

R.G. 173 / 12

UD. 29 / 01 / 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA

CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

nel procedimento iscritto al n. 173 2012 promosso da

BANCO DI SARDEGNA SPA

contro

[REDACTED]
ha pronunciato il seguente decreto

esaminato l'elaborato peritale depositato dal perito stimatore, ing. Aldo Valentini;

vista la nota presentata dal medesimo professionista e valutata la congruità delle spese;

visti gli artt. 12 e 13 d.m.30 maggio 2002

liquida

al Consulente tecnico la complessiva somma di euro 2.656,25

di cui euro 2.400,00 per compenso

ed euro 256,25 per spese

oltre I.V.A. e contributo integrativo su onorari e spese imponibili

Pone la liquidazione a carico del procedente BANCO DI SARDEGNA SPA .

Cagliari, 11/12/2014

Si comunichi alle parti e al C.T.U.

Il Giudice

(dott. Stefano Greco)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



UD 29/01/15

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Esecuzioni Immobiliari

III. ^{mo} G.E. Dott. Stefano Greco

RELAZIONE

E.I. n. 173/2012

Barco di Sardegna S.p.A.

contro

[REDACTED]

C.T.U. Dott. Ing. Aldo Valentini

ING. ALDO VALENTINI - V/A BELLA VISTA, 6 - 09134 CAGLIARI

TEL. 070-8641406 CELL. 339/2758779

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

III.^{mo} G.E. Dott. Stefano Greco

Esecuzione immobiliare n. 173/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Nell'udienza del 12/07/2013 l'III.^{mo} G.E. Dott. Greco nominava il sottoscritto Dott. Ing. Aldo Valentini, con studio professionale in Cagliari, Via Bella Vista n. 6, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 2542, Consulente Tecnico d'Ufficio in ordine all'intestato procedimento esecutivo promosso da Banco di Sardegna S.p.A., rappresentato dall'Avv. Serra Stefano, contro [REDACTED], residenti in [REDACTED]

Il sottoscritto, previo giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli, accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

11/07/13
[Signature]ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. 360, 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;

2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in m², confini, e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc...);
3. **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:

• se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato

l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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;

4. **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;

5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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 combinato disposto dagli artt. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma, 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. L.vo 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;

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 G.E.) 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;

8. 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

1/CTU

L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **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;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
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);
12. **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;
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.

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;
- b) **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);
- c) **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 necessario supporto alla vendita;
- d) **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 nel suo domicilio, 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;

- e) **depositi**, almeno **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;
- f) **intervenga** all'udienza fissa 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) **formuli** tempestiva istanza di proroga per il termine del deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Il sottoscritto si riservava di fissare l'inizio delle operazioni peritali, impegnandosi ad informare l'esecutato con lettera raccomandata a/r.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo la disamina della documentazione in atti, inviava al Comune di San Gavino Monreale, a mezzo di posta elettronica certificata, la richiesta di accesso agli atti, per quanto riguarda i fabbricati oggetto di causa, e la richiesta del certificato di destinazione urbanistica per i terreni.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune, si recava a San Gavino Monreale per ritirare copia dei progetti approvati e delle relative concessioni edilizie. Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni non era stato ancora approntato.

Nel contempo acquisiva la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari: planimetrie degli Immobili, stralci di mappa per i terreni e le visure aggiornate.

Successivamente organizzava il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento, dandone preventiva comunicazione a mezzo raccomandata a/r all'esecutato.

Alla data ed ora prefissati procedeva al sopralluogo dei fabbricati oggetto di pignoramento. Non era possibile prendere visione dei terreni in quanto le strade di accesso erano impraticabili a causa delle abbondanti plogge.

Per effettuare il sopralluogo dei terreni si fissava un appuntamento, al quale il sig. [REDACTED] non poteva però presenziare per motivi di lavoro. Il sottoscritto provvedeva comunque ad individuare i terreni sulla scorta

della documentazione catastale e delle foto aeree e, ove possibile, ad effettuare delle riprese fotografiche.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobiliare si evince che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

1. in Comune di San Gavino Monreale;

- a) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 30, particella 466, della consistenza di are 02.64;
- b) appartamento sito in via Paganini n. 11, piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 1;
- c) locale deposito e/o magazzino sito in via Paganini n. 11, piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 2;
- d) appartamento sito in via Paganini n. 11, piano primo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 5;

tutti per la **quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.**

2. in Comune di San Gavino Monreale:

- a) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 22, particella 58, della consistenza di are 39.80;
- b) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 16, particella 188, della consistenza di are 09.82;
- c) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 19, particella 210, della consistenza di are 13.55;

tutti per la **quota di $\frac{1}{5}$ della piena proprietà.**

3. in Comune di San Gavino Monreale:

- a) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 36, della consistenza di are 03.90;
- b) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 37, della consistenza di are 07.10;
- c) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 17, della consistenza di are 11.00;

tutti per la quota di 1/10 della piena proprietà.

