TRIBUNALE DI CAGLIARI

GIUDIZIO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ISCRITTO AL N° 62/07 DEL RUOLO GENERALE

PROMOSSO DA : INTESA SANPAOLO S.P.A.

CONTRO : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

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

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 8 febbraio 2008 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 8 febbraio 2008 nella quale il G.E. gli poneva 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

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

documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritto;

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

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

riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46,comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

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; alleghi, 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il

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

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 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;

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

Oggetto della perizia

Il quesito formulato dal Giudice riguarda i seguenti immobili:

A) Appartamento in villino in Comune di Muravera

Appartamento in comune di Muravera, Loc. Gaddi, con annesso cortile di pertinenza accatastato nel NCEU al Foglio 40 mappale 1539 sub 5 e 6.

B) Palazzina in Comune di Quartu Sant'Elena

Palazzina di tre piani piu piano terra in Comune di Quartu Sant'Elena sito in via Scarlatti 30 e accatastato nel NCEU al Foglio 29, mappale 1682, subb. 2, 3, 4, 5 e 6.

C) Appartamento in villa in Comune di Sinnai

Appartamento in villa bifamiliare sito in Comune di Sinnai, Loc. Solanas, con annesso giardino di pertinenza distinto nel NCEU al Foglio 85, mappale 390 subalterni 3 e 4.

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

Operazioni peritali

Come stabilito in udienza, le operazioni peritali hanno regolarmente avuto inizio il giorno 03 marzo 2008 alle ore 10:00, in Sinnai, Loc. Solanas, presso l'immobile oggetto di perizia presso. Successivamente si sono visitati gli immobili in Muravera prima e in Quartu Sant'Elena poi. In tale occasione, si è proceduto ad un'ispezione generale dei luoghi ed al un rilievo fotografico degli immobili. Le operazioni peritali si sono concluse intorno alle ore 14:00.

Risposta ai quesiti formulati dal Giudice:

Quesito n. 1

a) Verifica della completezza della documentazione; b) Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni; c) Acquisizione delle mappe censuarie; d) Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale.

a) La documentazione presente agli atti è completa;

b) L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Beni in Comune di Muravera

Le Trascrizioni relative all'appartamento oggetto della presente perizia (NCEU Comune di Muravera F. 40 mapp. 1539 subb. 5 e 6), sono le seguenti:

- **Trascrizione n. 17848/15338 del 26 ottobre 1973 a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxx** relativamente al terreno (area di sedime immobile periziato)distinto nel NCT al F. 40 mapp.le 179, compravendita di area fabbricabile con patto di riservato dominio a rogito del Dr. xxxxxxxx, in data 24 ottobre 1973, rep. n. 27176;

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

– **Trascrizione n. 27944/19616 del 15 dicembre 1993 a favore di XXXXX e XXXXXXXXXXXX,** contro xxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente al fabbricato distinto nel NCEU al F. 40 mapp.le 1539 sub 5 e 6 ed al diritto di parcheggio in posto auto confinante col n. 33/1 e 38, il tutto insistente nel NCT foglio 40 mappale 1539 derivante dal mappale 179 compravendita a rogito del Dr. xxxxxxxxxxxx, in data 1 dicembre 1993, rep. n. 23805;

Beni in Comune di Quartu Sant'Elena

Le Trascrizioni relative alla palazzina oggetto della presente perizia (NCEU Comune di Quartu Sant'Elena F. 29, mapp. 1682, subb. 2, 3, 4, 5 e 6 insistente su terreno distinto nel NCT F. 29 mapp. 1238 ex 76/f), sono le seguenti:

– **Trascrizione n. 12009/9567 del 19 luglio 1968 a favore di XXXXXXXXXXXXXX**, contro XXXXXXXXXX, compravendita del Dr. xxxxxxxxx coadiutore temporaneo del Dr. xxxxxxxxxxx, in data 4 agosto 1968;

Beni in Comune di Sinnai

Le trascrizioni relative all'appartamento in villa in loc. Solanas, distinto nel NCEU del Comune di Sinnai al Foglio 85, mappale 390, subalterni 3 e 4 (che insiste sul terreno distinto nel NCT foglio 85 mappale 390 ex 188/c) ed oggetto della presente perizia, sono le seguenti:

– **Trascrizione n. 27944/19616 del 13 maggio 1981 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX,** contro xxxxxxxxxx, relativamente al terreno distinto nel NCT al F. 85 mapp.le 390 ex 188/c, compravendita a rogito del Dr. xxxxxxxxxx, in data 30 aprile 1981, rep. n. 23805.

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

OSSERVAZIONI

Come già precisato dal notaio xxxxxxxxxx, presso la Conservatoria dei RR.II. e l'UTE di Cagliari, si rileva che le formalità pregiudizievoli risultano a carico degli esecutati XXXXX e dei fratelli XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pro quota. Il sig. XXXXXXXXXXXX padre dei fratelli XXXXXXXX, è deceduto, ma non risulta attualmente trascritta alcuna denuncia di sucessione.

c) Acquisizione delle mappe

Il presente CTU ha aquisito la mappa catastale degli immobili *de quo* presso il NCEU e il NCT della provincia di Cagliari [vedasi all. n. 2] ;

d) Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale

L'atto notarile di provenienza ultraventennale degli immobili oggetto di perizia è presente nella documentazione in atti.

