

PR 449/05
30-11
H 200
Anno 4.11.05

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da INTESA GESTIONE CREDITI S.p.A.

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
(Causa 449/2005)

Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. Locci Emiliano

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Donatella Aru.

Con ordinanza del Sig. Giudice Dott.ssa Donatella Aru, il sottoscritto Geom.

Emiliano Locci, nato a San Gavino il 03.04.1957, con studio in Pula al n°

65/A della Via Monte Santo, iscritto all'albo professionale dei geometri del

Collegio della Provincia di Cagliari al N° 1704 e nell'elenco dei Consulenti

Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato C.T.U. nel procedimento

di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla

S.V. Ill.ma per ricevere l'incarico all'udienza del 05 Ottobre 2006. In tale

giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni

affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'articolo

173bis C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura

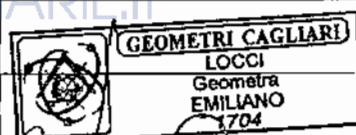
dell'incarico formulando i seguenti quesiti:

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

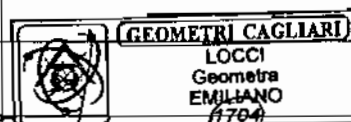


certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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 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 mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, riscaldamento ecc.);

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: 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;

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 a come in atto 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 legge 47/85 e dall'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 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



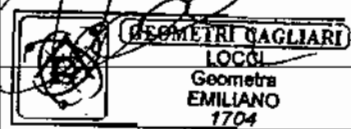
Erratale,

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 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 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o 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.

A seguito dell'esame dei suesposti quesiti ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione dell'atto di pignoramento, esaminando i certificati prodotti dal Notaio, effettuando le necessarie visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale e presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Selargius, Quartu S. Elena e Quartucciu, procedendo al sopralluogo dei beni oggetto del pignoramento, al rilievo planimetrico e fotografico, agli accertamenti e alle indagini di mercato; sulla base di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la presente relazione.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

COME RISULTA DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO: (RE 449/2005)

I beni sottoposti ad esecuzione immobiliare così come descritti nell'Atto di pignoramento:

Comune di Selargius, via Boiardo, immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio

42 Mappale 741 sub. 25 e 26 (appart. nat. A2), sub. 46, sub. 77 e sub. 78 (autorimesse nat. C6), sub. 32 e sub. 36 (cantine nat. C2) e sub. B (lastrico



solare) nato dal frazionamento del sub. 30, con variazione N. 51/C1 del
28.06.1989;

Comune di Selargius, Via Bellini, appartamento distinto al N.C.E.U. al
foglio 41, mappale 2869, sub. 17;

Comune di Quartucciu, Vico IV Quartu, fabbricato distinto al N.C.E.U. al
foglio 9, mappale 748, sub. 41;

Comune di Quartu S. Elena, Via Bonaria, appartamento distinto al
N.C.E.U. al foglio 32, mappale 729, sub. 14; oltre a ufficio (nat. A10) distinto
al N.C.E.U. al foglio 32, mappale 729, sub. 11;

Comune di Quartu S. Elena, via Egadi, immobili distinti al N.C.E.U. al
foglio 57, mappale 1312, sub. 17 e 19 (appartamenti), e sub. 18 (garage);

Con tutti gli annessi e connessi dipendenze e pertinenze con quanto edificato
e sarà in seguito edificato sugli immobili in oggetto.

Comune di Quartu S. Elena, loc. Foxi, via Ischia, Appartamento (nat. A2)
distinto al N.C.E.U. al foglio 57, mappale 1738, sub. 3;

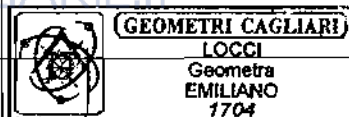
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN BASE ALL'ACCERTAMENTO IN SITO

I beni sottoposti ad esecuzione immobiliare sono di per sé già identificati
con singoli subalterni catastali ed individuati in lotti separati e ben definiti
in modo tale che si potrà procedere alla vendita dei beni pignorati per
singoli lotti o immobili:

LOTTO A

Per una migliore lettura, le varie unità del lotto A, sono state
ulteriormente suddivise in otto sottogruppi da accorpare eventualmente
al momento della vendita.

Comune di Selargius, Località "Su Planu" via Boiardo n. 9, immobili



inseriti in stabile condominiale di sette piani fuori terra, dotato di cantine ed ampio cortile destinato a posti auto scoperti oltre al giardino, sono presenti i seguenti beni pignorati tutti distinti al Fg. 42 mappale 741;

Di seguito si specificano le caratteristiche dell'intero stabile e degli appartamenti edificati tra il 1977 e il 1983, e successivamente ristrutturati.

(Vedi Copia Atto di Concessione All. 1 e Copia Progetto di prima concessione All. 2)

Stabilimento eseguito con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature e tramezzi in laterizio, risulta ancora in buono stato di conservazione sia nei prospetti e che nel vano scala, mentre la terrazza di copertura o lastrico solare ha bisogno di qualche intervento di manutenzione ordinaria, lavori attualmente in corso di esecuzione.

A1 - Appartamento (ex sub. 25) ora sub. 89

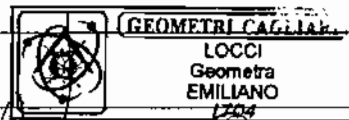
Traffasi di appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano sesto, secondo a sinistra per chi sale le scale, composto di ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno, una veranda per una superficie calpestabile totale netta di 45.20 mq (abitazione) e 4.88 mq (veranda), con altezza da pavimento a soffitto mt. 2,70 come meglio risulta nell'allegata planimetria in scala 1:100. (Vedi Foto e Planimetria - All. 3)

Attualmente l'immobile risulta intestato al

utilizzato dai Sigg.

dal 1989 in base al titolo di compromesso di vendita eseguito in data 18 Gennaio 1989. (Vedi copia compromesso - All.

4). Per l'immobile individuato con il sub. 25 è stata presentata domanda di condono edilizio da parte del Sig. quanto parte della



veranda esterna è stata annessa all'appartamento come ampliamento dell'angolo cottura e del bagno.

A2-Appartamento (ex sub. 26) - ora sub. 89

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano sesto, primo a sinistra per chi sale le scale, composto di ingresso-soggiorno, 3 camere da letto, cucina, 2 bagni, una veranda, per una superficie calpestabile totale netta di: **89.38 mq (abitazione) e 8.18 mq (balcone)**, con altezza da pavimento a soffitto mt. 2.70, come meglio risulta nell'allegata planimetria in scala 1:100 (**Vedi Foto e planimetrie -All. 3**)

Attualmente l'immobile risulta intestato all' [REDACTED]

[REDACTED] è utilizzato dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] dal 1989 in base al titolo di compromesso di vendita eseguito in data 18.01.1989. (**Vedi copia compromesso- All. 4**).

Caratteristiche delle abitazioni individuate al sub 89

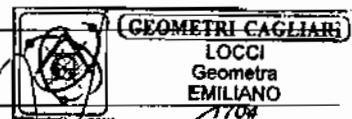
(Formato dalla fusione del sub 25 e del sub 26).

Finiture esterne: I prospetti sono in intonaco con rivestimento in pittura al plastico; il balcone ha un parapetto in muratura ed una pavimentazione in grès ceramico.

Serramenti: Quelli esterni, in legno, quelli interni in legno tamburato.

Finiture interne: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile; il bagno e parte dell'angolo cottura sono rivestiti in ceramica, le pavimentazioni dell'immobile sono in monocottura, i servizi sono dotati di apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale.

Impianti: gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo incassato, è presente nel fabbricato la linea telefonica; l'impianto fognario è collegato con



la rete fognaria comunale.

Condizioni generali. Le condizioni dell'immobile sono decorose, i prospetti del fabbricato sono generalmente buoni, necessitano di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

A3 - Posto Auto - (sub 46)

Trattasi di posto auto coperto sito nel piano pilotis del condominio, avente una superficie catastale di mq 10,00.

Attualmente risulta intestato alla

con sede utilizzata dai Sig

in dal 1989 in base al titolo di compromesso di vendita eseguito in data 18 Gennaio 1989.

(Vedi copia compromesso - All. 4) (Vedi foto e planimetrie - All. 5)

A4 - Posto Auto - (sub 77)

Trattasi di posto auto scoperto sito nel cortile condominiale nelle immediate vicinanze dell'ingresso secondario al condominio, avente una superficie catastale di mq. 9,00 individuata nelle planimetrie con l'interno n° 24.