A seguito degli accertamenti effettuati si deve rettificare quanto segue:

- il terreno di cui al punto 1. lettera a), già distinto nel N.C.T. al foglio 30, particella 466, è quello di sedime del fabbricato e, come tale, è passato all'urbano e non è considerabile separatamente da esso;
- il terreno di cui al punto 2. lettera b), distinto nel N.C.T. al foglio 16, particella 188, dalla visura catastale aggiornata risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 2/15.

QUESITO N. 1

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Risulta depositato agli atti il certificato notarile delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento redatto dal Dott. Gianmassimo Sechi.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Immobile n. 1

- Donazione a rogito Dott. Sergio Floris del 12/12/1979, Rep. 3543,

Racc. 1566, trascritta il 09/01/1980, Cas. 116, Art. 64, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la

piena proprietà, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e di [REDACTED]

ciascuno per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, del terreno edificabile distinto nel N.C.T. al foglio 30, mapp. 466 di superficie 264 m².

Nota: trattasi del terreno sul quale i signori [REDACTED] hanno realizzato il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento distinte nel N.C.E.U. al foglio 30, mappale 466, subb. 1-2-5.

Immobile n. 2a

- Atto di vendita a rogito Dott. Cesare Cherchi del 22/09/1957, Racc. 2089, trascritto il 16/10/1957, Cas. 11228, Art. 9623, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà.

- Successione legittima apertasi il [REDACTED] registrata a Sanluri al n. 4, Vol. 486, trascritta il 18/04/1988, Cas. 9307, Art. 6512, contro

[REDACTED], a favore di

[REDACTED] per la quota di

5/15 della piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██
██ ciascuno per la quota di 2/15 della piena proprietà.

- Successione legittima apertasi il ██████████ registrata a Sanluri il 28/04/2008 al n. 56, Vol. 771/8, trascritta il 08/10/2008, Cas. 34167, Art. 23422, contro ██████████

██ per la quota di 5/15 della piena proprietà, a favore di

██

██

██

██ e ██████████

██ ciascuno per la quota di 1/15 della piena proprietà.

Nota: gli immobili trasferiti vengono indicati erroneamente in Comune di Sanluri, sia nel titolo che nella nota di trascrizione.

Immobile n. 2b

- Atto di permuta a rogito Dott. Giuseppe Carboni del 19/03/1936, trascritto il 22/04/1936, Vol. n. 1997/68, a favore di ██████████

██, contro ██████████

della piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. al foglio 16, mappale 131 di are 24.35.

- Successione legittima apertasi il ██████████ registrata il 18/06/1938 al n. 15, Vol. 192, trascritta il 07/07/1938, Vol. 2131/81,

contro ██████████ a favore di ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] riguardante i terreni distinti nel N.C.T. al
foglio 16, mappali 130 e 131.

Nota: del terreno distinto con il mappale 130 non risulta la
provenienza. Entrambi i mappali 130 e 131 furono frazionati
originando, tra gli altri, i mappali 130/E e 131/E rispettivamente di are
05.32 e di are 04.50, i quali furono successivamente fusi a costituire il
terreno distinto nel N.C.T. al foglio 16, mappale 188 di are 09.82.

- Divisione a rogito Dott. Miro Falchi del 30/01/1970, Rep. 18602,
Racc. 7946, trascritto il 10/02/1970, Cas. 2281, Art. 1827, contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà del terreno distinto
nel N.C.T. al foglio 16, mapp. 188.

- Successione legittima apertasi il [REDACTED] registrata a Sanluri al
n: 4, Vol. 486, trascritta il 18/04/1988, Cas. 9307, Art. 6512, contro

[REDACTED], a favore di
[REDACTED] per 5/15 della
piena proprietà, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.itIL C.F.U.
[Signature]ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per 2/15 della piena proprietà dell'immobile.

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Dott.ssa Ghiglieri, in data 08/03/2007, Rep. 20865, Racc. 7115, trascritto il 20/03/2007, Cas. 11801, Art. 7879, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] che ha dichiarato di costituire a carico del fondo servente di sua proprietà, distinto nel N.C.T. al foglio 18, mapp. 188, ed a favore del fondo dominante, distinto nel N.C.T. al foglio 19, mapp. 148, il diritto di servitù di non edificare, per complessivi metri cubi 29,46 di volumetria edificatoria.

