1131, nat. T;

terreno distinto nel N.CT al foglio 41 mappale 1132, nat. T;

terreno distinto nel N.CI. al foglio 41 mappale 1133, nat. T;

N.CE.U.:

deposito distinto nel N.CE.U. al foglio 41 mappale 1207 sub. I/D, nat. D.

N.B.: sono presenti altri immobili (omissis).

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento, tenuto conto degli accertamenti effettuati dal sottoscritto, gli immobili oggetto di perizia sono descritti come segue:

in Comune di Isili, immobile sito in via Umberto I° n. 157 e non come indicato catastalmente al n. 141 della stessa via.

Più precisamente:

Unità ad uso civile abitazione al piano terra e primo con struttura in muratura portante con tamponature in latero cemento composta al piano terra: soggiorno a forma di "L" con angolo cottura, ripostiglio, sottoscala, andito, bagno e altro vano con destinazione non definita perché mancante nelle planimetrie catastali ed usato come ripostiglio comunicante, tramite una porta, al momento chiusa da una pennellatura, con la palestra adiacente. Al piano

primo: disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, altra camera di ampiezza inferiore ai 9 metri quadri e bagno.

Le pavimentazioni sono tutte in piastrelle di dimensioni 20x20 oppure 30x30, nel bagno del piano terra sono presenti tutti i sanitari con doccia ed è pavimentato da piastrelle 30x30 di tipo recente con le pareti piastrellate fino a circa 40 cm dal soffitto di forma rettangolare, nel bagno superiore sono presenti tutti i sanitari con vasca da bagno ed è pavimentato da piastrelle 20x20 con placcaggio formato da piastrelle 20x20 in parte posizionate dritte e in parte in diagonale con alcuni decori.

Gli intonaci interni sono di tipo liscio e la tinteggiatura invecchiata dal tempo. Nel soggiorno è presente un caminetto con canna fumaria fino a tetto, i soffitti del soggiorno e del vano adiacente, usato come ripostiglio, sono rovinati da vecchie infiltrazioni d'acqua provenienti dal piccolo lastrico solare sovrastante impermeabilizzato soltanto da guaina bituminosa evidentemente non più a tenuta.

Gli infissi e le tapparelle sono di materiale ligneo piuttosto invecchiati e malandati.

Le pareti esterne dell'immobile sono piuttosto invecchiati, in alcuni tratti si vedono crepe dell'intonaco.

Sulla facciata principale, gli intonaci e le tinteggiature sono invecchiati e sono visibili segni di interventi di recupero precedenti dove non è stata ripristinata la tinteggiatura, la copertura del balcone presenta segni di infiltrazioni.

Le altre facciate si presentano con segni di una vecchia tinteggiatura bianca ormai completamente consumata e disgregata dal tempo.

Le superfici utili sono: piano primo pari a mq 107,15, piano primo pari a mq 56,10 e balcone al piano primo pari a mq 8,50.

I confini catastali attuali sono: a sud con la Via Umberto I° e proseguendo in senso orario con proprietà di cui al N.C.T. foglio 41 mappale 1134, con proprietà di cui al N.C.T. foglio 41 mappale 1127, con proprietà di cui al N.C.E.U. foglio 41 mappale 1207 sub 2, salvo altri.

I dati catastali attuali dopo l'aggiornamento catastale sono:

Appartamento via Umberto I° n. 157, piano terra e primo, Foglio 41, mappale 1207, sub. 4, cat. A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68.

3. CONFORMITA' DESCRIZIONE DEL BENE

I dati contenuti nel pignoramento sono in parte erronei ma consentono l'identificazione del bene. Risulta dal sopralluogo che l'abitazione è al numero civico 157 e non come indicato nel pignoramento e nella visura catastale al numero 141.

4. VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

Si è proceduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale con tipo mappale n. protocollo 2012/53141 del 22/03/2012 e una DOCFA n. protocollo NU0056340 codice 000a6a7xx del 28/03/2012.

Si è proceduto alla costituzione del bene comune non censibile sub. 3 corrispondente al cortile dell'abitazione.

5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile ricade in zona "B" di completamento residenziale sottozona "B2" tessuto urbano recente.



6. CONFORMITA' TRA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI E IL BENE PIGNORATO

L'immobile è stato edificato precedentemente al 1 settembre 1967, non vi è nessuna pratica edilizia depositata negli archivi comunali.

7. POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

8. NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI SE PIGNORATO PRO QUOTA

Il bene non è pignorato pro quota.



9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente è occupato dal sig. [REDACTED] padre della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

10. OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE

Non esiste nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.



11. VINCOLI E ONERI

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; Non esistono oneri di natura condominiale.

MM

12. DIRITTI DEMANIALI

Non esistono diritti demaniali o usi civici.



13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il valore commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione viene determinato con riferimento alle valutazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto della stima.

La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi:

- superficie complessiva dell'immobile (residenziale e non);
- stato d'uso;
- rifiniture;
- ubicazione;
- i servizi pubblici e privati esistenti nella zona. E' l'insieme di tali fattori che concorre alla determinazione del più probabile valore economico del bene in stima.

Nel caso in oggetto il parametro tecnico-economico di riferimento assunto è l'euro al metro quadro (€/m²) di superficie lorda dell'immobile, in tale valore unitario vengono conglobati sia il valore intrinseco della costruzione, sia il valore delle pertinenze e di tutti gli annessi (veranda e simili sono considerate per il 25% della loro superficie). Per l'immobile in oggetto si assumono i seguenti valori:



1) Unità abitativa piano Terra, Primo, N.C.E.U. Foglio 41, mapp, 1207,
sub. 4, cat. A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68.

Descrizione	sup. lorda (mq)	€/mq	valore (€)
Piano terra	132	900	118.800,00
Piano primo	75	900	67.500,00
Balcone piano primo	25% di 9	900	2.025,00
		Totale	188.325,00

Stante le condizioni d'uso e la vetustà dell'immobile, ritengo opportuno introdurre un coefficiente di svalutazione pari al 15%; pertanto, moltiplicando per il complemento di 0,15 il valore innanzi indicato, si ottiene il valore commerciale dell'immobile pari a € 160.076,25 che arrotondato al migliaio di euro, risulta di euro 160.000,00 (diconsi centosessantamila/00)

ALLEGATI

- 1) Visura catastale fabbricato;
- 2) Tipo mappale;
- 3) Attestazione di approvazione tipo mappale;
- 4) Docfa di aggiornamento catastale;
- 5) Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione;
- 6) Album fotografico;



M/M

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di 22 pagine e n. 6 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Cagliari, 30 Marzo 2012.

M. M.