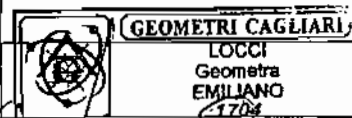
Attualmente risulta intestato alla ditta

ed è utilizzato dai Sig sin dal 1989

in base al titolo di compromesso di vendita eseguito in data 18 Gennaio 1989. **(Vedi copia compromesso - All. 4) (Vedi foto e planimetrie All. 5)**

A5 - Posto Auto - (sub 78)

Trattasi di posto auto scoperto sito nel cortile condominiale, nelle immediate vicinanze dell'ingresso secondario al condominio, avente superficie catastale di mq. 12,00 circa individuata nelle planimetrie con l'interno n° 25.



Attualmente risulta intestato alla ditta [redacted]
ed è utilizzato dai Signori [redacted] in dal 1989
in base al titolo di compromesso di vendita eseguito in data 18 Gennaio
1989. (Vedi copia compromesso - All. 4) (Vedi foto e planimetrie All. 5)

A6 - Locale Cantina (sub 32)

Trattasi di un locale interrato ad uso cantina individuato col Sub. 32, esso
risulta inserito nel vano sottoscala, a destra per chi scende le scale, con una
superficie calpestabile di mq 5.10, ed un'altezza interna media di mt 2.40,
non risulta aero-illuminata dall'esterno e presenta piccole zone di umidità da
risanare. Attualmente risulta intestato alla [redacted]

[redacted] utilizzato dai Signori [redacted]
[redacted] dal 1989 in base al titolo di compromesso di
vendita eseguito in data 18 Gennaio 1989. (Vedi copia compromesso - All.

4) (Vedi foto e planimetrie- All. 6)

A7 - Locale Cantina (sub 36)

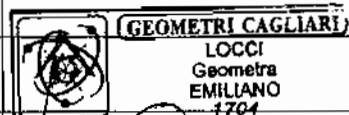
Trattasi di un locale interrato ad uso cantina individuato col Sub. 36, con
una superficie calpestabile è di mq 12.00, ed un'altezza interna di mt 3,70
risulta illuminato dall'esterno attraverso una vetrata inserita nel vano
cavedio, presenta alcune zone di umidità da risanare.

Attualmente risulta intestato alla [redacted]

con sede in [redacted] utilizzato dai [redacted]
[redacted] dal 1989 in base al titolo di compromesso di vendita eseguito
in data 18 Gennaio 1989.

(Vedi copia compromesso - All. 4) (Vedi foto e planimetrie - All. 6)

A8 - Lastrico Solare (sub. 88)



Questo subalterno risulta derivato dal frazionamento del Sub. 30 con variazione N. 51/CI del 28.06.1989.

Trattasi di locale deposito e lastrico solare posti all'ottavo piano dello stabile, aventi una superficie calpestabile di mq 8.10 il deposito e mq. 135.88 il lastrico solare.

Attualmente risultano intestati alla ditta [REDACTED] sono utilizzati dai [REDACTED] sin dal 1989 in base al titolo di compromesso di vendita eseguito in data 18 Gennaio 1989. (Vedi copia compromesso - All. 4) (Vedi foto e planimetrie - All. 7)

N.B. Sembrerebbe che l'intestazione catastale alla ditta [REDACTED] [REDACTED] a frutto di errore materiale in quanto i citati [REDACTED] non i legittimi proprietari del sub. 87 in base all'atto di vendita del Notaio Alberto Floris del 03/11/1993, mentre questo risulta a nome della ditta [REDACTED] (Vedi copia atto di vendita del 03/11/1993- All. 8)

ELENCO MUTAMENTI CATASTALI

MUTAMENTI CATASTALI - LOTTO A1 E A2

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Selargius:

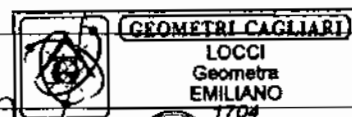
Foglio 42, Mapp. 741 sub. 89 (derivato dalla soppressione dei Sub 25-26)

via Boiardo n° 9, piano sesto, categoria A2, classe 3^a, consistenza vani 9,

Rendita Catastale di € 557,77 - (fusione del 9 marzo 1987 n. 89CI.1/1987 in atti dal 9 agosto 1999) - (Vedi Visura - All. 9)

MUTAMENTI CATASTALI - LOTTO A)

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Selargius:



Foglio 42, Mapp. 741 sub. 46 via Boiardo 9, piano terra, categoria C6, classe 2[^], consistenza mq. 10, Rendita Catastale di € 19,11 - *(Sostituzione riferimenti di mappa del 29.03.1983 n. 187.1/1983 in atti dal 10. 12.1998).*

(Vedi Visura e Planimetria Catastale - All. 10-11)

MUTAMENTI CATASTALI - LOTTO A4

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Selargius:

Foglio 42, Mapp. 741 sub. 77, via Boiardo 9, piano terra, interno. 24, categoria C6, classe 1[^], consistenza mq. 9, Rendita Catastale di € 14,41 -

(Sostituzione riferimenti di mappa del 29.03.1983 n. 221.1/1983 in atti dal 10. 12.1998).

Attualmente risulta intestato al N.C.E.U. ai Sig.ri :

(Vedi Visura e Planimetria Catastale - All. 12 -13)

MUTAMENTI CATASTALI - LOTTO A5

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Selargius:

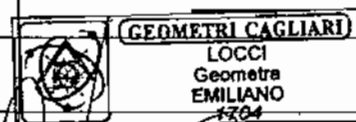
Foglio 42, Mapp. 741 sub. 78, via Boiardo 9, piano terra, interno 25, categoria C6, classe 1[^], consistenza mq. 12, Rendita Catastale di € 19,21 -

(Sostituzione riferimenti di mappa del 29.03.1983 n. 222.1/1983 in atti dal 10. 12.1998)

Attualmente risulta intestato al N.C.E.U. ai Sig.ri:

(Vedi Visura e Planimetria Catastale - All. 14-15)

MUTAMENTI CATASTALI - LOTTO A6



L'immobile risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Selargius:

Foglio 42, Mapp. 741 sub. 32 via Boiardo 9, piano 1S, categoria C2, classe 7[^], consistenza mq. 8, Rendita Catastale di € 12,39 - *(Sostituzione riferimenti di mappa del 29.03.1983 n. 213.I/1983 in atti dal 10. 12.1998).*

(Vedi Visura e Planimetria Catastale - All. 16-17)

MUTAMENTI CATASTALI - LOTTO A7

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Selargius:

Foglio 42, Mapp. 741 sub. 36 via Boiardo 9, piano 1S, categoria C2, classe 7[^], consistenza mq. 13, Rendita Catastale di € 20,14 - *(Sostituzione riferimenti di mappa del 29.03.1983 n. 209.I/1983 in atti dal 10. 12.1998).*

(Vedi Visura e Planimetria Catastale - All. 18-19)

MUTAMENTI CATASTALI - LOTTO A8

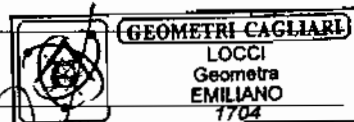
L'immobile risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Selargius:

Foglio 42, Mapp. 741 sub. 87- (Derivato dal frazionamento del sub. 30)
via Boiardo 9, piano 7, categoria A2, classe 3[^], vani 6,5, Rendita Catastale € 402,84 - *(Variazione del 28.06.1989 n. 51C1./1989 in atti dal 14.09.1999 frazionamento e classamento).*

Foglio 42, Mapp. 741 sub. 88 - (Derivato dal frazionamento del sub. 30)
via Boiardo 9, piano 8, categoria C/2, classe 7[^], consistenza 7 mq., Rendita Catastale € 10,85 - *(Variazione del 28.06.1989 n.51C1./1989 in atti dal 14.09.1999 Frazionamento e classamento).*

Entrambi derivati dal frazionamento dal sub. 30 allo sfato attuale, dalla verifica della documentazione allegata, non essendo rintracciabili le planimetrie e gli elaborati planimetrici, si riporta la situazione di fatto.

Il Mappale 741 sub. 87 come citato nel certificato notarile risulta una unità



immobiliare di vani 6,5 risultante da variazione del 28/06/1989 n.51C1/1989

in atti dal 14/09/1999.

Il Mappale 741 sub. 88 risulta dagli atti presenti in catasto intestato a nome

dei Sigg. [redacted] proprietari per $\frac{1}{2}$

cadauno in base ad atto pubblico stipulato dal notaio A. Floris in Quartu

Sant'Elena. Voltura n° 7329.1/1994

Intestataria: [redacted] con sede in

[redacted] proprietaria per 1000/1000.