Immobile n. 2c

- Atto di compravendita rogito Dott. Cesare Cherchi del 26/01/1958, Rep. n. 14399, Racc. n. 2313, trascritto il 18/02/1958, Cas. 2118, Art. 1912, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile.
- Successione legittima apertasi il [REDACTED] registrata a Sanluri il 28/04/2008 al n. 56, Vol. 771/8, trascritta il 08/10/2008, Cas. 34167, Art. 23422, contro [REDACTED] per la piena proprietà, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IL C.F.U.

[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per la
quota di 1/5 della piena proprietà.

Nota: gli immobili trasferiti vengono indicati erroneamente in Comune di Sanluri, sia nel titolo che nella nota di trascrizione.

Immobile n. 3a

- Successione legittima apertasi il [REDACTED] registrata a Sanluri il 07/01/1993 al n. 41, Vol. 571/1, trascritta il 14/08/2004, Cas. 30875, Art. 21563, contro [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] usufruttuaria, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/15 della nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/15 della nuda proprietà, [REDACTED] per la quota di 3/15 della nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/15 della nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/15 della nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/15 della nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/15 della nuda proprietà.

- Successione legittima apertasi il [REDACTED] registrata a Sanluri il

28/04/2008 al n. 56, Vol. 771/8, trascritta il 08/10/2008, Cas.

34167, Art. 23422, contro [REDACTED]

[REDACTED] per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e

[REDACTED] ciascuno per la

quota di $\frac{1}{10}$ della piena proprietà.

Nota: mancano i passaggi intermedi attraverso i quali [REDACTED]

a partire dalla sua quota di proprietà di $\frac{3}{15}$, è giunta ad acquisire $\frac{1}{2}$

della piena proprietà dell'immobile trasferito con la successione.

Nota: gli immobili trasferiti vengono indicati erroneamente in Comune di Sanluri, sia nel titolo che nella nota di trascrizione.

Immobile n. 3b

- Atto di compravendita a rogito Dott. Cherchi Cesare del 24/04/1960, Rep. 17077, Racc. 4098, trascritto il 17/05/1960, Cas.

6244, Art. 5160, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà.

- Successione legittima apertasi il [REDACTED] registrata a Sanluri al

n. 77, Vol. 402, trascritta il 10/03/1973, Cas. 6990, Art. 6151,

contro [REDACTED], a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

IL CTU


[REDACTED]

Nota: non sono indicate né la quota di proprietà del *de cuius*, né le quote di proprietà degli eredi.

- Successione legittima apertasi il [REDACTED] registrata a Sanluri il 28/04/2008 al n. 56, Vol. 771/8, trascritta il 08/10/2008, Cas. 34167, Art. 23422, contro [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/10 della piena proprietà.

Nota: gli immobili trasferiti vengono indicati erroneamente in Comune di Sanluri, sia nel titolo che nella nota di trascrizione.

Immobile n. 3c

- Successione legittima apertasi il [REDACTED] registrata a Sanluri il 07/01/1993 al n. 41, Vol. 571/1, trascritta il 14/08/2004, Cas. 30875, Art. 21563, contro [REDACTED]

[redacted] per la piena proprietà, a favore di [redacted]

[redacted]

[redacted] usufruttuaria, [redacted]

[redacted] per la quota di 3/15 della nuda proprietà, [redacted]

[redacted] per la quota di 3/15 della nuda proprietà, [redacted] per la quota di 3/15 della nuda proprietà, [redacted]

[redacted] per la quota di 3/15 della nuda proprietà, [redacted]

[redacted] per la quota di 3/15 della nuda proprietà,

[redacted] per la quota di

1/15 della nuda proprietà, [redacted]

[redacted] per la quota di 1/15 della nuda proprietà, [redacted]

[redacted] per la quota di 1/15 della nuda proprietà.

- Successione legittima apertasi il [redacted] registrata a Sanluri il 28/04/2008 al n. 56, Vol. 771/8, trascritta il 08/10/2008, Cas. 34167, Art. 23422, contro [redacted]

[redacted] per 1/2 della piena proprietà, a favore di [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] e

[redacted], ciascuno per la

quota di 1/10 della piena proprietà.

Nota: mancano i passaggi intermedi attraverso i quali [redacted]

IL CTU

a partire dalla sua quota di proprietà di 3/15, è giunta ad acquisire 1/2 della piena proprietà dell'immobile trasferito con la successione.

