

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 99/2006



CREDITORE PIGNORANTE

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Avv. Giancarlo Mereu Via Palomba 64 - 09129 Cagliari

CONTRO

x

e x



1



Esecuzione Immobiliare n°99/2006

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Contro

Esecuzione Immobiliare n. 99/2006

Contro x
e x



RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Ing. Alessandro Guarracino, nato a Monserrato il 19.10.1972 con studio in Via Giotto 38c a Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4694 è stato nominato dal Giudice Dott.ssa Belelli, nell'udienza del 20.10.2006 consulente tecnico del Tribunale di Cagliari per rispondere ai quesiti che seguono:

Quesito n. 1

Il C.T.U. 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte



ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

Quesito n. 2

Il C.T.U. 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.).

Quesito n. 3

Il C.T.U. 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 consentano 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.

Quesito n. 4

Il C.T.U. 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

Quesito n. 5

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



Quesito n. 6

Il C.T.U. 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.



Quesito n. 7

Il C.T.U. 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.



Quesito n. 8

Il C.T.U. 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.



Quesito n. 9

Il C.T.U. 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.



Quesito n. 10

Il C.T.U. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 11

Il C.T.U. 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



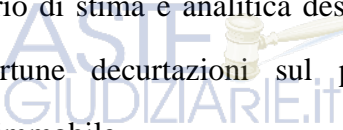
Quesito n. 12

Il C.T.U. **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



Quesito n. 13

Il C.T.U. **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.



RISULTATI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposta ai quesiti del giudice

QUESITO N° 1

(verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultraventennale..)

Constatata la completezza della documentazione, vengono di seguito elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto del pignoramento:



Ditta xxxxxxx

1) Cas 10040 Art. 1377 iscritta a Cagliari il 23/04/1993

Specie dell'atto: _____

Ipoteca di L. 625.000.000 a garanzia del mutuo di L. 250.000.000 estinguibile in anni 10
Rogito Dottor Maurizio Anni in data 09/04/1993 Rep. 53046

A Favore:

Banco di Napoli spa

Contro:

xxxxxxx

Unità negoziale:



6



Esecuzione Immobiliare n°99/2006

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Contro x

2) Cas. 3032 Art. 2316 iscritta a Cagliari il 07/02/1996

Specie dell'atto:

Verbale di Pignoramento Immobili
Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello in data 22/01/1996 Rep. 133



A Favore:

Banco di Napoli

Contro:

xxxxxxx

Unità negoziale:

in Carbonia:
F5 mapp. 801, Vani 20 N.C.E.U.
F5 mapp. 520/b, N.C.T.



3) Cas. 17114 Art. 3165 iscritta a Cagliari il 16/06/2000

Specie dell'atto:

Ipoteca esattoriale di L. 345.482,020 per il credito di L. 345.482,020
Ufficiale di Riscossione in data 12/06/2000 Rep. 2000/93

A Favore:

Bipiesse Riscossioni spa

Contro:

xxxxx

Unità negoziale:

in Carbonia:
F5 mapp. 801, Vani 20 N.C.E.U.
F5 mapp. 1012, Mq. 4060 N.C.T.
F5 mapp. 520, Mq. 5940 N.C.T.



4) Cas. 35018 Art. 6435 iscritta a Cagliari il 01/10/2005

Specie dell'atto:

Ipoteca giudiziale di Euro 100.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di Euro 290.424,01
Tribunale Ordinario di Cagliari in data 10/08/2005 Rep. 2298/2005

A Favore:

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Contro:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Esecuzione Immobiliare n°99/2006

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Contro x

Unità negoziale:

in Carbonia:

F5 mapp. 1557 (ex.520) di 2268mq
F5 mapp. 1560 (ex.520) di 533mq
F5 mapp. 1561 (ex.520) di 75mq
F5 mapp. 1562 (ex.520) di 1065mq
F5 mapp. 1563 (ex.520) di 227mq
F5 mapp. 1564 (ex.520) di 647mq
F5 mapp. 1565 (ex.520) di 32mq
F5 mapp. 1745 (ex.1558 ex.520) di 147mq
F5 mapp. 1746 (ex.1558 ex.520) di 35mq
F5 mapp. 1817 (ex.1559 ex.520) di 774mq
F5 mapp. 1818 (ex.1559 ex.520) di 137mq
F5 mapp. 1591 (ex.1012) di 3439mq
F5 mapp. 1592 (ex.1012) di 291mq
F5 mapp. 1593 (ex.1012) di 2mq
F5 mapp. 1594 (ex.1012) di 328mq