(Vedi Visure All. 20-21-22, Planimetria Catastale All. 23, Denuncia di

Variazione All. 24)

Verifica degli eventuali abusi

Dagli accertamenti presso il Comune di Selargius è emerso quanto segue:

l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito di rilascio della

Concessione Edilizia n° 7399 del 29. 11. 1977, e delle concessioni in

variante per opere in corso n° 10152 del 01.03.1982 e n° 10392 del

19.04.1982;

(Vedi Concessioni di Variante All. 25 – 26 e Copia Progetto All. 27)

Dall'analisi della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Selargius e dal confronto del progetto approvato con lo stato dei

luoghi, è stato possibile constatare che l'immobile è difforme dal progetto di

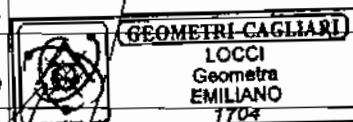
variante; per l'immobile individuato con il sub. 25 è stata presentata

domanda di condono edilizio (Pratica n° 2767 - Ufficio Condono Comune

di Selargius), da parte del Sig. [redacted] quanto è stata

annessa all'appartamento parte della veranda esterna, come ampliamento

dell'angolo cottura e del bagno.



Gli abusi riscontrati rientrano nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della legge 28/02/1985 n° 47.

I costi per oneri di oblazione, così come determinati dalla legge sul condono oltre ad eventuali interessi di legge, possono essere quantificati in:

$\text{€}/\text{mq } 100,00 \times \text{mq } 8,20 = \text{€ } 820,00 \text{ (ottocentoventi/00)}.$

I costi per anticipazione degli oneri concessori così come determinati dalla legge sul condono oltre ad interessi di legge, possono essere quantificati in:

$\text{€}/\text{mq. } 55,00 \times \text{mq. } 8,20 = \text{€ } 451,00 \text{ (Quattrocentocinquantuno/00)}.$

Tali importi dovranno essere maggiorati degli effettivi oneri da quantificare in sede di rilascio della concessione in sanatoria.

Inquadramento urbanistico

Dall'analisi dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius si è potuto rilevare che l'area in cui è stato edificato l'immobile distinto al N.C.E.U. del comune censuario di Selargius al Foglio 42

Mappale 741 ricade in Zona C (Espansione).

Sull'intero immobile distinto come lotto A non esistono vincoli di alcun tipo se non quelli derivanti da obblighi di condominio.

LOTTO B - Escluso dalla presente perizia

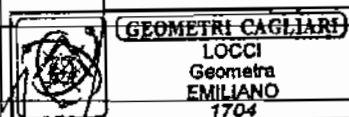
Comune di Quartu S'Elena, Via Ischia loc. Foxi, appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 57, mappale 1738 sub. 3;

LOTTO C

Comune di Quartu S. Elena, via Egadi, immobili distinti al N.C.E.U. al foglio 57, mappale 1312, sub.17 e 19 (appartamenti), e 18 (garage);

C1 - UNITÀ IMMOBILIARE (Sub. 17)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano primo.



composto di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno e bagno, un'ampia veranda, per una superficie calpestabile totale netta di 58.55 mq l'abitazione e 55.60 mq il lastrico solare, con altezza da pavimento a soffitto mt 2,70.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] in base al contratto preliminare di compravendita stipulato il giorno 04 settembre 2003. (Vedi copia compromesso- All. 28)

Caratteristiche Generali dell'Immobile

Le caratteristiche dell'intero stabile sono le seguenti: edificato tra il 1980 e il 1983, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, tamponature e tramezzi in laterizio, risulta ancora in buono stato di conservazione sia nei prospetti che nel vano scala, mentre la terrazza a livello ha bisogno di qualche intervento di manutenzione ordinaria così pure la scala. (Vedi foto e planimetria - All. 29)

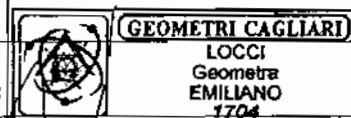
Caratteristiche dell'abitazione sub 17

Finiture esterne: I prospetti sono in intonaco con rivestimento in pittura al plastico; il balcone ha parapetto in muratura e pavimentazione in grès ceramico.

Serramenti: Quelli esterni, in legno, quelli interni in legno tamburato.

Finiture interne: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile; il bagno e parte dell'angolo cottura sono rivestiti in ceramica, le pavimentazioni dell'immobile sono in monocottura, i servizi sono dotati di apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale.

Impianti: gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo incassato, è presente nel fabbricato la linea telefonica; l'impianto fognario è collegato con



la rete fognaria di lottizzazione.

C2 - UNITÀ IMMOBILIARE (Sub. 18)

Trattasi di locale completamente interrato adibito originariamente ad uso garage, sito al piano interrato, composto da un unico locale accorpato attualmente al sub 19, per formare una unità abitativa indipendente

Essa risulta illuminata dall'esterno dalla serranda d'ingresso, presenta alcune zone di umidità da risanare (Vedi foto e planimetria - All. 30).

L'intero sub. 18 ha una **superficie calpestabile totale netta di 17.25 mq.**, con altezza da pavimento a soffitto mt 2,50.

Caratteristiche dell'immobile - distinto con il sub. 18

Serramenti: Quelli esterni sono in alluminio e ferro, quelli interni in legno tamburato.

Finiture interne: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile; il bagno e parte dell'angolo cottura sono rivestiti in ceramica, le pavimentazioni dell'immobile sono in monocottura, i servizi sono dotati di apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale.

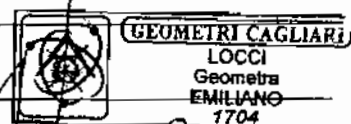
Impianti: gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo incassato, è presente nel fabbricato la linea telefonica; l'impianto fognario è collegato con la rete fognaria di lottizzazione ed al depuratore consortile.

L'immobile distinto al sub. 18 risulta intestato all' [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED] allo stato attuale non è utilizzato e risulta sfitto.

C3 - UNITÀ IMMOBILIARE (Sub. 19)

Trattasi di locale completamente interrato adibito ad uso abitazione civile, sito al piano interrato, composto da un disimpegno d'ingresso, un unico



salone e un bagno, per una superficie calpestabile totale netta di **55.46mq.**
con altezza da pavimento a soffitto mt 2,50.

(Vedi foto e planimetria – All. 30)

Caratteristiche dell'unità - distinta con il sub 19

L'immobile individuato come Sub. 19 risulta una unità abitativa ricavata dalla trasformazione di un locale cantina, inserito nella parte interrata del fabbricato con l'aerazione derivata dalle bocche di lupo, presenta diverse zone di umidità da risanare.

Finiture esterne: I prospetti non interrati sono in intonaco con rivestimento in pittura al plastico, ed una pavimentazione in gres ceramico.

Serramenti: Quelli esterni sono in alluminio e ferro, quelli interni in legno tamburato.

Finiture interne: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile, il bagno e parte dell'angolo cottura sono rivestiti in ceramica, la pavimentazione dell'immobile è in monocottura, i servizi sono dotati di apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale.

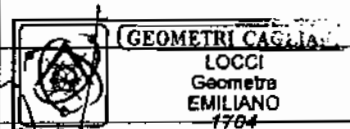
Impianti: gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo incassato, è presente nel fabbricato la linea telefonica; l'impianto fognario è collegato con la rete fognaria di lottizzazione.

L'immobile distinto al sub. 19 attualmente non è utilizzato e risulta sfitto.

N.B. Non è stato possibile individuare l'area cortilizia di pertinenza dei vari immobili, anche per la mancanza di elaborati planimetrici dai quali si potesse desumere l'effettiva corrispondenza.

DATI CATASTALI LOTTO C)

Comune di Quartu S. Elena, via Egadi, immobili distinti al N.C.E.U. al



foglio 57, mappale 1312, sub.17 e 19 (appartamenti), e 18 (garage);

(Vedi Visure e Planimetrie Catastali – All. 31-32-33-34-35-36)

Verifica degli eventuali abusi

Dagli accertamenti presso il Comune di **Quartu S. Elena** è emerso quanto segue l'immobile in oggetto è stato edificato in base a regolare **Concessione Edilizia**, rilasciata a nome del sig. [REDACTED] del

[REDACTED] pratica n° [REDACTED] e successiva variante in corso d'opera prot.

[REDACTED] del 19/06/1982. Concessione volturata a nome dell' [REDACTED] data 05/01/1981.

Dall'analisi della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu S. Elena e dal confronto del progetto approvato e dalla concessione in sanatoria rilasciata in data [REDACTED] e [REDACTED] del 18/04/1986 registro [REDACTED] con lo stato dei luoghi, è stato possibile constatare che l'immobile è conforme al progetto.