Nota: gli immobili trasferiti vengono indicati erroneamente in Comune di Sanluri, sia nel titolo che nella nota di trascrizione.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

a) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Cagliari in data 20/03/2012, Rep. 1634/2012, trascritto il 16/04/2012, Cas. 10051, Art. 7090, a favore di Banco di Sardegna S.p.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] su tutti gli immobili di cui ai punti 1., 2. e 3. per le relative quote di proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

a) Ipoteca giudiziale di euro 90.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di euro 60.000,00, emesso dal Tribunale di Cagliari in data 17/11/2011, Rep. 3963/2011, iscritta in data 02/12/2011, Cas. 36143, Art. 6196, a favore di Banco di Sardegna S.p.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] su tutti gli immobili di cui ai punti 1., 2. e 3. per le relative quote di proprietà.

b) Ipoteca giudiziale di euro 90.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di euro 61.147,23, emesso dal Tribunale di Cagliari in data 17/11/2011, Rep. 3963/2011, in rettifica del capitale indicato nella nota di cui al punto a), iscritta in data 07/02/2012, Cas. 3659, Art. 325, a favore di Banco di Sardegna S.p.A., contro [REDACTED]



IL DTU
71

██████████ su tutti gli immobili di cui ai punti 1., 2. e 3. per le relative quote di proprietà.

QUESITO N. 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1. in Comune di San Gavino Monreale;

- a) *terreno distinto nel N.C.T. al foglio 30, particella 466, della consistenza di are 02.64;*
- b) *appartamento sito in via Paganini n. 11, piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 1;*
- c) *locale deposito e/o magazzino sito in via Paganini n. 11, piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 2;*
- d) *appartamento sito in via Paganini n. 11, piano primo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 5*

Si tratta di un fabbricato comprendente n. 3 unità immobiliari edificato sul terreno di cui al punto a).

Il cortile corrente lungo la via Paganini costituisce parte comune alle tre unità immobiliari.

Il fabbricato è retto da una struttura portante in muratura eseguita in blocchetti di cls. I solai sono in latero-cemento. I tramezzi sono eseguiti con laterizi forati 8x15x30 cm murati di taglio.

Le facciate del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate.

1b) Appartamento sito in San Gavino Monreale, via Paganini n. 11, piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella

466, sub. 1

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo ubicato a San Gavino

Monreale, via Paganini n. 11.

Comprende ingresso, soggiorno, tinello con annessa cucina, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Nell'ingresso, privo di porta di accesso, è presente la scala di accesso al primo piano.

La superficie utile complessiva è di 106,62 m². La superficie lorda è pari a circa 125 m². L'altezza netta interna è di 2,90 m.

Costituisce pertinenza dell'immobile un'area cortilizia laterale e retrostante rispetto alla via Paganini di superficie pari a circa 90 m².

Sul fondo dell'area cortilizia è ubicato un ripostiglio di 2,00 m² realizzato senza autorizzazione.

Per quanto riguarda le finiture si è rilevato quanto segue:

- le pareti e i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati;
- le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm fino ad una altezza di 1,40 m dal pavimento, tranne che nel box doccia ove l'altezza è di 2,20 m. Nella cucina il rivestimento è realizzato con piastrelle 15x20 cm fino ad una altezza di 1,75 m dal pavimento;
- i pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico 30x30 cm con tozzetti 15x15, rispettivamente di colore beige e marrone;
- i battiscopa sono in gres;

IL CTU 

- le porte interne sono di tipo tamburato con finitura noce chiaro;
- gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore beige con vetro semplice e tapparelle in PVC.

L'impianto elettrico, con distribuzione sottotraccia, è dotato di salvavita.

E' presente e funzionante l'impianto idrico-sanitario e fognario sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta con una caldaia a gas.

E' presente un caminetto a legna dislocato nel tinello.

L'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione.

1c) Locale deposito e/o magazzino sito in via Paganini n. 11, piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 2

Ha accesso carrabile diretto dalla via Paganini, a fianco dell'ingresso pedonale al civico 14, attraverso una serranda metallica scorrevole.

Vi è anche un accesso pedonale dal cortile comune.

Accede direttamente anche al cortile posteriore.

La superficie utile complessiva è di circa 17 m², mentre la superficie lorda è pari a circa 20 m². L'altezza netta interna è di 2,60 m.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Il locale è fornito di impianto elettrico.

1d) Appartamento sito in San Gavino Monreale, via Paganini n. 11, piano primo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella

466, sub. 5

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale al quale si accede tramite una scala dislocata all'interno dell'ingresso dell'appartamento del piano terra.

Comprende ingresso-salone, tinello con angolo cottura, n. 3 camere, bagno, ripostiglio e disimpegno.

