

(12)

Dot. CARLO M.
DE MAGISTRIS



TRIBUNALE DI CAGLIARI

GIUDIZIO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N° 483/02 DEL RUOLO GENERALE
Cron.2891/2892 R.I. _____

PROMOSSO DA : BANCO DI NAPOLI S.p.A.

CONTRO : _____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



C.T.U. : Dr. Ing. Ugo Paglietti
Viale Trieste 25
09123 Cagliari



Depositato all' Ufficio Unico Notai, il 28 LUG 2003
[Signature]



(16)

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDIZIO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ISCRITTO AL N° 483/02 DEL RUOLO GENERALE

Cron.2891/2892 R.I. _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSO DA: BANCO DI NAPOLI S.p.A.

CONTRO: ██████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it**Premesse**

Il sottoscritto Dott. Ing. Ugo Paglietti, libero professionista, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, nell'udienza del 5 Giugno 2003 veniva nominato consulente tecnico d'ufficio dal giudice dell'esecuzione per procedere alla valutazione dei cespiti oggetto dell'esecuzione in epigrafe. Lo stesso prestava giuramento nell'udienza del 5 Giugno 2003 nella quale il G.E. gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per

ASTE
GIUDIZIARIE.it

determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio);

- 2) verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28.2.1985 n.47 e legge 23.12.1994 n.724);
- 3) accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza in base a quale titolo.

In risposta a tali quesiti la presente perizia ha rilevato quanto appresso.

A. Descrizione dei beni oggetto del presente pignoramento, verifica della loro situazione urbanistica e accertamento stato di occupazione

Premesso che l'immobile, identificato nel NCEU del Comune di San Gavino Monreale col foglio 37, mappale 4235, sub.1.2 ed il foglio 37, mappale 4235, sub.3, dal 3 Maggio 2002 è stato variato ed identificato nel NCEU del Comune di San Gavino Monreale col foglio 37, mappale 4235, sub. 5 derivante da variazione n.3862.1/2002 del 3/5/2002 in atti dal 3/5/2002 (protocollo n.164704) e da variazione nel classamento n.7081.1/2003 del 3/5/2003 in atti dal 3/5/2003 (protocollo n.164704) [vedi visura all.ta].

Segue che il bene pignorato, oggetto della presente perizia, è identificato nel nel NCEU del Comune di San Gavino Monreale col foglio 37, mappale 4235, sub.5 ed è costituito da:

1) Un appartamento sito nel primo piano e nella mansarda di una villa in via Baracca 40, SAN GAVINO MONREALE (CA) [Foto n.1,3 all.te] al quale si accede da una scala indipendente con accesso dalla via Baracca [Foto n. 2,4 all.te] e composto da ingresso, cucina, vano letto, bagno ed ampie terrazze al piano primo; 3 camere e bagno nella mansarda [vedi Foto e Piantina all.ta]. Detto appartamento ha una superficie coperta di 204,80 mq ed una superficie terrazze di 111,80 mq

2) Un garage di 41,40 mq coperti con cortile di 66,60 mq al quale vi si accede dalla via Baracca [vedi foto1,3 e piantina all.ta].

Si precisa che:

- Il grado di conservazione dell'appartamento appare elevato;
- Non sono evidenti abusi urbanistici.
- L'immobile è di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] il quale li ha acquisiti in donazione con atto pubblico rogito notaio Sergio Floris, registrato a Sanluri al n. 639 il 19 Giugno 1989 (vedasi copia atto di acquisto allegata).
- L'immobile è attualmente occupato dallo stesso proprietario, che lo utilizza come abitazione.

B. Valutazione dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato con il metodo di stima comparativa, in funzione della sua superficie, con riferimento ad immobili simili di pari grado di rifinitura. Pertanto si stima il valore dell'appartamento pari a € 1.080,00 /mq, mentre quello del garage pari a € 640,00 /mq.

1) Valore di mercato dell'appartamento

- Superficie coperta appartamento mq 204,80
- 50% superf. terrazze mq 111,80
- totale superficie commerciale mq 260,70
- Valore appartamento mq 260,70 a € 1.080/mq € 281.556,00

2) Valore di mercato del garage con cortile

- Superficie coperta garage mq 41,40
- 50% superf. cortile mq 66,60
- totale superficie commerciale mq 74,70
- Valore garage con cortile mq 74,70 a €640/mq € 47.808,00

Valore di mercato dei beni pignorati [1) + 2)]:

€ 329.364,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla presente relazione sono allegati:

1) Visura catastale - Planimetria appartamento.

2) Documentazione fotografica:

foto n.1- Foto d'insieme;

foto n.2- Particolare ingresso indipendente e Garage;

foto n.3- Particolare prospetto frontale;

foto n.4- Scala di accesso;

foto n.5- Particolare portone di ingresso all'appartamento.

foto n.6- particolare terrazza.

3) Visura storica per immobile

4) Atto pubblico rogito notaio Sergio Floris, registrato a Sanluri al n° 639 il 19 Giugno 1989 (repertorio n° 23.857/7.281) e pubblicato alla Conservatoria dei R.R. I.I di Cagliari il 19.06.1989 (casella n.15909, art. 12156) a favore di [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente, il mandato affidatogli dal G.E.

Cagliari, 30 Luglio 2003

Dott.Ing. Ugo Paglietti



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it