(Vedi Concessione in Sanatoria All. 37 e Copia Progetto All. 38)

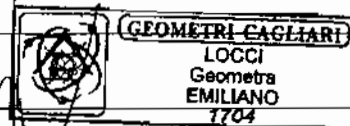
Inquadramento urbanistico:

Dall'analisi dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu S. Elena si è potuto rilevare che l'area in cui è stato edificato l'immobile distinto al N.C.E.U. del comune censuario di Quartu S. Elena al Foglio 42 Mappale 741 ricade all'interno di lottizzazione regolarmente approvata e collaudata.

Sull'intero immobile distinto nella presente perizia come lotto C esistono i vincoli imposti dai Piani Territoriali Paesaggistici Regionali.

LOTTO D

Comune di Selargius



Via Bellini angolo via Curtatone, appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 41, mappale 2869, sub. 17; trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano secondo ed ultimo ricavato dal sottotetto, primo a sinistra per chi sale le scale, composto di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno areati ed illuminati da un lucernario, una veranda a cui si accede dal soggiorno attraverso l'unica apertura verso l'esterno presente nell'appartamento, per una superficie calpestabile totale netta di 56.27 mq l'abitazione e 7.68 mq la veranda, con altezza da pavimento a soffitto mt 2.80 nel punto alto e mt 1.36 nel punto più basso. (Vedi foto e planimetria - All. 39)

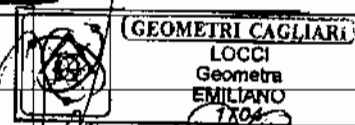
Le caratteristiche dello stabile sono le seguenti: edificato tra il 1992 e il 1995 in seguito al rilascio della C.E. n° 1911/6805 del 29/04/1992, con struttura portante mista muratura e in cemento armato, solai in latero - cemento, tamponature e tramezzi in laterizio, risulta ancora in buono stato di conservazione nei prospetti e nel vano scala, mentre la copertura ha bisogno di qualche intervento di manutenzione ordinaria specialmente lungo i canali di gronda.

Immobile soggetto a condono edilizio in quanto in sede di progetto era stato adibito a locale sgombero come sottotetto, sprovvisto di parcheggio, con alcune zone di umido proveniente dal tetto, è stata eseguita una trasformazione di destinazione catastale il 16/10/1995 da locale di sgombero ad abitazione.

Risulta Attualmente sfitto ed intestato alla

con sede in

Caratteristiche dell'abitazione



Finiture esterne: I prospetti sono in intonaco con rivestimento in pittura al
plastico; il balcone ha parapetto in muratura ricavato nella stessa falda di
copertura e pavimentazione in grès ceramico.

Serramenti: Quello esterno, in legno, quelli interni in legno tamburato.

Finiture interne: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile; il bagno e parte dell'angolo cottura sono rivestiti in ceramica, le pavimentazioni dell'immobile sono in gres ceramico, i servizi sono dotati di apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale.

Impianti: gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo incassato, è presente nel fabbricato la linea telefonica; l'impianto fognario è collegato con la rete fognaria comunale. All'interno della veranda è stata posizionata una piccola riserva idrica con relativo autoclave oltre ad una caldaia a gas per l'impianto di riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria.

Condizioni generali: In generale le condizioni dell'immobile sono decorose, i prospetti del fabbricato sono generalmente buoni, le scale e i canali di gronda necessitano di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

MUTAMENTI CATASTALI LOTTO D

Comune di Selargius

Via Bellini, piano 2° immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 41, Mappale
2869 Sub. 17 categoria A3, classe 3^, consistenza vani 4 - Rendita
Catastale di € 258,23 - Intestatario

Proprietaria per 1000/1000.

Immobile sottoposto a variazione della destinazione in data 16/10/1995

~~_____~~ in atti dal 24/02/2004 (protocollo n° ~~_____~~)

GEOMETRI CAGLIARI
LOCCI
 Geometra
EMILIANO
 1704

(Vedi Visura e Planimetria Catastale - All. 40-41)

Verifica degli eventuali abusi

Dagli accertamenti presso il Comune di Selargius è emerso quanto segue:

l'immobile in oggetto è stato edificato in base a regolare Concessione

Edilizia a nome del [REDACTED] del

29/04/1992 e successive varianti identificate come pratica edilizia n°

[REDACTED] e n° 1395/B del 01/02/1993; successivamente volturate anche a

nome della società [REDACTED]

Dall'analisi della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Selargius e dal confronto del progetto approvato con lo stato dei

luoghi, è stato possibile constatare che per l'immobile in questione è stata

presentata domanda di condono edilizio da parte della [REDACTED]

[REDACTED] per difformità dal progetto per

cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad abitazione; più

precisamente, gli abusi riscontrati rientrano nella previsione di sanabilità di

cui al capo IV della legge 28/02/1985 n° 47. (Vedi Certificazione All. 56 e

Copia Progetto Sanatoria All. 57).

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile rintracciare alcuna ricevuta di

versamento inerente il pagamento degli oneri di oblazione e i costi per oneri

concessori; essi dovranno per cui essere quantificati in sede di rilascio di

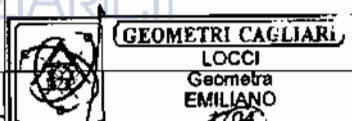
concessione in sanatoria.

Inquadramento urbanistico:

Dall'analisi dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Selargius si è potuto rilevare che l'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio

41 Mappale 2869 ricade in Zona B (Completamento).



All'atto del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

Sull'immobile oggetto della perizia non esistono vincoli di alcun tipo, se non quelli derivanti da obblighi di condominio.

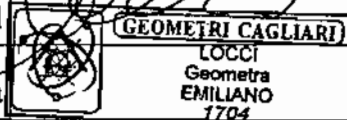
LOTTO E

Comune di Quartucciu, Vico IV Quartu, fabbricato distinto al N.C.E.U.

al foglio 9, mappale 784, sub. 41;

Trattasi di 2 locali (E1 e E2) situati al piano interrato e al piano seminterrato dell'edificio, con accessi indipendenti l'uno dall'altro. Il locale deposito (E1), sito al piano interrato e ricavato in parte dallo sfruttamento della platea di fondazione dello stabile, ha accesso dalla rampa che conduce al cortile ad uso parcheggio, oltre che dal vano scala condominiale. Esso risulta composto da una serie di sale suddivise con tramezzi, di altezza di 1 metro, e con pannelli in cartongesso sormontati da vetrate, così come evidenziato nelle foto. I locali risultano in parte aerati direttamente dall'esterno ed in parte attraverso dei cavedi, essi furono destinati a palestra privata dall'ultimo inquilino. La parte destinata a palestra ha una superficie calpestabile totale netta di mq 300.89, con altezza, da pavimento a soffitto, variabile da un minimo di 3.15 mt a un massimo di 3.95 mt. Mentre la parte adibita a servizi (docce e wc) ha un'altezza variabile da un minimo di 2.10 mt a un massimo di 4.00 mt.

Alla fine della rampa, sul lato sinistro, immediatamente prima del cancello condominiale, è posto un accesso di servizio all'ufficio (individuato con la lettera E2). All'ufficio si accede inoltre tramite vano scala posto nella parte posteriore dell'immobile; tale vano scala risulta essere stato edificato sul lotto confinante (vo se altri) con struttura a



sbalzo (Vedi foto).

L'ufficio ha una superficie utile di mq 78.32 ed un'altezza di mt 2.15.

(Vedi foto e planimetria – All. 42).

Le caratteristiche dello stabile sono le seguenti: edificato tra il 1990 e il 1995

in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n° [redacted] pratica edilizia n°

[redacted] protocollo n° [redacted] del 25.09.1989 – (Vedi Concessione Edilizia All.

43 e Copia Progetto All. 44), con struttura portante cemento armato, solai in

latero - cemento, tamponature e tramezzi in laterizio, risulta ancora in buono

stato di conservazione nei prospetti e nel vano scala, mentre la facciata ha

bisogno di alcuni piccoli interventi di manutenzione.

Attualmente sfitto ed intestato al [redacted] ed in

Caratteristiche dei locali

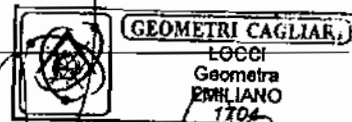
Finiture esterne: I prospetti sono in intonaco con rivestimento in pittura al plastico;

Serramenti: Quelli esterni sono tutti in metallo, quelli interni in legno tamburato.

Finiture interne: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile; i bagni e le zone doccia sono rivestiti in ceramica per un'altezza di mt. 2.20 da terra, le pavimentazioni dell'intero locale sono in gres, i servizi sono dotati di apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale.

Impianti: gli impianti elettrico e del tipo esterno, mentre quello idrico e fognario sono parzialmente incassati, è presente nel fabbricato la linea telefonica; l'impianto fognario è collegato con la rete fognaria comunale.

