

**TRIBUNALE CIRCONDARIALE
DI TEMPIO PAUSANIA**
CANCELLERIA ESECUTIONI IMMOBILIARI

STUDIO TECNICO GEOM. MICHELE FRESI

Piazza Bernardo Demuro n°8
Tel. e fax 0789/82511 – e mail antonellofresi@tiscali.it

FALLIMENTO

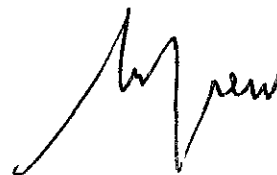
BADESI VIA DETTORI - SENTENZA N. 32/99

Data: ingiunzione a
stimare
08 Maggio 2002
Tempo: 120 giorni
più 60 di proroga

**Per il Signor Giudice
Dottoressa Antonella Cozzi**

**IL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO**

GEOM. MICHELE FRESI

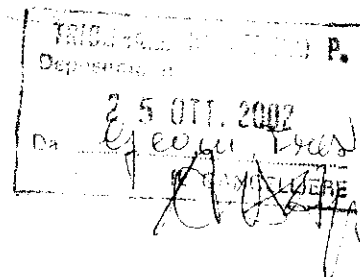


STUDIO TECNICO
GEOM MICHELE FRESI
Piazza Bernardo Demuro civico 8
07021 - ARZACHENA - SS -
Tel. E fax 0789/82511
e-mail antonellofresi@tiscalinet.it



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Signor Giudice
Dottoressa Antonella Cozzi
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Premessa

Con apposito verbale di ingiunzione a stimatore, io sottoscritto Geom. Michele Fresi, residente in Arzachena con studio professionale in Piazza Bernardo Demuro n.8, venivo nominato C.T.U. con decreto in data 16/04/2002 del G. Delegato Dr.ssa Antonella Cozzi, del fallimento N.32/99
Nell'udienza del 08 del mese di maggio 2002 previo giuramento mi veniva affidato il seguente

MANDATO

A - determini il valore di beni immobili esistenti sul terreno sito in comune di Badesi censuario Aggius Foglio 48 particella 1741 (ex 83/b)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Allo scopo di rispondere compiutamente ai quesiti formulati, in data 3 (tre) del mese di ottobre dell'anno 2002 mi sono recato sul posto e, prima di dare inizio alle operazioni peritali, ho informato del mio mandato il _____ che mi dichiara quanto segue:

Gli infissi interni riguardante l'intera costruzione, piano seminterrato, piano terreno ed il piano mansarda, sono stati messi in opera successivamente la data del fallimento, a mia cura e spese, in quanto indispensabili per poterci abitare con la mia famiglia, in considerazione del fatto che ho una bambina di soli 3 anni;

il pavimento del soggiorno piano terreno, gli accessori dei bagni del piano terreno, gli accessori del bagno del piano seminterrato, i condizionatori ed il completamento a norma di legge dell'impianto elettrico, la sistemazione del cortile con i vari muretti ed i caminamenti in basolato granitico, la costruzione al rustico di un barbecue e del magazzino interrato, sono stati eseguiti successivamente la data del fallimento, a mia cura e spese.

Dopo di che, alla presenza continua del _____, ho dato seguito alle necessarie misurazioni planimetriche, allo scopo di elaborare un disegno dello stato di fatto su cui poter effettuare i vari calcoli per determinare il più probabile valore.

BENE IN OGGETTO

Trattasi di una casa di civile abitazione entro stante ad un lotto di terreno della superficie catastale di mq.371, confinante con via Dettori, proprietà _____ proprietà _____ e proprietà _____

DATI CATASTALI

Catasto terreni del comune di Badesi, censuario di Aggius :
Foglio 48 particella N. 1741 (ex 83/b) mq. 371

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Sul terreno sopra detto, insiste una casa di civile abitazione articolata a più livelli, composta di:

