

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
CONTRO [REDACTED]
DA SGARAVATTI MEDITERRANEA COMMERCIALE s.r.l.
CONTRO [REDACTED]
DA BANCA COMMERCIALE ITALIANA
CONTRO [REDACTED]
(Cause riunite 209/90 - 469/91 – 208/94)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Roberta Mastinu



Studio Tecnico di Ingegneria
Via Villacidro, 1 - 09042 Monserrato (CA)
Tel. 070/ 5740090



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
CONTRO [REDACTED]
DA SGARAVATTI MEDITERRANEA COMMERCIALE s.r.l.
CONTRO [REDACTED]
DA BANCA COMMERCIALE ITALIANA
CONTRO [REDACTED]
(Cause riunite 209/90 - 469/91 – 208/94)



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Roberta Mastinu

1 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari

Dott.ssa Claudia Belelli.

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma, la sottoscritta Ing. Roberta Mastinu, nata a Bosa il 06/09/1965, residente in Monserrato (CA) nella Via Sant'Angelo al N° 72, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 3463, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cagliari veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitata a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma all'udienza del 13/11/2008.

In tale udienza, è stato conferito alla scrivente l'incarico di aggiornare la stima degli immobili ancora invenduti.



- Risultanze dell'accertamento effettuato.



L'oggetto della rivalutazione riguarda esclusivamente gli immobili periziati dalla scrivente di proprietà del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] La stima degli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] è stata effettuata nell'anno 1995, ad eccezione del valore dell'immobile di cui al punto 5) della relazione che è stato aggiornato nell'anno 2004. Per quanto riguarda invece l'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] la stima risale all'anno 1997.

La rivalutazione del valore degli immobili in oggetto è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti:

- ubicazione della proprietà in zona in forte recessione economica nella quale si registra una scarsa concentrazione della domanda, fattore che influenza in una certa misura i prezzi di mercato
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli beni.
- funzionalità e razionalità delle costruzioni, al fine del loro utilizzo per gli scopi specifici d'uso.
- incidenza del terreno di pertinenza, con le relative competenze, pertinenze e dotazioni.
- andamento scarso del mercato immobiliare della zona.

Si precisa inoltre che la rivalutazione prende in considerazione gli immobili nello stato in cui essi si trovavano al momento del sopralluogo, senza tener

conto dei costi eventualmente necessari attualmente per l'effettuazione di tutte quelle manutenzioni ordinarie e straordinarie eventualmente necessarie.

Per i fabbricati ed i terreni oggetto della rivalutazione si è adottato un criterio di stima "al Valore di mercato" comparando gli immobili in esame con immobili dello stesso tipo aventi le stesse caratteristiche costruttive, la stessa vetustà, lo stesso stato di manutenzione. Tale criterio di stima non è stato adottato invece per l'impianto di stoccaggio dei cereali essendo abbastanza complesso avere parametri comparativi nel mercato immobiliare della zona in quanto non è stato possibile individuare immobili con caratteristiche analoghe con l'immobile da stimare. Per tale immobile pertanto è stato adottato il criterio di stima "al Valore di riproduzione" che determina il costo attuale di ricostruzione del manufatto in funzione della sua tipologia costruttiva, delle finiture e lo decrementa in funzione della vetustà, dello stato di conservazione di manutenzione, del livello tecnologico e funzionale determinando il cosiddetto valore di riproduzione deprezzato scisso nei suoi elementi costitutivi (area di sedime e costo deprezzato della costruzione).

Stima dei beni pignorati.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, in seguito ad accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, si è proceduto alla stima dei

beni in esame, determinando i valori unitari che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze.

1- Terreno sito in regione “Billonca”, distinto nel N.C.T. al Foglio 54, mappali 52 e 59.

Valore di mercato dei terreni in €/mq	€	1,50
Superficie Totale	mq	20.150
Valore Terreni	€	30.225,00

2- Area edificabile con annessa casa composta da piano terra e primo in via Grazia Deledda N° 19, distinta nel N.C.T. al Foglio 37, mappale 1782 (ex 202 sub m).

Appartamento piano terra

Valore di mercato in €/mq	€	850,00
Superficie lorda	mq	146,00
Superficie utile calpestabile	mq	112,83
Incidenza superficie accessorie	mq	139,23
Valore appartamento piano terra		166.912,80

Appartamento al piano primo

Valore di mercato in €/mq	€	900,00
Superficie coperta	mq	146,00
Superficie utile calpestabile	mq	112,40
Incidenza superficie accessorie	mq	26,00
Valore appartamento piano primo		€ 115.200,00

3- Area edificabile con annesso fabbricato sito in Via Grazia Deledda

13/15 composto da un locale magazzino al piano terra, appartamenti

ai piani primo e secondo, distinta al N.C.T. al Foglio 37, mappali

1910, 1911 e 1912.

Locale Magazzino al piano terra

Valore di mercato in €/mq	€	750,00
Superficie coperta	mq	164,48
Superficie utile calpestabile	mq	161,50
Valore locale magazzino		€ 121.125,00

Appartamento al piano primo

Valore di mercato in €/mq	€	800,00
Superficie coperta	mq	141,61
Superficie utile calpestabile	mq	132,90
Incidenza superficie accessorie	mq	40,16
Valore appartamento piano primo		€ 125.596,80

Appartamento al piano secondo

Valore di mercato in €/mq	€	780,00
Superficie coperta	mq	141,61
Superficie utile calpestabile	mq	132,90
Incidenza superficie accessorie	mq	40,16
Valore appartamento piano secondo		€ 122.456,88

4- - Fabbricato rurale in rovina in via Monreale, distinto in Catasto al

Foglio 37, mappale 207 sub b.

Valore di mercato dei terreni in €/mq € 150.000

Superficie Totale mq 85,00

Valore Terreno € 12.750,00

5- Terreno in Via del Convento con annesso impianto di stoccaggio dei cereali e pertinenze (distinto al N.C.T. al Foglio 57, mappali: 126, 587, 588, 589, 284/ c 284/ d).

Valore impianto di stoccaggio di cereali € 1.150.000,00

6- Terreni in località “Grui” con annessa casa colonica e fabbricato rurale (N.C.T. F. 56 mapp. 114, 115, 116 sub a)

Valore terreno e fabbricati rurali € 175.000,00

CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi, allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Monserrato 23/01/2009

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Roberta Mastinu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso dal Banco di Sardegna S.P.A. contro [REDACTED] (Cause riunite 209/90 - 469/91 - 208/94) per l'integrazione alla consulenza tecnica redatta nell'anno 1995.

Nell'istante in Cancelleria il giorno /01/2009 davanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparsa l'Ing. Roberta Mastinu la quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 13/11/2008 presenta la relazione tecnica di integrazione che precede, scritta su N° 6 facciate, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidatogli.

La stessa è firmata in ogni foglio.

Del che il presente processo verbale L.C.S..

Cagliari li /01/2009

IL CONSULENTE
Ing. Roberta Mastinu

IL CANCELLIERE