Condizioni generali: In generale le condizioni esterne dell'immobile sono



decorose, i prospetti del fabbricato sono generalmente buoni, necessitano di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria specialmente sui prospetti.

Internamente tutto l'immobile anche per al sua posizione interrata risulta danneggiato dalle infiltrazioni. Si evidenziano, anche dalla documentazione fotografica, la presenza di vaste zone di umidità proveniente dal piano superiore e dalle pareti contro terra.

(Vedi foto e planimetria - All. 45).

Dati catastali del Lotto E1 - E2

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Quartucciu:

Intestatario: alla [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1000/1000

Foglio 9, Mapp. 784 Sub 41 (derivato dal sub. 8), strada di nuova apertura, piano S1, categoria C2, classe 3°, mq. 411,00, Rendita Catastale di € 594,34

Immobile sottoposto a variazione in data 02/03/1993 n°508-C1.1/1993 in atti dal 01/06/2004 (protocollo n°CA0201687)

(Vedi Visura e Planimetria Catastale - All. 46 - 47).

Verifica degli eventuali abusi

Dagli accertamenti presso il Comune di Quartucciu è emerso quanto segue:

l'immobile in oggetto è stato edificato in base alla **Concessione Edilizia n°**

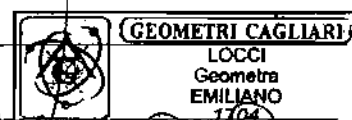
68 pratica edilizia n° 1679 protocollo n° 8220 del 25.09.1989, rilasciata a

nome della ditta [REDACTED]

Dall'analisi della documentazione acquisita e dal confronto del progetto

approvato con lo stato dei luoghi, è stato possibile constatare che l'immobile

è difforme dal progetto approvato e sullo stesso è stata presentata una



richiesta di condono edilizio, così come sotto riportato:

Domanda di condono edilizio Prot. ~~1081 del 27/02/1993~~ presentato dalla ditta ~~_____~~ per aver costruito il fabbricato posizionandolo parzialmente in Zona Urbanistica "C", con il contestuale cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero o garage a palestra per attività ricreativa.

Gli abusi riscontrati rientrano nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della legge 28/02/1985 n. 47.

I costi dovuti per oneri di oblazione ed anticipazione degli oneri concessori risultano essere già stati versati in fase di richiesta di rilascio di concessione in sanatoria, tali importi dovranno essere maggiorati degli effettivi oneri applicati in sede di rilascio della sopracitata concessione. (Vedi Copia

Richiesta Concessione in Sanatoria, Allegati e Copia Progetto - All. 48).

Inquadramento urbanistico:

Dall'analisi dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu si è potuto rilevare che l'area su cui è edificato l'immobile di diritto al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappale 784 sub. 41, ricade in Zona B8 (Completamento), ed in parte in zona C6.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

Sull'immobile oggetto della perizia non esistono vincoli di alcun tipo se non quelli derivanti da obblighi di condominio.

LOTTO F

Comune di Quartu Sant'Elena, via Bonaria n. 9, immobili inseriti in matrice degli anni quaranta composto da due piani fuori terra, dotato di ampio portile destinato a giardino.



Sono presenti i seguenti beni pignorati tutti distinti al N.C.E.U. al Fg.32

mappale 729 sub.14 , nat. A; al Fg.32 mappale 729 sub. 11, nat. A10 vani 2,5;

F1 - Unità immobiliare (sub. 14)

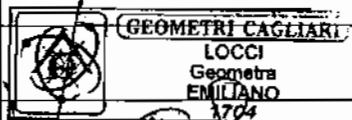
Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano terra, composto da ingresso-soggiorno, cucina, quattro camere da letto, due bagni, un cortile con piccolo ripostiglio, oltre ad una zona posta al primo piano raggiungibile attraverso una scala a chiocciola e prospiciente a sua volta il lastrico solare dell'intero immobile, per una superficie calpestabile totale netta di 154.10 mq l'abitazione (P.T.+P.1°), 5,00 mq il ripostiglio esterno, 60.51 mq il giardino e 83.58 mq il lastrico solare (P.1°), con altezza da pavimento a soffitto mt 3.10 al piano terra e mt 2.75 al piano primo. (Vedi foto e Planimetria – All. 49)

F2 - Unità immobiliare (sub. 11)

Trattasi di ufficio, sito al piano primo, primo a destra per chi sale le scale, composto da una unica sala ed un piccolo bagno, per una superficie calpestabile totale netta di 22.73 mq. l'ufficio (compreso il w.c.), con altezza da pavimento a soffitto mt 2.73.

Le caratteristiche dell'intero stabile sono le seguenti: edificato intorno all'anno 1930, con struttura portante in pietre e mattoni, solai in latero-cemento, tamponature e tramezzi in laterizio, risulta ancora in buono stato di conservazione ad eccezione della terrazza di copertura o lastrico solare individuato come sub. 14 che ha bisogno di qualche intervento di manutenzione ordinaria (Vedi foto e Planimetria – All. 50)

Caratteristiche dell'abitazione al sub.14 e dell'ufficio al sub. 11.



Finiture esterne: I prospetti sono in intonaco con rivestimento in pittura al plastico; il balcone ha parapetto in muratura ed una pavimentazione in grès ceramico.

Serramenti: Quelli esterni in legno, quelli interni in legno tamburato.

Finiture interne: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile; il bagno e parte dell'angolo cottura sono rivestiti in ceramica, le pavimentazioni dell'immobile sono in ceramica, i servizi sono dotati di apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale.

Impianti: gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo incassato, è presente nel fabbricato la linea telefonica; l'impianto fognario è collegato con la rete fognaria comunale.

Condizioni generali: In generale le condizioni dell'immobile sono decorose, i prospetti del fabbricato sono generalmente buoni, necessitano di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

DATI CATASTALI LOTTO F

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Quartu Sant'Elena:

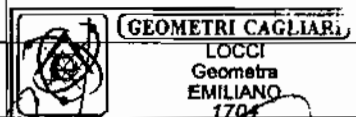
al Fg. 32 mappale 729 sub. 14, nat. A; (Vedi Visura e Planimetria Catastale – All. 51-52)

al Fg. 32 mappale 729 sub. 11, nat. A10 vani 2,5 (Vedi Visura e Planimetria catastale – All. 53-54)

Intestato alla ditta [REDACTED] che in [REDACTED] è proprietaria per 1000/1000.

Verifica degli eventuali abusi

Dagli accertamenti presso il Comune di Quartu S. Elena è emerso quanto segue: l'immobile in oggetto è stato edificato antecedentemente all'anno



1967.

Inquadramento urbanistico:

Dall'analisi dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu S. Elena si è potuto rilevare che l'area in cui sono stati edificati gli immobili distinti al N.C.E.U. del comune censuario di Quartu S. Elena al Fg.32 mappale 729 sub. 14 e sub. 11, ricade in Zona A "centro storico".

All'atto del sopralluogo l'immobile sito al piano terra non risultava occupato ed erano in corso lavori di restauro, mentre l'immobile sito al primo piano era utilizzato a titolo di affitto, da una società di assicurazioni che detiene anche la restante parte di locale.

Sull'intero immobile distinto nella presente perizia con il lotto F esistono solo i vincoli derivati dalla posizione all'interno del centro storico.

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MUTAMENTI CATASTALI NEL VENTENNIO

Di seguito si riporta il prospetto riassuntivo in cui sono sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene le iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso e tutti i mutamenti catastali sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente la trascrizione del pignoramento, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

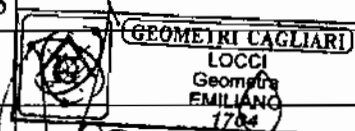
LOTTO A

1) Acquisto di proprietà: compravendita

Con rogito del notaio Giovanni Fadda, del 27/03/1976, Rep.n°13.715

Race.n°7713.

a favore di



– intero piena proprietà;

contro [redacted] – Intero

piena proprietà (immobile n°1);

contro [redacted] piena proprietà

(regime patrimoniale non indicato) (immobile n°2);

contro [redacted] intero piena proprietà

(regime patrimoniale non indicato) (immobile n°3).

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI SELARGIUS, N.C.T.:

- Terreno sito in Loc. Su Plamu, Fg.42 Mapp. 255/C di are 10.65;
- Terreno sito in Loc. Su Plamu, Fg. 42 Mapp. 271/A di are 00.60;
- Terreno sito in Loc. Su Plamu, Fg. 42 Mapp. 541/E di are 00.50;

trascritta il 14/04/1976 Cas. 6054 Art. 5272

** Si precisa che nei lotti sopra riportati, e individuati al N.C.T.,*

attualmente vi sono gli immobili distinti al N.C.E.U. al Fg.42 mappale 741

sub.25 (A1), 26 (A2), 46 (A3), 77 (A4), 78 (A5), 32 (A6) e sub.36 (A7).