La superficie utile complessiva è di 102,14 m². La superficie lorda è pari a circa 120 m². L'altezza netta interna è di 2,85 m.

Sono presenti due balconi ed una terrazza, che costituisce la copertura del magazzino del piano terra, aventi superficie complessiva pari a circa 25 m².

Costituisce pertinenza dell'immobile un locale sottotetto destinato a sgombero, accessibile mediante una scala interna in legno ubicata nel salone. E' suddiviso in due parti separate da un muro centrale posto in corrispondenza del colmo del tetto a falde, comunicanti attraverso un'apertura priva di porta. Su entrambe le falde sono ubicati due abbaini. I locali si presentano al rustico, privi di intonaci e di pavimentazione. E' presente l'impianto elettrico a vista. L'altezza è variabile tra un minimo di 0,60 m ed un massimo di 2,70 m. La superficie netta complessiva è di circa 100 m². La superficie lorda è pari a circa 120 m².

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento si è rilevato quanto segue:

- le pareti e i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati;
- i pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico 30x30 cm, ad esclusione del bagno dove sono presenti piastrelle 20x20 cm, bianche e celesti a scacchi;
- le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle uguali a quelle del pavimento fino ad una altezza di 2,35 m. Nella zona cottura il rivestimento è realizzato con piastrelle 15x15 cm fino al soffitto;
- i battiscopa sono in gres;
- le porte interne sono di tipo tamburato con riquadri all'inglese con listelli in legno e vetro lavorato;
- gli infissi esterni sono in legno tipo pitch-pine all'inglese con vetro semplice e tapparelle in PVC bianche.

L'impianto elettrico, con distribuzione sottotraccia, è dotato di salvavita.

E' presente e funzionante l'impianto idrico-sanitario e fognario sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta con una caldaia a gas.

E' presente l'impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato con caldaia-camino, al momento non funzionante.

L'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione, ad eccezione del bagno ove sono presenti tracce di umidità nel soffitto.

A completamento delle descrizioni che precedono si allega la documentazione fotografica e le planimetrie degli immobili redatte sulla base delle misure rilevate nel corso del sopralluogo.

2. in Comune di San Gavino Monreale:

- a) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 22, particella 58, della
consistenza di are 39.80;
- b) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 16, particella 188, della
consistenza di are 09.82;
- c) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 19, particella 210, della
consistenza di are 13.55.

**2a) Terreno agricolo in San Gavino Monreale, distinto nel N.C.T. al
foglio 22, particella 58, di are 39.80**

Si tratta di un terreno di qualità seminativo, pianeggiante e di forma regolare.

Vi si perviene, a partire dalla S.P. n. 62 San Gavino-Sardara, attraverso delle strade bianche di penetrazione agricola e un tratto finale che separa terreni adiacenti percorribile esclusivamente con fuoristrada.

Al momento del sopralluogo si è rilevata la presenza di due fabbricati: uno destinato a deposito attrezzi e l'altro ad uso residenziale. Di entrambi si è presa visione dall'esterno del lotto, vista l'assenza del proprietario. Perciò non è stato possibile rilevare con precisione le misure e le caratteristiche dei manufatti.

Il fabbricato residenziale, che ha una superficie complessiva di circa 30 m², comprende anche un'ampia veranda coperta, pavimentata con un battuto di cemento, che occupa una superficie di circa 50 m².

IL G.U.
11/07/09

E' presente un caminetto.

Circa metà della superficie del terreno è piantumata ad oliveto (25 piante) ed a frutteto.

2b) Terreno agricolo in San Gavino Monreale, distinto nel N.C.T.

al foglio 16, particella 188, di are 9.82

Si tratta di un terreno di qualità vigneto, pianeggiante e di forma rettangolare, ubicato all'altezza del km. 3 della S.P. 63 San Gavino – Pabillonis e raggiungibile attraverso strade di penetrazione agricola.

2c) Terreno agricolo in San Gavino Monreale, distinto nel N.C.T. al

foglio 19, particella 210, di are 13.52

Si tratta di un terreno di qualità seminativo, pianeggiante e di forma rettangolare, ubicato all'altezza del km. 3,5 della S.P. 62 San Gavino – Sardara e prossimo alla stessa.

3. in Comune di San Gavino Monreale:

a) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 36, della consistenza di are 03.90;

b) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 37, della consistenza di are 07.10;

c) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 17, della consistenza di are 11.00

Si tratta di tre terreni adiacenti, formanti un corpo unico di complessivi 2200 m² catastali, ubicati all'altezza del km. 3 della S.P. n. 63 San Gavino – Pabillonis e raggiungibili attraverso strade bianche di

penetrazione agricola.

