TRIBUNALE DI CAGLIARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Debitore

[redacted]

CONTRO

Creditore Pignorante

BANCA INTESA SAN PAOLO

Creditori intervenuti

EQUITALIA SARDEGNA

[redacted]

R.E. 158/08 riunito 577/09

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Ing. Giancarlo Banchiero

Viale Monastir,47 - 09122 Cagliari - Tel. 070-29131

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

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

Oggetto: **relazione di C.T.U. per Esec. Immob.**

Pignoramento del 20/02/2008 - R.E.158/08 riunito 577/09

Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione,

Io sottoscritto, Ing. Giancarlo Banchiero nato a Cagliari il 31/01/55, domiciliato in Cagliari in via Tel Aviv n°19; in data 23/09/2010, venni nominato, dall'Ill.ma S.V., quale C.T.U. per la causa di cui in oggetto. In pari data, la S.V. Ill.ma, dopo avermi fatto giurare, secondo la formula di rito, dispose una consulenza tecnica d'ufficio, invitando il consulente ad espletare il seguente incarico:

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;

2) **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

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

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

3) **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.);

4) **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; **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;

5) **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;

6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) **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

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

stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli arti. 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.

8) **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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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 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;

10) **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

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

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;

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

12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

13) **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);

14) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) **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;

alleghi 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);

alleghi 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

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

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 del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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 cd 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**;

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

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

Conclusi, infine, dette operazioni con la redazione della presente relazione che, per comodità suddivido in:

- **descrizione del bene e dati catastali, utilizzazione prevista dello strumento urbanistico;**
- **regolarità della costruzione;**
- **stato di utilizzo dell'immobile, vincoli e diritti;**

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

- **divisibilità dei beni pignorati;**

- **criteri e metodo di stima;**

- **valutazione del bene pignorato;**

- **completezza documentazione ed elenco iscrizioni e trascrizioni.**

DESCRIZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI, UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Nell'atto di pignoramento si richiede "che si proceda contro [redacted] con sede in Isili, Zona Industriale, località "Perd'e Cuaddu", iscritta nel registro delle imprese di Cagliari al n.02398960928, 1/1 piena proprietà del seguente immobile:

Appezzamento di terreno ricadente in "ZONA D" – Industriale, artigianale e Commerciale – SOTTOZONA "D2 – Agglomerato Industriale del Sarcidano – Consorzio A.S.I. Sardegna Centrale", della superficie complessiva di metri quadri 6.333 (seimilatrecentotrentatre), confinante nell' insieme con proprietà [redacted] proprietà [redacted] di [redacted] e proprietà [redacted]

- **N.C.T.:** Foglio 11, mapp 216 (ex 35/b, mq. 1.016,0, R.D. Euro 1,31, R.A. Euro 1,05.

- **N.C.T.:** Foglio 11, mapp 304 (ex 188/a, mq. 5.317,0, R.D. Euro 9,62, R.A. Euro 8,24.

I dati indicati nel pignoramento consentono l' univoca individuazione del bene.

L' area in oggetto è individuata dallo strumento urbanistico attuale in zona D, industriale.

N.B.

Sul terreno oggetto di pignoramento insiste un capannone industriale destinato alla produzione di mobili rustici in legno, l' immobile non risulta ancora censito in Catasto, non risulta ultimato in tutte le sue parti.

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

DESCRIZIONE DEL BENE

L' immobile è costituito da un capannone industriale (foto 1,2) di dimensioni in pianta circa 2.550,00 mq (circa 70,00m x 36,40m) e di altezza interna di circa 7,00 mt nella zona di lavorazione e servizi che costituisce un unico livello, mentre la parte anteriore prospettante verso la strada consortile per una profondità di circa mt 10,00 e articolata su due livelli ciascuno di altezza di circa 3,00 m così costituita: al piano terra il blocco uffici, sala esposizione e relativi servizi; al piano primo (soppalco) l' ufficio tecnico, sala esposizioni e relativi servizi.

In particolare al piano terra la zona di lavorazione (foto 3,4) ha una superficie di circa 2120,00 mq di superficie utile e un blocco servizi (foto 5,6) costituito da quattro servizi e due antibagni in una superficie complessiva di circa mq 16,00 di superficie utile.

Al piano terra il blocco uffici (foto 9,10) è costituito da una sala esposizione (foto 7,8,13) di circa 240,00 mq di superficie utile, tre locali ad uso ufficio due di superficie utile di circa 20,00 mq ciascuno e uno di superficie utile di circa 32,00 mq; relativi servizi (foto 11,12) uno di superficie utile di circa mq 9,00 comprensivo di antibagno e uno di superficie utili di circa 10,00 mq sempre compreso antibagno e un vano scala di circa 11 mq.