2) Acquisto di proprietà: Convenzione (ai sensi dell'art. 8 della

Legge 6 Agosto 1967 n° 765)

Con rogito Notaio Giovanni Fadda, del 27/04/1979, Rep.n°5098 Racc.n°751

a favore di **Comune di Selargius - Selargius**

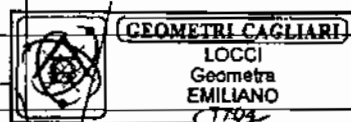
contro [redacted]

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI SELARGIUS, N.C.T.:

- terreni al Fg.42 Mappali 254-255-269-271-541;

trascritta il 5/06/1976 Cas. 8929 Art. 5272



3) Verbale di pignoramento di immobili

notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari

del 05/07/2005, Repertorio n° ~~24~~

per un credito di € 640.352,86

a favore di **Banca Intesa S.p.A. - Milano - Intero piena proprietà;**

contro ~~_____~~

Intero piena proprietà

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI SELARGIUS, VIA BOLARDO, N.C.E.U.:

- Immobili distinti al Fg.42 mappale 741 subalterni 25 e 26 (attualmente fusi e formanti il sub. 89), 46, 77 e 78, 32 e 36, e sub.B (lastrico solare) nato dal frazionamento del sub. 30, con variazione n°51/C1 del 28 giugno 1989;

Comune di Quartu Sant'Elena, N.C.E.U.:

- Appartamento sito in loc. Foxi, via Ischia, foglio 57 Mappale 1738 sub.3, nat.A2;
- Immobili siti in via Egadi, Fg.57 mappale 1312 subalterni 17 e 19 (appartamenti) e 18 (garage).

trascritta il 20/10/2005 ~~C. 107978-1/1-2-4689~~

4) Ipoteca volontaria: rogito dottor Alberto Floris

del 16/12/1999, repertorio 47.990

di lire 640.000.000, nascente da contratto di mutuo di Lire 320.000.000,

della durata di anni 15

a favore di **CARIPO Cassa di Risparmio delle Province Lombarde**

S.p.a. - Milano - Intero piena proprietà (la Banca ha eletto domicilio in



Milano, via Monte di Pietà n°8)

contro [REDACTED]

Intero piena proprietà [REDACTED]

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI SELARGIUS, N.C.E.U.:

- Appartamento sito in via Boiardo, Fg. 42 mappale 741 sub.25, nat.A2;
- Appartamento sito in via Boiardo, Fg. 42 mappale 741 sub.26, nat.A2;
- Cantina sita in via Boiardo, Fg. 42 mappale 741 sub.32, nat.C2;
- Cantina sita in via Boiardo, Fg. 42 mappale 741 sub.36, nat.C2;
- Posto auto sito in via Boiardo, Fg. 42 mappale 741 sub.46, nat.C6;
- Posto auto sito in via Boiardo, Fg. 42 mappale 741 sub.77, nat.C6;
- Posto auto sito in via Boiardo, Fg. 42 mappale 741 sub.78, nat.C6;
- Lastrico solare sito in via Boiardo, protocollo 51/C1 del 1989, nat.L;

iscritta a Cagliari il 17/12/1999 Cas. 35989 Art. 6904

LOTTO C

1) Acquisto di proprietà: Compravendita

Con rogito Notaio Anna Maria Cara, del 26/02/1981, Rep.n° 33.374,

Racc.n°15.943

a favore di [REDACTED]

- Intero piena proprietà

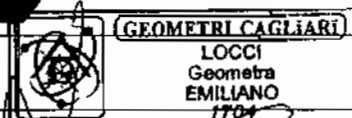
contro [REDACTED]

diritti (comunione legale dei beni) (* A) + intero piena proprietà (* B);

contro [REDACTED]

[REDACTED] tutti i diritti (comunione legale dei beni) (* A);

contro [REDACTED]



intero piena proprietà (regime patrimoniale non indicato) (* C).

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA, N.C.T.:

**A -Terreno sito in Loc. Foxi, Fg.57 Mapp. 270/C di are 00.50;*

**B -Terreno sito in Loc. Foxi, Fg.57 Mapp. 129/C di are 04.00;*

**C -Terreno sito in Loc. Foxi, Fg.57 Mapp. 195/C di are 01.60;*

trascritta il 11/03/1981 Cas. 5581 Art. 4641

**Si precisa che nei lotti sopra riportati, e facenti parte del N.C.T.,*

attualmente vi è l'immobile distinto al N.C.E.U. al Fg.57 mappale 1312.

2) Ipoteca volontaria: rogito Notaio Alberto Floris

del 16/12/1999, repertorio 47.989

di Lire 660.000.000, nascente da contratto di mutuo di Lire 330.000.000,

della durata di anni 15

a favore di **CARIPO Cassa di Risparmio delle Province Lombarde**

S.p.a. - Milano - Intero piena proprietà (la Banca ha eletto domicilio in

Milano, via Monte di Pietà n°8)

contro

Intero piena proprietà

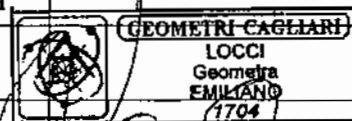
Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA, N.C.E.U.:

- Appartamento sito in via Egadi, Fg.57 mappale 1312 sub.17, nat.A;*
- Garage sito in via Egadi, Fg.57 mappale 1312 sub.18, nat.G;*
- Appartamento sito in via Egadi, Fg.57 mappale 1312 sub.19, nat.A;*

** Sono presenti altri immobili (omissis).*

iscritta a Cagliari il 17/12/1999 Cas. 35988 Art. 6903



N.B. Annotazione di Frazionamento in Quota pubblicata in data

19/10/2000 ai nn.30424/5084.

Atto a rogito Notaio Alberto Floris, in data 8/06/2000, rep. n°49.490.

Lotto n°1 Capitale lire 140.000.000 Ipoteca lire 280.000.000.

Appartamento sito in via Egadi, Fg. 57 mappale 1312 sub.17, nat.A.

Lotto n°2 Capitale lire 90.000.000 Ipoteca lire 180.000.000.

Appartamento sito in via Egadi, Fg. 57 mappale 1312 sub.19, nat.A.

Posto auto sito in via Egadi, Fg. 57 mappale 1312 sub.18, nat PA.

LOTTO D

1) Acquisto di proprietà: compravendita

Con rogito del notaio Leonida Onano, del 30/07/1968, Rep. n° ~~41.022~~

a favore di ~~_____~~ nato a ~~_____~~ – intero piena proprietà;

contro ~~_____~~ intero piena proprietà;

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI SELARGIUS, N.C.T.:

- Area fabbricabile sita in via Curtatone, Fg. 41 Mappale 993/AB di are 03.65;***

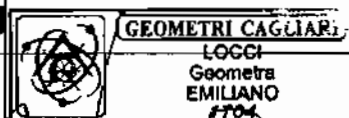
trascritta il 20/08/1968 Cas. 13712 Art.10962

2) Acquisto di proprietà: compravendita e appalto

Con rogito del notaio Alberto Floris, del 21/10/1992, Rep. n° 30.978, Racc. n° 18.323,

a favore di ~~_____~~
~~_____~~ Selargius - intero piena proprietà;

contro ~~_____~~ nato a ~~_____~~ – intero piena



proprietà (bene personale);

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI SELARGIUS, N.C.E.U.:

- Area fabbricabile, Fg. 41 mappale 993/AB, nat. T, mq 365.