I terreni contraddistinti dai mappali 36 e 37 sono di qualità seminativo, mentre il mappale 17 è di qualità vigneto. Sono tutti pianeggianti e di forma regolare.

QUESITO N. 3

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA

CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Come già rilevato in precedenza, non vi sono state variazioni rispetto alla descrizione dei beni contenuta nel pignoramento, salvo il fatto che il terreno distinto nel N.C.T. al foglio 30, particella 466, della consistenza di are 02.64, individuato al punto 1 lettera a), non può essere considerato separatamente rispetto al fabbricato che su di esso è stato edificato.

QUESITO N. 4

VARIAZIONI CATASTALI

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono regolarmente accatastati.

Si rileva una difformità per quanto riguarda la planimetria catastale dell'appartamento di cui al punto 1 lettera d) sito al primo piano del fabbricato con ingresso dal civico 14 della via Paganini. Infatti non sono riportati né il locale sottotetto, né la terrazza di pertinenza costituita dalla copertura del locale di sgombero al piano terra.

QUESITO N. 5

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Si è ancora in attesa del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di San Gavino Monreale. Detto documento verrà inoltrato non appena disponibile.

Nelle more del rilascio del documento, si anticipa che tutti i terreni oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in zona agricola.

QUESITO N. 6**CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE AL PROGETTO APPROVATO**

Il fabbricato oggetto di pignoramento, comprendente due appartamenti, rispettivamente al piano terra ed al primo piano, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 3087/1979 (Pratica Edilizia n. 055/79/E), rilasciata dal Comune di San Gavino Monreale.

Il locale di sgombero al piano terra è stato realizzato senza regolare autorizzazione. A seguito di richiesta di sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 è stata rilasciata, per tale abuso, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 121 del 02/12/1996.

La copertura a falde del fabbricato ed il sottostante locale sottotetto di pertinenza dell'appartamento del primo piano, sono stati realizzati a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 68/99-E del 16/09/1999.

Rispetto a quest'ultimo progetto è stata modificata la posizione della scala interna di accesso ed i lavori non sono stati ultimati.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato nel sopralluogo ed i progetti

11.07.11

estratti dagli archivi comunali emerge che il ripostiglio di pertinenza dell'appartamento al piano terra, dislocato nell'area cortilizia retrostante, è stato realizzato in assenza di autorizzazione e deve ritenersi abusivo. Si rileva che tale manufatto è presente nella planimetria catastale.

Nelle planimetrie catastali non sono riportati il sottotetto e la terrazza di pertinenza dell'appartamento posto al primo piano.

Per quanto riguarda i fabbricati che risultano edificati sul terreno agricolo distinto nel N.C.T. al foglio 22, mappale 58, poiché dalle verifiche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune sono da considerarsi abusivi, in quanto privi di autorizzazione, occorrerà procedere alla loro demolizione.

QUESITO N. 7

POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI IN UNO O PIÙ LOTTI

Tutti i beni oggetto di pignoramento possono essere venduti separatamente in lotti distinti.

QUESITO N. 8

COMPROPRIETÀ DEI BENI E DIVISIBILITÀ DEGLI STESSI

1. In Comune di San Gavino Monreale:

- a) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 30, particella 466, della consistenza di are 02.64;
- b) appartamento sito in via Paganini n. 11, piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 1;

c) locale deposito e/o magazzino sito in via Paganini n. 11, piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 2;

d) appartamento sito in via Paganini n. 11, piano primo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 5.

I beni sopra elencati sono in comproprietà tra i fratelli [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$.

Per quanto attiene la divisibilità si osserva che una divisione di fatto è già stata posta in essere. Infatti il Sig. [REDACTED] detiene ed utilizza in modo del tutto autonomo l'appartamento al piano terra, così come fa il Sig. [REDACTED] dell'appartamento al primo piano, comprese le relative pertinenze come indicato nella descrizione degli immobili fatta in precedenza. Peraltro il valore di mercato attuale delle due unità immobiliari, come si è indicato nel paragrafo relativo alla stima, è lo stesso, per cui nell'eventualità della divisione, con riconoscimento dello stato di fatto, non vi è necessità di effettuare compensazioni.

Il locale di sgombero al piano terra è passibile di essere diviso facilmente in due parti di ugual valore, autonomamente utilizzabili e con ingressi separati.

2. in Comune di San Gavino Monreale:

a) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 22, particella 58, della consistenza di are 39.80;

b) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 16, particella 188, della

consistenza di are 09.82;

- c) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 19,, particella 210, della
consistenza di are 13.55.