- 1- Piano seminterrato con soggiorno, pranzo, angolo cottura, wc - pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio bianco e persiane esterne; l'angolo cottura è collegato al pranzo con piano passa vivande, senza porta, pilastro a bella vista in mattoni pieni, rivestimento della parete verso il pranzo in granito; wc con vaso, bidet, lavabo e doccia, pavimento e rivestimento in ceramica, finestra in alluminio delle dimensioni di cm. 55x50, porta in legno, impianto elettrico e idrico per l'erogazione di acqua calda e fredda; vano scala per accedere al piano terra, porta finestra, scala con pedate ed alzate in granito, ringhiera in ferro lavorato; l'intero finito con intonaco al civile.
- 2- Piano terra composto di soggiorno, cucina - pranzo, disimpegno, camera da letto, bagno con vasca idro massaggi, vaso, bidet e lavabo, pavimenti in ceramica, infissi in legno, impianto elettrico, telefono, idrico per l'erogazione di acqua calda e fredda, predisposizione tubazione impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento con kit elettrici, vano scala per accedere al piano mansarda, porta in legno, scala con pedate ed alzate in granito, ringhiera in ferro lavorato; balcone con accesso dalla cucina, pavimentato in ceramica, finitura parapetto con lastra di granito; l'intero finito con intonaco al civile, con pietra a bella vista parte della parete del soggiorno compreso il camino e l'arco che divide il pranzo dal soggiorno.
- 3- Piano mansarda composta da disimpegno, due camere, pavimenti in ceramica infissi legno, persiane esterne in alluminio, vano wc con la sola posa in opera del piatto doccia, con soli scarichi, privo di accessori, usato come deposito; terrazza finita e pavimentata in cotto.
- 4- L'intero edificio finito con intonaco e colore, per una esigua parte rivestito con granito, copertura con tegole curve in laterizio a falde inclinate e parte a terrazza.
- 5- Magazzino interrato realizzato al solo rustico, privo di impianti, di pavimenti, con la sola muratura perimetrale in blocchetti e copertura con solaio piano, il vano scala a cielo aperto; barbecue, solo murature al rustico; passaggi pedonali con basolato e muri laterali all'interno del cortile; recinzione del cortile con blocchetti di sabbia e cemento, cancello d'ingresso carrabile e pedonale in ferro lavorato, portale in muratura ad arco rivestito parzialmente in granito

REGOLARITA' EDILIZIE

Agli atti del Comune di Badesi risulta rilasciata a
1335 in data 13.10.1989

la concessione edilizia n.

STIMA DEL BENE

Come è noto sotto il profilo estimativo, il valore del bene è influenzato dalle caratteristiche intrinseche, cioè dalla destinazione compatibile.

Pertanto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, procedendo ad una stima sintetica mediante il confronto diretto con valori di pari caratteristiche a quello oggetto di stima, si è tenuto conto che l'immobile è inserito nel contesto urbano del paese di Badesi, usufruisce di tutti i servizi del centro urbano ed è allacciato alle pubbliche utenze.

TERRENO

La superficie catastale è di mq 371.

Il costo medio del terreno nella zona urbanizzata è di Euro. 25, 82 il mq.

Pertanto risulta che : mq. 371 x 25, 82 = Euro 9. 579, 22 – novemilacinquecentosettantanove/22 – è il valore potenziale del terreno.

FABBRICATI

Il fabbricato allo stato di fatto ha una diversa distribuzione interna, con modifiche esterne (*piano seminterrato e piano terra*) ; perciò si ritiene che detto bene per poter essere immesso nel mercato debba avere regolari concessioni edilizie e denunciato al Catasto Urbano o Ufficio del Territorio di Sassari.

Tutto ciò considerato, **si ritiene che il più probabile valore di mercato è di di Euro 251. 314, 00** così ripartito:

Piano seminterrato:	mq. 67,75 x	774, 68 = Euro	52. 484, 57
Piano terreno o rialzato:	mq. 118,30 x	1.032, 91 = Euro	122. 193, 25
Balcone	mq. 5,58 x	413, 16 = Euro.	2. 305, 43
Ballatoio	mq. 3,60 x	258, 23 = Euro	929, 63
Piano mansarda	mq. 43,10 x	929, 62 = Euro	40. 066, 62
Terrazza	mq. 26,25 x	413, 16 = Euro	10. 845, 45
Sommano		Euro	228.824, 85

Magazzino interrato al rustico	mq. 12,00 x	258,23 = Euro	3. 098, 76
Recinzioni	mq. 75,00 x	51,64 = Euro	3. 873, 00
Muri e passaggi pedonali	mq. 50,00 x	77,46 = Euro	3. 873, 00
Basolati vari (A corpo)		Euro	1. 549, 37
Cancelli ingresso (A corpo)		Euro	516, 47
Sommano		Euro	12. 910, 60