Si esclude espressamente dall'ipoteca il mapp.520/b, derivato dal maggior mappale 520, corrispondente nel N.C.E.U. al F.5 mapp.801 di Vani 20

5) Cas. 11905 Art. 8073 trascritto a Cagliari il 14/03/2006

Specie dell'atto:

Verbale di pignoramento immobili per il credito di Euro 297.429,35
Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Cagliari in data 04/02/2006 Rep. 131/2006

A Favore:

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Contro:

xxxxx

Unità negoziale:

in Carbonia:

F5 mapp. 1557 (ex.520) di 2268mq
F5 mapp. 1560 (ex.520) di 533mq
F5 mapp. 1561 (ex.520) di 75mq
F5 mapp. 1562 (ex.520) di 1065mq
F5 mapp. 1563 (ex.520) di 227mq
F5 mapp. 1564 (ex.520) di 647mq
F5 mapp. 1565 (ex.520) di 32mq
F5 mapp. 1745 (ex.1558 ex.520) di 147mq
F5 mapp. 1746 (ex.1558 ex.520) di 35mq
F5 mapp. 1817 (ex.1559 ex.520) di 774mq
F5 mapp. 1818 (ex.1559 ex.520) di 137mq
F5 mapp. 1591 (ex.1012) di 3439mq
F5 mapp. 1592 (ex.1012) di 291mq
F5 mapp. 1593 (ex.1012) di 2mq
F5 mapp. 1594 (ex.1012) di 328mq



Ditta xxxxxxxx

1) Cas 35018 Art. 6435 iscritta a Cagliari il 01/10/2005

Specie dell'atto:

Ipoteca giudiziale di €100.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di €290.424,01
Rogito Dottor Maurizio Anni in data 09/04/1993 Rep. 53046



A Favore:

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Contro:

xx

Unità negoziale:

in Carloforte:
F7 mapp. 16, mq 380
F7 mapp. 17, mq 111
F7 mapp. 18, mq 850
F7 mapp. 268, mq 1432



2) Cas. 11905 Art. 8073 trascritto a Cagliari il 14/03/2006

Specie dell'atto:

Verbale di pignoramento immobili per il credito di Euro 297.429,35
Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Cagliari in data 04/02/2006 Rep. 131/2006

A Favore:

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Contro:

xx

Unità negoziale:

in Carloforte:
F7 mapp. 16, mq 380
F7 mapp. 17, mq 111
F7 mapp. 18, mq 850
F7 mapp. 268, mq 1432



Esecuzione Immobiliare n°99/2006

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.
Contro x

(descrizione degli immobili)

Il giorno lunedì 3 Settembre 2007 alle ore 9.30 è stato effettuato il primo sopralluogo negli immobili pignorati siti in località Cortoghiana – Carbonia, alla presenza dei Sigg. xxxxxxxx, successivi sopralluoghi sono stati eseguiti in località stagno di Cala Vinagra, nel comune di Carloforte.

Gli immobili oggetto di stima, sono costituiti da appezzamenti di terreno situati nei comuni di Carbonia e Carloforte, le dimensioni sono rispettivamente di 6.587mq e 2.773mq.

Terreni siti nel Comune di Carbonia:

sono distinti attualmente al catasto terreni al F.5 mapp. 1557 - 1560 - 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1745 - 1746 - 1817 - 1818 - 1591 - 1592 - 1593 - 1594; tale situazione è il risultato di successivi frazionamenti l'ultimo dei quali è il tipo di frazionamento n.3242 del 1999 che ha originato i mapp. 1817 e 1818. Su parte di tali terreni insistono due fabbricati a destinazione residenziale.

E' importante subito evidenziare che i fabbricati ultimi citati e la relativa area di pertinenza non possono essere inclusi nella presente valutazione, poiché solo parte di questi terreni può essere considerata pignorata, in funzione di quanto risulta dall'ipoteca giudiziale del 10.08.2005 e dal verbale di pignoramento del 4.02.2006, nei quali si esclude espressamente il F.5 mapp. ex 520/b di 1935 mq, derivato dal frazionamento del maggior mappale ex 520 corrispondente nel N.C.E.U. al F.5 mapp. 801.