I beni sopra elencati sono in comproprietà tra:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

ciascuno per la quota di 1/5 della piena proprietà.

3. in Comune di San Gavino Monreale:

- a) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 36, della
consistenza di are 03.90;
- b) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 37, della
consistenza di are 07.10;
- c) terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 17, della
consistenza di are 11.00;

I beni sopra elencati sono in comproprietà tra:

- [REDACTED] proprietà per 1/10;
- [REDACTED] proprietà per 1/10;
- [REDACTED] proprietà per 1/10;
- [REDACTED] proprietà per 1/10;
- [REDACTED] proprietà per 1/10;

IL C.T.U.

[REDACTED] proprietà per 5/10.

Per quanto riguarda i terreni, la divisione tra i comproprietari in parti proporzionali alle rispettive quote darebbe luogo ad un frazionamento eccessivo tale da far perdere l'originale valore commerciale.

QUESITI N. 9-10

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Tra tutti gli immobili oggetto di pignoramento solo l'appartamento al piano terra sito in via Paganini n. 11 risulta disponibile in quanto utilizzato direttamente dallo stesso esecutato Sig. [REDACTED]

L'appartamento al primo piano è nel possesso del Sig. [REDACTED]

fratello dell'esecutato.

Il locale di sgombero viene utilizzato da entrambi i proprietari.

Tutti i terreni agricoli sono liberi e disponibili.

QUESITI N. 11-12

ESISTENZA DI VINCOLI, DIRITTI O USI CIVICI

Non risulta che sussistano vincoli gravanti sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

QUESITO N. 13

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il criterio generale utilizzato per la stima è quello della comparazione tra il complesso delle caratteristiche dei beni in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo

di riferimento della stima stessa.

FABBRICATI

Le principali caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato, sia esso ad uso residenziale o di locale di sgombero, sono:

- la dislocazione urbanistica: ubicazione in riferimento al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, presenza di servizi, attrezzature collettive ed esercizi commerciali di largo consumo facilmente raggiungibili;
- intrinseche: esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza;
- tipologiche: modalità costruttive, finiture.

Il fabbricato comprendente gli appartamenti ed il locale di sgombero è ubicato in posizione periferica ma, allo stesso tempo, prossima al nucleo centrale del paese ed in immediato rapporto con la viabilità principale sia del centro abitato che extraurbana.

Il fabbricato è dotato positivamente dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche e tipologiche.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

Attraverso una indagine di mercato effettuata presso operatori locali del settore immobiliare, con riferimento a beni analoghi per dislocazione e tipologia, con uguale dotazione di spazi di pertinenza, completi nelle finiture ed in buono stato di manutenzione, si è determinato un prezzo per unità di superficie commerciale, ritraibile in

condizioni di ordinarietà, pari a 900,00 €/m².

Per quanto riguarda il locale di sgombero, si stima un valore di mercato unitario pari a 700,00€/m², considerando il livello di finitura.

Applicando opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle destinazioni diverse da quella abitativa e dello stato di finitura, si calcolano di seguito i valori di mercato dei fabbricati:

- 1b) Appartamento sito in San Gavino Monreale, via Paganini n. 11, piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 1**

	VALORE DI MERCATO			
	Sup. lorda	Coeff. Rld.	€/m ²	€
APPARTAMENTO	125,00	1,00	€ 900,00	€ 112.500,00
Area cortilizia	90,00	0,15	€ 900,00	€ 12.150,00
				€ 124.650,00

Il valore di mercato attuale dell'immobile con tutti gli accessori e le pertinenze, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova, si stima pari a 125.000,00 €. La quota di pertinenza dell'esecutato pari ad 1/2 è di 62.500,00 € (diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00).

- 1c) Locale deposito e/o magazzino sito in via Paganini n. 11, piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 2**

	VALORE DI MERCATO			
	Sup. lorda	Coeff. Rld.	€/m ²	€
MAGAZZINO	20,00	1,00	€ 700,00	€ 14.000,00
				€ 14.000,00

Il valore di mercato attuale dell'immobile, ordinariamente ritraibile, è di 14.000,00. La quota di pertinenza dell'esecutato pari ad 1/2 è di 7.000,00 € (diconsi euro settemila/00).

1d) Appartamento sito in San Gavino Monreale, via Paganini n. 11, piano primo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 466, sub. 5

	Sup. lorda	Coeff. Rid.	VALORE DI MERCATO	
			€/m ²	€
APPARTAMENTO	120,00	1,00	€ 900,00	€ 108.000,00
Balconi e terrazze	25,00	0,50	€ 900,00	€ 11.250,00
Sottotetto	25,00	0,25	€ 900,00	€ 5.625,00
				€ 124.875,00

Il valore di mercato attuale dell'immobile con tutti gli accessori e le pertinenze, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova, si stima pari a 125.000,00 €. La quota di pertinenza dell'esecutato pari ad 1/2 è di 62.500,00 € (diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00).