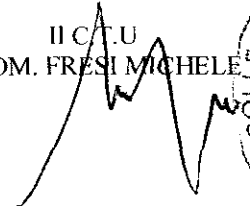
- TERRENO	Euro	9.579, 22 = £. 18.547.956
- EDIFICIO	Euro	228.824, 85 = £. 443.066.692
- OPERE ESTERNE	Euro	12.910, 60 = £. 24.998.407
- TOTALE	Euro	251. 314, 67 = £. 486. 613. 056

Per arrotondamento Euro 251. 314, 00 – duecentocinquantunomilatrecentoquattordici/00

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento necessario

Arzachena, 23 Ottobre 2002

II C.T.U.
GEOM. FRESI MICHELE



**TRIBUNALE CIRCONDARIALE
DI TEMPIO PAUSANIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

STUDIO TECNICO GEOM. MICHELE FRESI

Piazza Bernardo Demuro n°8
Tel. e fax 0789/82511 – e mail antonellofresi@tiscali.it

FALLIMENTO

BADESI VIA DETTORI - SENTENZA N. 32/99

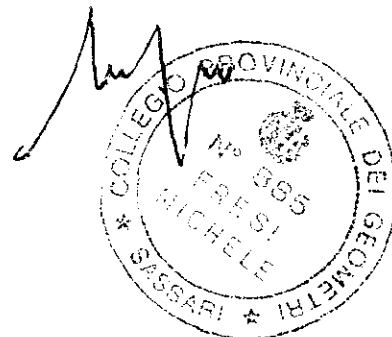
Data: ingiunzione a
stimare
08 Maggio 2002
Tempo: 120 giorni
più 60 di proroga

**Per il Signor Giudice
Dottoressa Antonella Cozzi**

**IL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO
GEOM. MICHELE FRESI**

Allegati:

- copia progetto rilasciato dal comune di Badesi del 17/10/1989;
- planimetria dello stato di fatto;
- processo verbale.



PROCESSO VERBALE

IL GIORNO 3 (TRE) DEL MESE DI OTTOBRE DELL'ANNO 2002 (DUEMILADUE)
ALLE ORE 9/30 , IO SOTTOSCRITTO GEOMETRA MICHELE FRESI
MI SONO RECATO IN BADESI COMUNE CENSUARIO AGGIUS, LOT-
TIZZAZIONE SU STANGONI, LOCALITA' "LI SEDDI" PER DARE
INIZIO ALLE OPERAZIONI DI CONSULENZA D'UFFICIO RELATIVE
AL FALLIMENTO , TEMPIO PAUSANIA N° 32/99.
SUL POSTO E' CONVENUTO IL

A MIA PRECISA DOMANDA
DICHIARA CHE GLI INFRA INTERNI DELL'INTERA COSTRUZIONE,
PIANO SEMINTERATO, PIANO TERRENO, E MANSARDA, SONO STATI
MESSI IN OPERA SUCCESSIVAMENTE LA DATA DEL FALLIMENTO
IN QUANTO NECESSARI PER PERMETTERE ABITARE IN CONSIDE-
RAZIONE DEL FATTO CHE HO UNA BAMBINA DI 3 (TRE) ANNI.
DICHIARA INOLTRE CHE IL PAVIMENTO DEL SOGGIORNO PIANO TERRA,
ACCESSORI DEI BAGNI DEL PIANO SEMINTERATO E PIANO TERRA,
CONDIZIONATORI E ULTIMAZIONE PER RENDERSI A NORMA DELLO
IMPIANTO ELETTRICO; LA SISTEMAZIONE DEL GIARDINO CON
I VARI CATTINAMENTI, MURETTI DI CONTENIMENTO AIUOLE E
COSTRUZIONE AL RUSTICO DE BARBECUE, ANCHESE SONO STATI
ESEGUITI DOPO LA DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO. PRECISA
CHE DETTO IMMOBILE SI TROVA IN BADESI VIA PAOLO
DE TORI NUMERO CIVICO 18. DOPO DI CHE HO PROCEDUTO
AI RILIEVI DI RITO ALLA PRESENZA CONTINUA DEL
RISERVANDOMI DI VALUTARE GLI
ELEMENTI RACCOLTI IN SEPARATA SEDE, ALLE ORE 12 (ODDICI),
HO SOTTOSCRITTO INSIEME A IL PRENTE
VERBALE