Al piano primo dal quale si accede mediante scala (foto 13) con partenza dalla sala esposizione sottostante sono ubicati: una sala esposizione (foto 14,15) di superficie utile di circa 190,00mq , quattro uffici uno di superficie utile di circa 26,00 mq, uno di superficie utile di circa 21,00 mq, uno di superficie utile di circa 16,00 mq, uno di superficie utile di circa 32,00mq (foto 17), un disimpegno (foto 16) di superficie utile di circa 15,00 mq, due servizi (foto 18,19,20,21) di superficie utile di circa 10,00 mq ciascuno comprensivi di antibagno.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Trattasi di un capannone del tipo industriale realizzato in prefabbricato, la struttura portante è realizzata in travi e pilastri (foto 24), le tamponature perimetrali sono realizzate in pannelli di calcestruzzo del tipo prefabbricato con finitura esterna tipo graniglia a riquadri geometrici di forma quadrata e rettangolare (foto 22, 23).

Gli infissi esterni sono in alluminio con presenza di grate antintrusione (foto 27) realizzate in ferro, le serrande in metallo e portali di accesso in pannelli coibentati e telaio in struttura metallica (foto 25), portoncini di ingresso in metallo (foto 26).

Il complesso è predisposto per l' accoglimento dell' impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Il blocco servizi è realizzato in murature di laterizi, i bagni dotati di sanitari, non sono presenti gli infissi, le pitture sono al civile e i pavimenti in gres.

Il blocco uffici al piano primo costituito da uffici, servizi e sala di esposizione; la muratura in laterizio pavimenti in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate non sono presenti gli infissi interni, l' impianto elettrico è da ultimare, i bagni sono dotati di sanitari.

REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE

IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE IN LOCALITA "PERD'E CADDU" AGGLOMERATO INDUSTRIALE DEL [redacted] SARDEGNA CENTRALE, COMUNE DI ISILI EDIFICATO SU UN LOTTO DI TERRENO DISTINTO NEL CATASTO TERRENI F.11 MAPP.216(ex 35/b) E FG.11 MAPP.304 (ex 188/a)OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 37/2000 rilasciata dal Comune di Isili rilasciata il 14/12/2000, a nome della [redacted] in qualità di Amministratore della Società [redacted] con sede in [redacted]

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

All' atto del sopraluogo si è accertato che l' immobile è stato realizzato in parziale difformità rispetto al progetto approvato.

In particolare il capannone è stato posizionato in avanzamento sul lotto verso la strada consortile, non è stato realizzato l' edificio mensa-spogliatoio laddove previsto in progetto e sono state apportate delle modifiche interne nella distribuzione degli ambienti e modifiche dei prospetti.

È da rilevare che alcuni manufatti attualmente funzionali al corpo principale costituito da capannone compreso di uffici, quali: locale mensa,cabina elettrica,sono edificati parte nel terreno oggetto di pignoramento e parte su terreno di altra proprietà non oggetto di pignoramento.

Che:

- la fossa di accumulo – smaltimento acque nere (fossa Imhoff), reti di canalizzazione e pozzetti sono ubicati in terreno di altra proprietà non oggetto di pignoramento.

- le vasche di accumulo antincendio e cabina alloggio pompe e relative reti di apporto idrico sono ubicati in terreno di altra proprietà non oggetto di pignoramento.

Considerando che il corpo principale, capannone, è realizzato entro il terreno oggetto di pignoramento è possibile procedere alla valutazione del bene capannone anche senza i corpi mensa, cabina elettrica, vasche di accumulo, cabina alloggio pompe e fossa di accumulo – smaltimento acque nere (fossa Imhoff).

Come disposto nell' udienza del 17.11.2011 si procede quindi alla valutazione del bene per le sole parti ricadenti all' interno dell' area di pignoramento e nello stato di fatto, escludendo le demolizioni delle parti realizzate all' esterno dell' area di pertinenza.

Per la mancata realizzazione delle opere previste in progetto realizzate in difformità: modifica prospetti, differenti partiture interne ed avanzamento del capannone con diversa ubicazione nel lotto, al fine di ripristinare le regolarità urbanistica è possibile fare richiesta al Comune del rilascio di una concessione edilizia in accertamento di conformità.(costo per prestazione professionale € 4350,00).

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

STATO DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE, VINCOLI E DIRITTI

L'immobile sito edificato in forza della concessione edilizia n. 37/2000 rilasciata dal Comune di Isili il 14/12/2000, a nome [redacted] in qualità di Amministratore della [redacted] con sede in Cagliari [redacted]

Non esistono vincoli di natura condominiale non esistono diritti demaniali nè di usi civici non esistono vincoli artistici , storici o di indivisibilità.

DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI E LORO QUOTE

Considerata l' ubicazione nel lotto e la sua funzione l' immobile non è divisibile in lotti.

CRITERI E METODO DI STIMA ADOTTATO

E' opportuno fissare quale debba essere il criterio di valutazione da attribuire ai beni in esame.

Il valore venale è un criterio, o un aspetto economico, che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta.

Sia che si tratti di fabbricati, o di terreni, dovrò procedere, con opportuno metodo, alla determinazione dei rispettivi valori venali, che, è bene fin d'ora asserire, devono essere ricercati in regime di ordinarietà.

