

TRIBUNALE CIVILE DI NUORO

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 113/12 R.Es.

Creditore Procedente

BANCA SELLA SPA

Debitore

.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso

- Che in data 22/02/2013, il Giudice dell'esecuzione, Dott. Nicola Caschili nominava il sottoscritto Ing. Antonello Secchi con studio professionale in Nuoro in via Lollove n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Nuoro al n°A791 e al n. 50 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nuoro, nella causa per la procedura d'esecuzione n. 113/12 R.Es. promossa da Banca Sella SpA contro
- Che in data 23/05/2013 il sottoscritto veniva a conoscenza dei quesiti formulati dal Giudice Dott. Nicola Caschili.

Inizio Operazioni Peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 02/06/2013, così come comunicato con raccomandata postale A/R indirizzata al debitore esecutato.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento è una casa indipendente ad uso residenziale sita nel centro storico del Comune di Nuoro nel rione denominato "Santu Predu". L'immobile, insiste su un terreno collocato tra la via Brusco Onnis e via Montanaru, al suo interno sono presenti alcuni ruderi separati dal fabbricato principale da un cortile interno, l'immobile risulta iscritto al N.C.E.U al Foglio 45 Particella 1375-1380 categoria A/4 classe 1 vani 6,5 rendita catastale Euro 315,56.

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO 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. 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 ”.

In ottemperanza a quanto richiesto si è verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c..

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e dallo stato dei luoghi. Di seguito si riporta in forma sintetica, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 1220 del 23.05.2007 - a favore Banca 24-7 spa con sede a Bergamo e contro per la piena proprietà - atto Goveani del 24.04.2007 per Euro 112.500,00 di cui 75.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1096 del 12.04.2010 - a favore Banca Sella SpA con sede in Biella C.F. 02224410023 e contro per la piena proprietà - Decreto Ingiuntivo Tribunale di Biella del 09.03.2010 per Euro 91.000,00 di cui Euro 59.637,05 per sorte capitale.

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1962 del 20.12.2011 - a favore Banca di Sassari SpA con sede in Sassari C.F. 01583450901 domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Cucca sito in Nuoro alla via L. Da Vinci e contro per la piena proprietà - Decreto Ingiuntivo Tribunale di Nuoro del 18.10.2011 per Euro 45.000,00 di cui Euro 44.245,32 per sorte capitale.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 7331 del 04.10.2012 - a favore Banca Sella spa con sede in Biella domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Giovanni Ruvineti sito in Nuoro alla via L. Da Vinci n. 4 rappresentato dall'Avv. Aldo Bongiaro del foro di Catania e contro

..... per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Nuoro del 10.08.2012 sino alla concorrenza di Euro 74.784,41 oltre interessi e spese.

A seguito della verifica preliminare sulla documentazione ipo-catastale prodotta, lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione (vedi allegati):

Presso l'Agenzia del Territorio

- Elaborato Planimetrico Foglio 45 Particella 1375-1380;
- Planimetrie Catastali Foglio 45 Particella 1375
- Visura per immobile e storica per immobile

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

- Ispezione ordinaria con elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, del debitore esecutato (riferite al solo fabbricato vedi allegato);

Presso il Comune di Nuoro

Copia del progetto approvato e della Concessione edilizia, relativa al fabbricato.

Quadro di provenienza dei beni in oggetto

1) Al ventennio l'immobile oggetto della procedura era intestato a, per la quota di 1/30 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto per effetto della morte dila cui successione den. 9 vol. 738 trascritta a Nuoro il 30.03.1990 al n. 2375 del registro particolare è stata in seguito rettificata dalla successione den. 6 vol. 760 presentata il 02.12.1991 presso l'Ufficio del Registro di Nuoro e successivamente trascritta in ritardo presso la Conservatoria di Nuoro il 10.06.1998 al n. 3067 del registro particolare per errata indicazione della quota di proprietà della de cuius riportata per 1/2 anziché piena proprietà con gli stessi dati attuali catastali Foglio 45 Particella 1375 graffata con la Particella 1380 piano terra e piano primo;

2) In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Serra del 19.01.1996 trascritto a Nuoro il 31.01.1996 al n. 525 del registro particolare l'immobile oggetto della presente procedura dalla passa alla ditta per diritti pari a 18/30 della piena proprietà;

3) In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Pistilli del 09.01.2007 trascritto a Nuoro il 16.01.2007 al n. 366 del registro particolare l'immobile oggetto della presente procedura, dalla dittapassa alla ditta a Nuoro per diritti pari a 18/30 della piena proprietà in regime di separazione dei beni,