Il fabbricato identificato con il F.5 mapp. 801, escluso dall'ipoteca giudiziale e dal pignoramento succitato insiste su area distinta in catasto terreni al F.5 mapp. 1745 (mapp. ex 1558) parte; F.5 mapp. 1746 (mapp. ex 1558) parte; F.5 mapp. 1817 (mapp. ex 1559) parte; F.5 mapp. 1818 (mapp. ex 1559) parte; F.5 mapp. 1560 parte; F.5 mapp. 1561 parte; F.5 mapp. 1562 parte; F.5 mapp. 1564 parte; in virtù di quanto finora esposto sarà valutato esclusivamente la parte di terreno esterna al F.5 mapp. ex 520/b escludendo peraltro tutti i

10

considerata solo l'area individuata dai seguenti mappali: 1557 di 2268mq; 1563 di 227mq; 1565 di 32mq; 1591 di 328mq; 1592 di 291mq; 1593 di 2mq; 1594 di 3439mq, la superficie totale considerata sarà quindi pari a 6.587mq.

Il terreno in oggetto risulta prevalentemente pianeggiante e con presenza di alcune essenze arboree, è poco distante dalla S.S. 126 Iglesias-Carbonia e risulta essere facilmente raggiungibile tramite la viabilità locale.

Dal punto di vista urbanistico l'area è caratterizzata dal fatto che in parte ricade in zona C2 (zona di espansione residenziale nelle frazioni e nei nuclei sparsi) e all'interno di un piano di lottizzazione approvato (di cui si allegano le norme tecniche di attuazione), in parte in zona S4 (parcheggi pubblici) e in parte in zona H1 (rispetto attorno al centro urbano, fascia di rispetto stradale, ferroviario, lungo i corsi d'acqua).

Terreni siti nel Comune di Carloforte:

sono distinti attualmente al catasto terreni al F.7 mapp. 16 - 17 - 18 - 268. Il sito è posizionato nella parte nord-ovest dell'isola di San Pietro in località "stagno di Cala Vinagra", esso è pianeggiante nella parte che confina col lago asciutto, mentre è piuttosto acclive nella parte più a Nord. L'area si può raggiungere solamente a piedi a causa dell'inesistenza di una strada, è presente solo un percorso pedonale piuttosto impervio. Tali caratteristiche di isolamento e difficoltà d'accesso ne determinano una forte valenza paesaggistica e naturalistica.

Nel Piano Urbanistico di Carloforte i terreni sono ricadenti in parte in zona E5 agricola (mapp. 18 e 268) e in parte in zona H di salvaguardia (mapp. 16 e 17).

QUESITO N° 3

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

La descrizione attuale del compendio è conforme a quella contenuta nel pignoramento solo in

relazione ai terreni siti nel comune di Carloforte.

In relazione agli immobili siti nel Comune di Carbonia in località Cortoghiana, si fa presente che non vi è piena conformità fra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.

In particolare, per quanto già evidenziato in risposta al quesito precedente, è ragionevole considerare oggetto di pignoramento solo parte dei mappali indicati, poiché viene escluso, nell'atto di ipoteca giudiziale e nel pignoramento, il fabbricato individuato al N.C.E.U. col mapp. 801 corrispondente nel N.C.T. al F.5 mapp. Ex 520/b di 1935 mq. I dati catastali indicati nel pignoramento rappresentano il risultato di frazionamenti successivi rispetto allo stato originato dal tipo di frazionamento e tipo mappale del dicembre 1985 che non fu mai acquisito in mappa. In relazione a tali frazionamenti, non si è in grado allo stato attuale di esprimere giudizio alcuno sulla loro regolarità. A seguito delle verifiche eseguite presso l'agenzia del territorio, nonché presso il comune di Carbonia, si è potuto accertare che la situazione catastale attuale è in relazione all'approvazione di un piano di lottizzazione che interessava parzialmente anche il bene pignorato. Tuttavia non è stato possibile verificare la regolarità di tali procedimenti, poiché non sono state riscontrate le necessarie deleghe da parte dei titolari a presentare i progetti e le relative modifiche catastali. Inoltre esiste sicuramente un errore nella fase di frazionamento (tipo n. 4913 del 1997) che non teneva conto del frazionamento precedente (del 1985), da qui scaturisce l'impossibilità di individuare in maniera univoca l'intero bene pignorato e la conseguente necessità di limitare la valutazione alle parti non interessate dall'errore catastale e chiaramente individuabili.