TERRENI

Le principali caratteristiche che influenzano il valore di mercato di terreni ad uso agricolo sono:

- dislocazione urbanistica: ubicazione in riferimento al centro urbano, livello dei collegamenti viari;
- intrinseche: qualità, conformazione, forma, possibilità di irrigazione.

I terreni oggetto di pignoramento sono ubicati entro un raggio 3 km dal centro del paese e prossimi alla viabilità principale. Fa eccezione il

terreno distinto al foglio 22, mappale 58, che invece dista circa 7 km e non è facilmente raggiungibile.

Sono tutti di buona qualità (seminativo o vigneto), di conformazione pianeggiante e forma regolare.

Solo il terreno terreno distinto al foglio 22, mappale 58, è piantumato.

A seguito delle indagini di mercato effettuate presso operatori locali del settore immobiliare si è determinato un prezzo per unità di superficie, ordinariamente ritraibile, pari a 1,00 €/m², che si ritiene applicabile anche al terreno distinto al foglio 22, mappale 58, benché piantumato, ma non raggiungibile con facilità e ancora non adeguatamente produttivo, per tenere conto dei costi di demolizione e smaltimento dei manufatti abusivi presenti.

Di seguito si calcola il valore di mercato dei terreni oggetto di pignoramento e la quota di proprietà dell'esecutato:

2a) Terreno agricolo in San Gavino Monreale, distinto nel N.C.T. al foglio 22, particella 58, di are 39.80

	Superficie	VALORE DI MERCATO	
		€/m ²	€
Terreno	3980,00	€ 1,00	€ 3.980,00
			€ 3.980,00

Il valore di mercato attuale del terreno si stima pari a 4.000,00 € e la quota di pertinenza dell'esecutato pari ad 1/5 è di 800,00 € (di consi euro ottocento/00).

2b) Terreno agricolo in San Gavino Monreale, distinto nel N.C.T.

al foglio 16, particella 188, di are 9.82

	VALORE DI MERCATO		
	Superficie	€/m ²	€
Terreno	982,00	€ 1,00	€ 982,00
			€ 982,00

Il valore di mercato attuale del terreno si stima pari a 1.000,00 € e la quota di pertinenza dell'esecutato pari ad 1/5 è di **200,00 €** (diconsi euro duecento/00).

2c) Terreno agricolo in San Gavino Monreale, distinto nel N.C.T. al foglio 19, particella 210, di are 13.52

	VALORE DI MERCATO		
	Superficie	€/m ²	€
Terreno	1352,00	€ 1,00	€ 1.352,00
			€ 1.352,00

Il valore di mercato attuale del terreno si stima pari a 1.350,00 € e la quota di pertinenza dell'esecutato pari ad 1/5 è di **270,00 €** (diconsi euro duecentosettanta/00).

3a) Terreno agricolo in San Gavino Monreale, distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 36, di are 3.90

	VALORE DI MERCATO		
	Superficie	€/m ²	€
Terreno	390,00	€ 1,00	€ 390,00
			€ 390,00

Il valore di mercato attuale del terreno si stima pari a 400,00 € e la

quota di pertinenza dell'esecutato pari ad 1/10 è di 40,00 € (diconsi euro quaranta/00).

3b) Terreno agricolo in San Gavino Monreale, distinto nel N.C.T.

al foglio 36, particella 37, di are 7.10

	Superficie	VALORE DI MERCATO	
		€/m ²	€
Terreno	710,00	€ 1,00	€ 710,00
			€ 710,00

Il valore di mercato attuale del terreno si stima pari a 700,00 € e la quota di pertinenza dell'esecutato pari ad 1/10 è di 70,00 € (diconsi euro settanta/00).

3c) Terreno agricolo in San Gavino Monreale, distinto nel N.C.T. al

foglio 36, particella 17, di are 11.00

	Superficie	VALORE DI MERCATO	
		€/m ²	€
Terreno	1100,00	€ 1,00	€ 1.100,00
			€ 1.100,00

Il valore di mercato attuale del terreno si stima pari a 1.100,00 € e la quota di pertinenza dell'esecutato pari ad 1/10 è di 110,00 € (diconsi euro centodieci/00).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto rassegna la presente relazione della quale fanno parte integrante i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica

- Planimetria dell'appartamento
- Documentazione Catastale
- Progetto approvato;

restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Aldo Valentini