4) In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 10999.1/2007 in atti dal 22.03.2007 (protocollo n. NU0102509) l'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU al Foglio 45 Particella 1375 graffata con la Particella 1380 viene sopraelevato riportando l'attuale consistenza tra piano terra, piano primo e piano secondo;

5) In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Goveani del 24.04.2007 trascritto a Nuoro il 23.05.2007 al n. 4105 del registro particolare, l'immobile oggetto della presente procedura, dalla dittapassa alla ditta per diritti pari a 12/30 della piena proprietà in regime di separazione dei beni che ne **diviene piena proprietaria** (nella visura aggiornata l'esecutata compare ancora come comproprietaria per 18/30, bisognerebbe presentare una voltura all'agenzia del territorio).

QUESITO 2)

descriva, previo necessario accesso, ciascun 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.);

Al fine di poter addivenire ad una valutazione equa ed imparziale del bene oggetto di stima si è provveduto innanzitutto ad effettuare il sopralluogo, nell'ambito del quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura, manutenzione del bene e di tutti gli strumenti presenti al suo interno, nonché lo stato di conservazione degli stessi.

• Ubicazione

Il "bene" oggetto di stima è una casa indipendente ad uso residenziale sita nel centro storico del Comune di Nuoro nel rione denominato "Santu Predu". L'immobile, insiste su un terreno collocato tra la via Brusco Onnis e via Montanaru.

All'edificio si accede da due vicoli chiusi che immettono su un cortile interno, dove si affaccia l'abitazione. Il cortile interno di 160 mq è diviso in due porzioni di cui una appartiene esclusivamente all'immobile in oggetto (vedi planimetria catastale) porzione fronte all'abitazione e confinante con via Montanaru, mentre per la restante proprietà l'esecutato ha solo il diritto di passaggio dalla via Brusco Onnis. L'abitazione come risulta dal progetto (allegato alla presente) è stato edificato agli inizi degli anni 60', la struttura porta gli evidenti segni del tempo, essa si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo. La superficie coperta del bene in oggetto è di 69,63 mq, nel cortile è presente un rudere di proprietà dell'esecutato (vedi foto) avente superficie lorda di 15 mq e distinto in catasto al Foglio 45 Particella 1380 .

La struttura è costituita da muri portanti in pietra e blocchi di cls, il solaio intermedio è in laterocemento con altezza 16+4, così come quello di copertura che separa il piano primo dal lastrico solare, il solaio del torrino scala è in travi in legno a vista e orditura con assiti in legno. Il piano terra è internamente suddiviso: ingresso di 4,48 mq, bagno 6,50 mq, soggiorno 19,89 mq, cucina 12,55 mq; l'ingresso è collegato al vano scala avente sup. 10,00 mq e mette in comunicazione il piano terra con il piano primo, quest'ultimo è composto da una camera da letto singola avente superficie di 12,36 mq, da una camera matrimoniale di 15,10 mq un bagno di 4,85 mq, un disimpegno di 5,81 mq, un andito di 4,27 mq. Nel piano primo sono presenti due balconi uno coperto, di pertinenza della camera da letto singola avente superficie di 2,57 mq e uno scoperto di 2,10 mq al quale si accede dal disimpegno. Dal piano primo proseguendo nel vano scala è possibile raggiungere il lastrico solare. Rispetto al progetto approvato si è leggermente modificata la distribuzione interna degli ambienti, infatti il locale cucina in progetto non era collegato al vano soggiorno, ma aveva un solo accesso dal cortile esterno, inoltre, sono stati eliminati tre gradini dall'ingresso. Lo stato attuale coincide esattamente alla situazione riportata nelle planimetrie catastali. I prospetti del fabbricato mostrano i segni del tempo, in particolare evidenti sono sulle pareti, sui balconi e sui cornicioni tracce di infiltrazione dell'acqua, i balconi sono dotati di ringhiera in ferro. Tutti gli ambienti sono ben esposti e luminosi, gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro singolo, sono vetusti e ormai fuori norma, le porte sono del tipo tamburato, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni e di tutto il piano terra sono nuovi e in buono stato di conservazione, mentre nel piano primo la camera singola ha ancora la vecchia pavimentazione in graniglia. Tutto lo stabile è riscaldato con un unica stufa a legna posizionata nella sala soggiorno. L'appartamento internamente non si presenta in condizioni ottimali, nel piano terra evidenti sono i segni

dell'umidità dei muri perimetrali, situazione che è presente anche nella camera da letto singola del piano primo (vedi foto). La scala interna non è rivestita ed è priva di ringhiera, mentre l'impianto elettrico ed idrico sono di recente realizzazione.