N.B. Restano escluse dalla vendita e rimangono di proprietà dei venditori,

la piena proprietà delle seguenti porzioni di area fabbricabile: porzioni di

scatola d'aria ubicate al piano scantinato ed al piano terra (omissis).

trascritta il 28/10/1992 Cas. 24015 Art. 16651

LOTTO E

1) Acquisto di proprietà: compravendita

Con rogito del notaio Fernanda Locci, del 5/03/1967, Racc. n° 7398.

a favore di [redacted] - 1/2 piena proprietà;

a favore di [redacted] nata [redacted] 1/2 piena

proprietà;

contro [redacted] i diritti (*A e

*B);

contro [redacted] tutti i

diritti (*A) + intero piena proprietà (*C);

contro [redacted] i diritti (*A e

*B);

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI QUARTUCCIU, N.C.T.:

*A - Terreno sito in Loc. Sant'Efisia, Fg. 9 Mapp. 784 di are 04.80;

*B - Terreno sito in Loc. Sant'Efisia, Fg. 9 Mapp. 955 di are 02.30;

- Terreno sito in Loc. Sant'Efisia, Fg. 9 Mapp. 879 di are 04.20;



*C' - Terreno sito in Loc. Sant'Efisio, Fg. 9 Mapp. 954 di are 04.40;

- Terreno sito in Loc. Sant'Efisio, Fg. 9 Mapp. 782 di are 27.25;

trascritta il 29/03/1967 Cas. 5555 Art. 4595

2) Acquisto di proprietà: Accettazione di eredità con beneficio di inventario

Pretura di Cagliari, Rep. n° 316

a favore di

contro

ceduta in

trascritta il 14/10/1970 Cas. 15801 Art. 13288

3) Acquisto di proprietà: Successione in virtù di legge

Apertasi in Cagliari l'11/03/1969, al n° 55, volume n° 674

a favore di quota non indicata

(figlio)

a favore di quota non indicata

(coniuge)

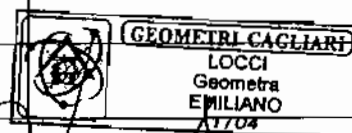
contro quota non

indicata;

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI QUARTUCCIU, N.C.T.:

- Terreno, Fg. 9 Mappale 784 di are 04.80;
- Terreno, Fg. 9 Mappale 955 di are 02.30;
- Terreno, Fg. 9 Mappale 879 di are 04.20;
- Terreno, Fg. 9 Mappale 954 di are 04.40;
- Terreno, Fg. 9 Mappale 782 di are 27.25;



trascritta il 12/06/1972 Cas. 10662 Art.8963

4) Acquisto di proprietà: compravendita e appalto

Con rogito del notaio Gianmassimo Sechi, del 05/07/1989, Rep.n° 24.864,

Racc.n°6761,

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] intero piena proprietà;

contr [REDACTED] tutti i diritti (nubile);

contr [REDACTED] tutti i diritti (celibe);

contro [REDACTED] tutti i diritti

(separazione dei beni);

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI QUARTUCCIU, N.C.T.:

- Terreno, Fg. 9 Mappale 784 di are 04.80;

- Terreno, Fg. 9 Mappale 955 di are 02.30;

- Terreno, Fg. 9 Mappale 879 di are 04.20;

- Terreno, Fg. 9 Mappale 954 di are 04.40;

- Terreno, Fg. 9 Mappale 782 di are 27.25;

N.B. Restano escluse dalla vendita e rimangono di proprietà dei venditori,

la piena proprietà delle seguenti porzioni di scatola d'aria ubicate al 1°

piano alto (omissis) e due posti macchina scoperti ubicati nel cortile

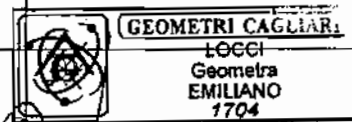
dell'edificio (omissis).

trascritta il 18/07/1989 Cas. 18627 Art.14009

LOTTO F

1) Acquisto di proprietà: compravendita

Con rogito del notaio Albino Vallebona, del 08/11/1977, Rep.n° 210.882,



Racc.n°10.967

a favore di [redacted] o a [redacted] - ½ piena

proprietà (separazione dei beni);

a favore di [redacted] nato a [redacted] - ½

piena proprietà (celibe);

contro [redacted] - ½ piena

proprietà (separazione dei beni);

contro [redacted] - ¼ piena

proprietà (vedova);

contro [redacted] - ¼ piena

proprietà (nubile);

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA, N.C.T.:

- Area di risulta dalla demolizione di un vecchio mulino per cereali e dei suoi accessori, più due piccole unità immobiliari per abitazione al piano terra, occupante in tutto una superficie complessiva di mq 2500, Fg.32 Mappali, tra gli altri, 7 di are 01.05 e 20 di are 04.35;

- Mentre nel N.C.E.U. le unità immobiliari che vi insistono venivano censite ed individuate con i mapp, tra gli altri, 20, 279 subaltermi 2 e3;

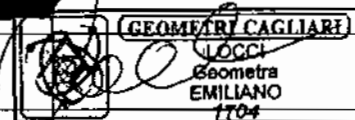
trascritta il 24/11/1977 Cas. 18220 Art.15419

2) Acquisto di proprietà: compravendita

Con rogito del notaio Alberto Floris, del 17/05/1991, Rep.n° 27.608,

Racc.n°16.795,

a favore di [redacted]
[redacted] intero piena proprietà;



contro [REDACTED] ½ piena proprietà

(separazione dei beni);

contro [REDACTED] ½ piena

proprietà (separazione dei beni);

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA, N.C.E.U.:

- Immobile al piano terra, composto da tre vani più accessori, con annesso cortile, Fg.32 Mappale 729 subalterni 7,8 e 9, nat.A;
- Tratto terrazza, Fg.32 mappale 729 sub.10, nat.X;
- Appartamento al 1° piano, composto da due vani, Fg.32 mappale 729, sub.11, nat.A.
- Il tutto su area al Fg.32 mappali, tra gli altri, 7 e 20.

trascritta il 11/06/1991 Cas. 13853 Art.9660

LOTTO D+E+F

2) Acquisto di proprietà: compravendita

Con rogito del notaio Alberto Floris, del 26/03/1999, Rep.n°45.575

A favore [REDACTED] intero piena proprietà;

contro [REDACTED]

[REDACTED] intero piena proprietà;

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA, N.C.E.U.:

F1) Appartamento sito in via Bonaria, Fg.32 mappale 729 sub. 14, nat.A;

F2) Ufficio sito in via Bonaria, Fg.32 mappale 729 sub.11, nat. A10, vani

2.5;

COMUNE DI SELARGIUS, N.C.E.U.:



D) Appartamento sito in via Bellini, Fg.41 mappale 2869 sub.17, nat.A;

COMUNE DI QUARTUCCIU, N.C.E.U.:

E) Deposito sito nel vico IV Quartu, Fg. 9 mappale 784 bub.41, nat.D.

N.B. Il titolo non è stato rilevato poiché non disponibile presso la

Conservatoria dei RR.II. di Cagliari. Trascritta il 31/03/1999 Cas. 8905

3) Ipoteca volontaria: rogito Notaio Alberto Floris

Del 7/04/1999, rep.n°45.683, per un credito di Lire 1.200.000.000, nascente

da contratto di mutuo di lire 600.000.000, della durata di anni 15,

a favore di **CARIPLO Cassa di Risparmio delle Province Lombarde**

S.p.a. - Milano - Intero piena proprietà (la Banca ha eletto domicilio in

Milano, via Monte di Pietà n° 8)

contro [REDACTED] intero piena proprietà;

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA, N.C.E.U.:

- Appartamento sito in via Bonaria, Fg.32 mappale 729 sub.14, nat.A;

- Ufficio sito in via Bonaria, Fg.32 mappale 729 sub.11, nat. A10, vani 2.5;

COMUNE DI SELARGIUS, N.C.E.U.:

- Appartamento sito in via Bellini, Fg.41 mappale 2869 sub.17, nat.A;

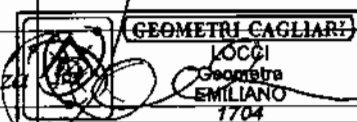
COMUNE DI QUARTUCCIU, N.C.E.U.:

- Deposito sito nel vico IV Quartu, Fg.9 mappale 784 sub.41, nat.X.

trascritta il 9/04/1999 Cas.9617 Art.1571

N.B. Le indicazioni in ordine al regime patrimoniale dei soggetti, alla natura di bene personale o meno, allo stato di celibato, vedovanza, separazione e/o divorzio, sono quelle risultanti dalle note.

La loro mancanza nel presente certificato significa corrispondente assenza



nella relativa nota.

4) Verbale di pignoramento di immobili

Notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari

il 05/07/2005, rep.n° 824 per un credito di € 640.352,86

a favore di **Banca Intesa S.p.a.** – Milano – Intero piena proprietà;

cont. [REDACTED] intero piena proprietà;

Descrizione dell'immobile:

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA, N.C.E.U.:

- Appartamento sito in via Bonaria, Fg.32 mappale 729 sub.14, nat. A;
- Ufficio sito in via Bonaria, Fg.32 mappale 729 sub.11, nat. A10, vani 2.5;

COMUNE DI SELARGIUS, N.C.E.U.:

- Appartamento sito in via Bellini, Fg.41 mappale 2869 sub.17, nat. A;

COMUNE DI QUARTUCCIU, N.C.E.U.:

- Deposito sito nel vico IV Quartu, Fg.9 mappale 784 sub.41, nat. X

trascritta il 20/10/2005 Cas.37370 Art.24609

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA:

Per gli immobili oggetto del quesito si ritiene idonea la stima a valore di mercato, adottando un criterio di valutazione sintetico-comparativo basato sull'analisi degli elementi attualmente esistenti nel mercato locale.