Sarà mio precipuo compito cercare, dei beni in esame, i più probabili valori venali attuali in comune commercio, cioè quelli loro attribuiti da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Valori che si determinano in un mercato che si svolga, in senso negativo o positivo, rimanendo nella normalità e che le parti stabiliscono, in piena libertà d'azione, con quei prezzi che loro ritengono rispondenti ai valori venali degli immobili in oggetto.

METODO COMPARATIVO

Ove non fosse possibile, per svariati motivi, stabilire il

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

reddito di un qualsiasi bene, si può procedere con il metodo, cosiddetto, comparativo che così può essere sintetizzato:

- accertare i prezzi attuali di compravendita di immobili consimili a quello in esame;

- stabilire quale tra essi si addice meglio al bene in oggetto.

METODO PER IL CASO IN ESAME

Nel caso in oggetto occorre determinare il valore venale dell'immobile ovvero di stabilire quale prezzo assumerebbe tale bene se fosse posto in vendita.

Il criterio del valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè : "è quel valore che il bene assume se immesso nel mercato".

Premesso:

- Che l'immobile sito in localita "Perd'e Caddu" agglomerato industriale del [redacted] centrale, comune di Isili edificato su un lotto di terreno distinto nel Catasto Terreni F.11 Mapp.216(ex 35/b) e Fg.11 Mapp.304 (ex 188/a)oggetto di pignoramento:

  - È in mediocre stato di manutenzione, e deve essere ultimato in diverse parti per essere funzionale e specificamente devono essere posizionati gli infissi interni (foto 9), deve essere completato l' impianto di illuminazione (foto 15,28) e di forza motrice, il piazzale è sterrato (foto 28,29) deve essere realizzata la pavimentazione esterna non è presente la rete telefonica gli impianti elettrici sono da completare con quadri e corpi illuminanti l' impianto antincendio è da completare i pozzetti (foto 30,31) e le reti tecnologiche acque nere, acque bianche e rete idrica sono da completare. Attualmente l' energia elettrica è fornita da un gruppo elettrogeno. Non è presente né la recinzione del lotto né i cancelli di ingresso, salvo una protezione perimetrale in rete metallica corrente lungo il perimetro del lotto.

- E' ubicato in un contesto infrastrutturato.

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

- Che la superficie utile è di circa:

  - 2116,00 mq di superficie destinata a lavorazione e servizi di pertinenza al piano terra;
  - 342,00mq di superficie destinata a uffici e servizi di pertinenza al piano terra;
  - 320,00 mq di superficie destinata ad uffici e servizi al piano primo.

Considerando l'incidenza delle murature e del vano scala si definiscono le superfici commerciali e specificamente:

  - 2150,00 mq di superficie destinata a lavorazione e servizi di pertinenza al piano terra;
  - 372,00mq di superficie destinata a uffici e servizi di pertinenza al piano terra;
  - 372,00 mq di superficie destinata ad uffici e servizi al piano primo.

- In sintesi:

  - 2150,00 mq di superficie destinata a lavorazione e servizi di pertinenza al piano terra;
  - 744,00mq di superficie destinata a uffici e servizi di pertinenza al piano terra e piano primo;

Considerando che le opere sono da ultimare e che si trovano in un mediocre stato di manutenzione si può ritenere congruo un prezzo al metro quadro di € 350,00 di superficie commerciale per la parte dell' immobile destinata a lavorazione e servizi di pertinenza al piano terra comprensiva di piazzale di manovra e parcheggio.

Considerando che le opere sono da ultimare e che si trovano in un mediocre stato di manutenzione si può ritenere congruo un prezzo al metro quadro di € 600,00 di superficie commerciale per la parte dell' immobile destinata a uffici e servizi di pertinenza al piano terra e al piano primo.

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

VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Sulla base delle valutazioni sopra espresse, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame di proprietà del debitore esecutato.

Capannone ad uso industriale comprensivo di piazzale di pertinenza con ingresso dalla strada consortile:

- di superficie commerciale pari a circa 2150,00 mq di superficie destinata a lavorazione e servizi di pertinenza al piano terra reputo stabilire un valore unitario di €/mq 350,00 per cui il valore Commerciale di €/mq 350,00x2150,00 mq =752.500,00€;

- di superficie commerciale pari a circa 744,00mq di superficie destinata a lavorazione e servizi di pertinenza al piano terra e piano primo reputo stabilire un valore unitario di €/mq 600,00 per cui il valore Commerciale di €/mq 600,00x744,00 mq =446.400,00€.

Valore complessivo del bene:

752.500,00€ + 446.400,00€ = 1.198.900,00€

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per quanto alle certificazioni, iscrizioni e trascrizioni si fa riferimento al Certificato notarile redato a cura del Dott. Enrico Ricetto datata 15/09/2008 e allegata agli atti di pignoramento.

- CONCLUSIONI

Avendo espletato l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione a cui sono allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetrie oggetto di pignoramento;
- planimetria catastale terreni;
- concessione edilizia;

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

Resto a disposizione per ogni e qualsivoglia chiarimento la S.V. Ill.ma ritenesse opportuno.

Cagliari, lì 05/11/2012

Con osservanza

il C.T.U. Dott.

Ing. Giancarlo Banchiero

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