Il totale delle superfici utili calpestabili aventi come destinazione d'uso la residenza ammontano a 107 mq.

Situazione Urbanistica

Il bene pignorato ricade nella Zona omogenea "A" (Centro Storico) Sub zona E "Corte Susu" e risulta all'interno del centro matrice. Le prescrizioni indicate nella scheda del piano particolareggiato riguardanti l'immobile in oggetto sono:

- per quanto riguarda il fabbricato residenziale esso è classificato tra gli immobili alterati o di recente costruzione;
- mentre il rudere presente in cortile appartiene agli edifici di valore storico da assoggettare a manutenzione e restauro (vedi scheda allegata).

In considerazione dell'esistente Piano Particolareggiato per il centro storico, in virtù degli indici edificatori, non è prevista la possibilità di sopraelevare il fabbricato, fatta salva l'ipotesi di adottare il vigente piano casa in vigore, con scadenza entro novembre 2014 e quindi a tempo determinato. Pertanto la superficie di copertura ha un potenziale edificatorio limitato alla sola realizzazione di verande/loggiati, aperti almeno su tre lati.

• Dati Catastali:

L'immobile pignorato:

- appartamento, sito in Comune di Nuoro distinto in Catasto Fabbricati al Foglio Foglio 45 Particella 1375 graffata con la Particella 1380, cat. A/4, Classe 1 Consistenza 6,5 vani, Rendita 315,56 €.

QUESITO 3)

*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. 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;*

Le verifiche catastali dell'immobile oggetto dell'esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio hanno permesso di rilevare che non vi è difformità tra lo stato attuale dei beni indicati nell'esecuzione e la descrizione sommaria contenuta nel pignoramento.

QUESITO 4)

*proceda, ove necessario, **e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le 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;*

Le planimetrie catastali dell'immobile pignorato NON richiedono un aggiornamento, poiché descrivono esattamente lo stato di fatto delle opere attualmente esistenti. Tuttavia dovrà essere richiesto un pre-allineamento nel catasto terreni per aggiornare la situazione rispetto all'urbano, inoltre, si dovrebbe presentare una voltura all'agenzia del territorio per aggiornare la proprietà 1000/1000 dell' eseguita in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Goveani del 24.04.2007 trascritto a Nuoro il 23.05.2007 al n. 4105 del registro particolare.

QUESITO 5)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il bene pignorato ricade nella Zona omogenea "A" (Centro Storico) Sub zona E - "Corte Susu" e risulta all'interno del centro matrice. Non sono previsti aumenti di volumi e modifiche che possano alterare il contesto dell'isolato. Ogni modifica dovrà avere un autorizzazione paesaggistica da parte degli uffici della R.A.S.

QUESITO 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 al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 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; dica infine se l'immobile è in possesso di certificato energetico** e in caso positivo ne indichi il livello;*

In seguito alle verifiche eseguite tra lo stato di fatto dell'immobile ed il progetto approvato rilasciato dal Comune di Nuoro, con concessione edilizia n. 127 del 25/05/1960 e autorizzazione n. 48 del 08/08/1962 si è riscontrato che quanto riportato nel progetto

approvato corrisponde a quanto emerso nel corso del rilievo, unica modifica rispetto al progetto approvato risulta essere la distribuzione interna degli ambienti, il locale cucina in progetto non era collegato al vano soggiorno, ma aveva un solo accesso dal cortile esterno inoltre, sono stati eliminati tre gradini dall'ingresso, tale correzione non è di tipo volumetrica, e non implica nessuna sanzione. Attualmente, l'unità risulta sprovvista sia di certificato di agibilità che di certificato energetico.

QUESITO 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene oggetto di pignoramento e le relative pertinenze, è vendibile in un solo Lotto.

QUESITO 8)

9) 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 ciascun 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 ;

L'immobile in questione NON è pignorato solo pro quota e non è divisibile in natura.

QUESITO 9)

accerti se l'immobile sia libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultino registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in legge 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;

Alla data odierna il bene risulta libero, non risulta registrato nessun atto privato o contratto di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

QUESITO 10)

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non risulta nessun provvedimento in merito .

QUESITO 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

Non esistono vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità) sull'immobile pignorato.

Non esistono oneri di natura condominiale.

Non esistono vincoli (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici sull'immobile pignorato.