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Terreni siti nel Comune di Carbonia:

Fermo restando che le particelle pignorate per intero saranno regolarmente valutate, è parere del CTU che occorra verificare la possibilità di individuare in maniera univoca le porzioni

12

residue di terreno (pari a complessivi 1478mq), attualmente fuse con le altre escluse dal pignoramento.

A tale proposito si rende necessario una istanza di acquisizione del tipo mappale e relativo frazionamento del 1985. Sarebbe inoltre auspicabile verificare la regolarità urbanistica del piano di lottizzazione che ha generato tali variazioni catastali, non si esclude peraltro che un'eventuale accettazione dell'istanza di acquisizione catastale determini l'annullamento parziale della lottizzazione esistente.



QUESITO N° 5

(utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale)

Terreni siti nel Comune di Carbonia:

L'area oggetto di stima ricade in piccola parte in zona C2 (zona di espansione residenziale nelle frazioni e nei nuclei sparsi) e all'interno di un piano di lottizzazione approvato (di cui si allegano le norme tecniche di attuazione), in parte in zona S4 (parcheggi pubblici) e in parte in zona H1 (rispetto attorno al centro urbano, fascia di rispetto stradale, ferroviario, lungo i corsi d'acqua).

Terreni siti nel Comune di Carloforte:

Nel Piano Urbanistico di Carloforte i terreni sono ricadenti in parte in zona E5 agricola (mapp. 18 e 268) e in parte in zona H di salvaguardia (mapp. 16 e 17).

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile – costi eventuale sanatoria)

Terreni siti nel Comune di Carbonia:

Non sono presenti costruzioni sui mappali oggetto di stima.

Terreni siti nel Comune di Carloforte:

Non sono presenti costruzioni



(frazionamenti possibili)

Data la natura degli immobili, rappresentata da terreni posti in località differenti e Comuni distinti, risulta consigliabile vendere i beni in due lotti. A tal fine la valutazione sarà fatta per i due lotti così distinti:

Lotto 1: terreni siti nel Comune di Carbonia (F.5 mappali 1557 - 1563 - 1565 - 1591 - 1592 - 1593 - 1594)

Lotto 2: terreni siti nel Comune di Carloforte (F.7 mapp. 16 - 17 - 18 - 268)



QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Lotto 1: terreni siti nel Comune di Carbonia: i beni sono di proprietà unicamente del Sig.

Lotto 2: terreni siti nel Comune di Carloforte: i beni sono di proprietà della Sig.ra xxxxxx per la quota di $\frac{1}{4}$, i proprietari dei restanti $\frac{3}{4}$ sono xxxxxxxxxx, ognuno proprietario per $\frac{1}{4}$. I terreni sono indivisibili alla luce di quanto previsto dall'art. 577 c.p.c. poiché il frazionamento ne potrebbe impedire la razionale coltivazione



QUESITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

Lotto 1: terreni siti nel Comune di Carbonia: utilizzati da

Lotto 2: terreni siti nel Comune di Carloforte: liberi.

QUESITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuna segnalazione in proposito



(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale)

Sugli immobili oggetto del pignoramento non risultano particolari vincoli artistici o storici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

QUESITO N° 12

(esistenza di diritti demaniali o usi civici – eventuali oneri di affrancazione o di riscatto)

Sugli immobili oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale o vincolo per servitù pubbliche.

QUESITO N° 13

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato

Il metodo di stima per comparazione diretta

Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili.

Tale confronto, basato su determinati parametri, consentirà la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima. È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

Lotto 1 (6.587mq)

Terreni in Comune di Carbonia, N.C.T. Foglio 5 Mapp. 1557 - 1563 - 1565 - 1591 - 1592 - 1593 - 1594

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a 15,00 € m².

Valore commerciale dell'immobile

$$15,00 \text{ €m}^2 \times 6.587 \text{ m}^2 = \text{€}98.805,00$$

Lotto 2 (2.773 mq)

Terreni nel Comune di Carloforte, N.C.T. Foglio 7 Mapp. 16 - 17 - 18 - 268

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a 10,00 € m².

Valore commerciale dell'immobile

$$10,00 \text{ €m}^2 \times 2.773 \text{ m}^2 = \text{€}27.730,00$$

Valore della quota pignorata (1/4)

$$\text{€}27.730,00/4 = \text{€}6.932,50$$

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili e resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione, certo di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitogli.

Cagliari, 29 Dicembre 2007

il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Alessandro Guarracino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n°99/2006

Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a.

Contro x