Pertanto, in considerazione di quanto esposto precedentemente, tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili e degli eventuali interventi di ripristino che si rendessero necessari, in seguito a indagini presso

Imprenditori, Tecnici, Agenzie Immobiliari, proprietari di immobili simili e



dall'analisi dell'Osservatorio Prezzi degli Immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Cagliari, è stato possibile determinare il valore medio commerciale unitario (vedi manuale del CTU- Raffaele Gigante- Sole 24ore - Metodo di stima immobiliare di Marco Simonotti), che per immobili aventi caratteristiche e parametri simili agli immobili oggetto della presente perizia, si stima in:

= 1) **IMMOBILE Lotto A** € 2.000,00/mq.

= 3) **IMMOBILE Lotto C** € 2.000,00/mq.

= 4) **IMMOBILE Lotto D** € 1.600,00/mq.

= 5) **IMMOBILE Lotto E** € 1.650,00/mq.

= 6) **IMMOBILE Lotto F** € 1.800,00/mq.

Valori che saranno applicati alle superfici convenzionali.

STIMA DEI BENI PIGNORATI

VEDI TABELLE DI CALCOLO E VALUTAZIONE (ALL. 55)

COME DI SELARGIUS - VIA BOIARDO - IMMOBILE A

Valore immobile € 451.502,00

Valore Commerciale arrotondato IMMOBILE A: € **450.000,00**

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - VIA EGADI - IMMOBILE C

Valore immobile € 289.390,00

Valore Commerciale arrotondato IMMOBILE C: € **285.000,00**

COMUNE DI SELARGIUS - BIA BELLINI - IMMOBILE D

Valore immobile = € 112.617,60

Valore Commerciale arrotondato IMMOBILE D: € **110.000,00**

COMUNE DI QUARTUCCIU - VICO IV QUARTU - IMMOBILE E

Valore immobile € 763.375,80

Valore Commerciale arrotondato IMMOBILE E: € 760.000,00

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - VIA BONARIA - IMMOBILE F

Valore immobile € 405.068,00

Valore Commerciale arrotondato IMMOBILE F: € 405.000,00

RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:

In risposta al quesito posto, il sottoscritto può riferire che il valore commerciale degli immobili pignorati, tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di Ottobre 2007 sia di:

IMMOBILE A = € 450.000,00

IMMOBILE C = € 285.000,00

IMMOBILE D = € 110.000,00

IMMOBILE E = € 760.000,00

IMMOBILE F = € 405.000,00

CONCLUSIONI: Ritenendo, data la natura del quesito, con quanto sopra esposto e illustrato, di avere assolto l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, corredo la presente relazione di elaborati planimetrici, fotografie e documenti, allega inoltre la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Si rimane a completa disposizione del Sig. Giudice per gli eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Pula, 20 Novembre 2007

Il Tecnico

Geom. Emiliano Locci

(GEOMETRI CAGLIARI)

LOCCI

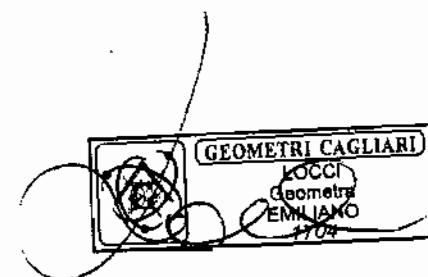
Geometra

EMILIANO

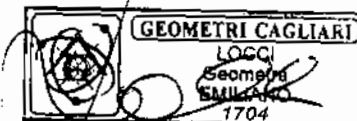
7704

COMUNE DI SELARGIUS - VIA BOIARDO - LOTTO "A"									
		SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RIDUZIONE		SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE/MQ	
A1	APPARTAMENTO	MQ 50,69		1,00		MQ 50,69	x	€ 2.000,00 =	€ 101.380,00
A1	VERANDA	MQ 5,39		0,30		MQ 1,62	x	€ 2.000,00 =	€ 3.234,00
A2	APPARTAMENTO	MQ 103,79		1,00		MQ 103,79	x	€ 2.000,00 =	€ 207.580,00
A2	BALCONE	MQ 8,85		0,30		MQ 2,66	x	€ 2.000,00 =	€ 5.310,00
A3	POSTO AUTO	MQ 10,00		0,40		MQ 4,00	x	€ 2.000,00 =	€ 8.000,00
A4	POSTO AUTO	MQ 9,00		0,40		MQ 3,60	x	€ 2.000,00 =	€ 7.200,00
A5	POSTO AUTO	MQ 12,00		0,40		MQ 4,80	x	€ 2.000,00 =	€ 9.600,00
A6	MAGAZZINO (P.INT.)	MQ 7,18		0,50		MQ 3,59	x	€ 2.000,00 =	€ 7.180,00
A7	MAGAZZINO (P.INT.)	MQ 14,40		0,50		MQ 7,20	x	€ 2.000,00 =	€ 14.400,00
A8	LASTRICO SOLARE	MQ 135,66		0,30		MQ 40,70	x	€ 2.000,00 =	€ 81.396,00
A8	DEPOSITO	MQ 10,37		0,30		MQ 3,11	x	€ 2.000,00 =	€ 6.222,00
TOTALE						MQ 222,64		€	451.502,00

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - VIA EGADI - LOTTO "C"									
		SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE /MQ		
C1	APPARTAMENTO (P.1°)	MQ	67,24	1,00	MQ	67,24	x	€ 2.000,00	= € 134.480,00
C1	LASTRICO SOLARE	MQ	59,39	0,30	MQ	17,82	x	€ 2.000,00	= € 35.634,00
C1	VANO SCALA	MQ	10,90	0,10	MQ	1,09	x	€ 2.000,00	= € 2.180,00
C2+C3	APPARTAMENTO (P.TERRA)	MQ	83,64	1,00	MQ	83,64	x	€ 1.400,00	= € 117.096,00
TOTALE					MQ	169,79		€	289.390,00



COMUNE DI SELARGIUS - VIA BELLINI - LOTTO "D"							
	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE/MQ	
APPARTAMENTO	MQ	67,89	1,00	MQ	67,89 x	€ 1.600,00 =	€ 108.624,00
TERRAZZA	MQ	8,32	0,30	MQ	2,50 x	€ 1.600,00 =	€ 3.993,60
TOTALE				MQ	70,39	€	112.617,60



ALL. 55
pag. 3

COMUNE DI QUARTUCCIU - VICO IV QUARTU - LOTTO "E"									
		SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE/MQ		
E1	PIANO INTERRATO (PALESTRA)	MQ	267,88	1,00	MQ	267,88	x	€ 1.650,00	= € 442.002,00
E1	SERVIZI (PALESTRA)	MQ	89,46	1,00	MQ	89,46	x	€ 1.650,00	= € 147.609,00
E1	VUOTO TECNICO (PALESTRA)	MQ	69,77	0,10	MQ	6,98	x	€ 1.650,00	= € 11.512,05
	TOTALE				MQ	364,32			€ 601.123,05
E2	PIANO TERRA (UFFICIO)	MQ	92,89	1,00	MQ	92,89	x	€ 1.650,00	= € 153.268,50
E2	BALCONE/CAVEDIO (UFFICIO)	MQ	18,15	0,30	MQ	5,45	x	€ 1.650,00	= € 8.984,25
E2	TOTALE				MQ	98,34			€ 162.252,75
	TOTALE				MQ	462,65			€ 763.375,80

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - VIA BONARIA - LOTTO "F"									
		SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE/MQ		
F1	PIANO TERRA (APPARTAMENTO)	MQ	132,40	1,00	MQ	132,40	x	€ 1.800,00	= € 238.320,00
F1	PIANO PRIMO (APPARTAMENTO)	MQ	47,96	1,00	MQ	47,96	x	€ 1.800,00	= € 86.328,00
F1	RIPOSTIGLIO ESTERNO (P.T)	MQ	6,05	0,50	MQ	3,03	x	€ 1.800,00	= € 5.445,00
F1	GIARDINO	MQ	64,23	0,10	MQ	6,42	x	€ 1.800,00	= € 11.561,40
F1	LASTRICO SOLARE (P.1°)	MQ	91,32	0,10	MQ	9,13	x	€ 1.800,00	= € 16.437,60
F1	TOTALE				MQ	198,94			€ 358.092,00
F2	PIANO PRIMO (UFFICIO)	MQ	29,36	1,00	MQ	29,36	x	€ 1.600,00	€ 46.976,00
	TOTALE				MQ	228,30			€ 405.068,00