Riguardo ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Non esistono vincoli di questo genere sull'immobile pignorato.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati:

IPOTECA VOLONTARIA N. 1220 del 23.05.2007 - a favore Banca 24-7 spa con sede a Bergamo e controper la piena proprietà - atto Goveani del 24.04.2007 per Euro 112.500,00 di cui 75.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1096 del 12.04.2010 - a favore Banca Sella SpA con sede in Biella C.F. 02224410023 e contro per la piena proprietà - Decreto Ingiuntivo Tribunale di Biella del 09.03.2010 per Euro 91.000,00 di cui Euro 59.637,05 per sorte capitale.

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1962 del 20.12.2011 - a favore Banca di Sassari spa con sede in Sassari C.F. 01583450901 domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Cucca sito in Nuoro alla via L. Da Vinci e contro per la piena proprietà - Decreto Ingiuntivo Tribunale di Nuoro del 18.10.2011 per Euro 45.000,00 di cui Euro 44.245,32 per sorte capitale.

QUESITO 12)

Fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;

Non esistono spese condominiali.

QUESITO 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;

Finalità della stima richiesta dal Giudice è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, dell'immobile pignorato in previsione della sua vendita. I criteri di stima adottabili nella definizione del "più probabile valore di mercato di un bene" sono molteplici. L'attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che sono stato chiamato a stimare, ha indirizzato la scelta verso il metodo di stima della "comparazione diretta". Questo metodo consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili simili, esistenti all'interno del cosiddetto mercato elementare omogeneo. Si è proceduto ad analizzare i prezzi di compravendita di fabbricati simili esistenti nelle aree limitrofe, tenendo conto anche del particolare momento di crisi che attraversa il mercato immobiliare, prezioso è stato il contributo fornito dalle agenzie immobiliari della zona o dagli annunci di vendita dei privati, si è consultata poi anche la banca dati dell'Agenzia del Territorio e si è ricavato il prezzo unitario medio dalla seguente proporzione:

$$x: \Sigma V = p_x : \Sigma P$$

dove: x = valore dell'edificio oggetto di stima

ΣV = somma dei prezzi degli edifici simili rilevati dall'indagine.

$$x = \Sigma V / \Sigma P * p_x$$

p_x = entità del parametro dell'edificio da stimare

ΣP = entità dei parametri degli edifici simili rilevati dall'indagine.

Il bene oggetto di stima ha una superficie commerciale di 148,05 mq intendendosi per superficie commerciale quella in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

Superficie Commerciale = (Sup. utile) + (Sup. muri, tramezzi, tamponature) + (0,35 balconi) + ((0,50 - locali di sgombero -cantina) + (0,20 cortile) + (0,30 lastrico solare).*

Sup. piano terra resid. = 68,60 mq	68,60 mq
Sup. piano terra rudere 50% * 17,88 mq	8,94 mq
Sup. piano terra cortile 20% * 53,16 mq	10,63 mq
Sup. piano primo resid. = 68,60 mq	68,60 mq
Sup. piano primo balconi 0,35%*5,00 mq	1,75 mq
Sup. lastrico solare 30% 69,63 mq	<u>20,89 mq</u>
Totale superficie commerciale =	179,40 mq

$$x = (\Sigma V / \Sigma P) * p_x = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$V = 179,40 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \mathbf{215.290,00 \text{ €}}$$
 (valore attuale dell'immobile).

Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)
	Min	Max		
0	3,5	4,5	L	L
0	3,5	5	L	L
0	2	2,6	L	L
0	4,4	5,5	L	L

fig. 1 Tabella della banca dati dell'agenzia del territorio (osservatorio immobiliare 1° semestre 2013) riferite alla zona "Centrale" . Si noti il valore di mercato avente stato "conservativo normale" per i Abitazioni di tipo economico valore mercato 800 - 1.200 €/mq.

Si trasmette copia della presente ai legali del creditore e del debitore ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando un termine non superiore a quindici giorni per far pervenire osservazioni al proprio elaborato.

Si rassegna pertanto la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento eventualmente necessario.

Nuoro il 26/12/2013

IL TECNICO
(Ing. Antonello Secchi)

Allegati:

- a) Visura catastale
- b) Planimetrie catastali
- c) Copia concessione edilizia
- d) Copia progetto approvato
- e) Copia delle prescrizioni
- f) Schede di rilevamento del Piano Particolareggiato dell'unità edilizia
- g) Copia Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie
- h) Nota di Trascrizione del pignoramento e cronistoria dei titoli di provenienza
- i) Foto
- j) Verbale di accesso
- k) Spese e parcella
- l) cd rom contenenti l'intero elaborato peritale.