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

Quesito n. 2

Descrizione dei beni

Il beni pignorati sono costituiti da:

A) Appartamento in villino in Comune di Muravera

Appartamento di 72 mq. in Comune di Muravera, Loc. Gaddi, con annesso cortile di pertinenza di 90 mq. accatastato nel NCEU al F. 40 mapp. 1539 sub 5 e 6. Ad esso si arriva percorrendo la via Ichnusa verso nord svoltando a destra nella via dei Falchi per poi svoltare di nuovo a destra, prima della piscina, in un vico e percorrendo lo stesso fino alla fine (vedi Figura n. 1 allegata). Detto appartamento si trova al piano primo di una villetta plurifamiliare a schiera. Include un giardino di pertinenza dello stesso appartamento nel quale si trova la scala esterna che conduce all'ingresso dell'appartamento. L'appartamento è articolato su due livelli:

Figura 1 – Comune di Muravera veduta satellitare del villino cui appartiene l'appartamento pignorato

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

al primo livello si trovano ingresso-cucina, bagno, un pranzo-soggiorno, un locale di sgombero, una camera da letto e una veranda; al secondo livello è costituito da un soppalco adibito a locale di sgombero.

Lo stato conservativo del bene è buono.

B) Palazzina in Comune di Quartu Sant'Elena

Palazzina di 4 livelli composta da 4 unità immobiliari e un ampio garage con ingresso diretto dalla strada. Uno dei quattro appartamenti si trova al piano terra mentre i restanti tre sono situati rispettivamente su ciascuno dei tre piani in elevazione. La palazzina è sita in Comune di Quartu Sant'Elena nella via Scarlatti nn. 26, 28 e 30 ed è edificata su un terreno di 363 mq. accatastato nel NCT al foglio 29 mappale 1238. L'immobile si trova in buono stato conservativo. I dettagli delle unità componenti l'immobile sono descritti sulla seguente tabella.

Specifiche relative agli appartamenti della palazzina in Quartu Sant'Elena, via Scarlatti 30

Unità immobiliare	Dati catastali NCEU Comune di Quartu Sant'Elena	Superficie mq	Composizione vani
Appartamento Piano terra	Foglio 29, mapp 1682, sub. 2	64 + 30	un ingresso con andito, un soggiorno, una camera, una cucina, un bagno ed un cortile di 30 mq. di pertinenza.
Garage coperto	Foglio 29, mapp 1682, sub. 3	172	Ingresso, passo carraio e un ampio spazio adibito a posti auto
Appartamento Piano primo	Foglio 29, mapp 1682, sub. 4	110	un ingtresso, una cucina, un soggiorno, due bagni, tre camere da letto e una terrazza
Appartamento Piano secondo	Foglio 29, mapp 1682, sub. 5	110	un soggiorno-ingtresso, un andito, tre bagni, due camere, uno studio, una cucina ed un balcone
Appartamento piano terzo	Foglio 29, mapp 1682, sub. 6	90 + 40	un ingresso-salone, due camere, una cucina, un bagno ed una terrazza di 40 mq

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

C) Appartamento in villa in Comune di Sinnai

Appartamento di superficie totale di 155,77 mq. facente parte di villa bifamiliare in Comune di Sinnai, Loc. Solanas, con annesso giardino di pertinenza di circa 355 mq. accatastato nel NCEU al Foglio 85 mappale 390 sub 1, 3 e 4. Ad esso si arriva percorrendo la SP 17 fino a Solanas, si percorre quindi la via delle Fresie svoltando poi in un vicolo a destra alla fine della via delle Fresie prima della biforcazione della stessa. L'appartamento si articola su tre livelli: un piano scantinato costituito da posto auto, ripostiglio, lavanderia, bagno, sgabuzzino e locale cisterna; un piano terra composto da ingresso, bagno, cucinino, soggiorno e veranda; ed un piano primo composto da tre camere da letto, bagno e balcone. Il piano scantinato ha subito un allagamento ed è attualmente in cattivo stato di conservazione, gli altri piani sono in buono stato di conservazione.

Figura 2 – Comune di Sinnai, loc. Solanas. veduta satellitare della villa bifamiliare cui fa parte l'appartamento pignorato

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

Quesito n.3

Conformità tra descrizione attuale del bene e descrizione di pignoramento

La documentazione presente agli atti consente di individuare correttamente i beni pignorati.

Quesito n.4

Variazioni

I beni oggetto della presente perizia risultano conformi alla loro documentazione catastale attuale, già richiamate nel dettaglio alle pagg. 5 e 6 della presente relazione.

Quesito n.5

Utilizzazione prevista dei beni

Dagli strumenti urbanistici comunali risulta che l'utilizzazione prevista degli immobili de quo è conforme con la loro utilizzazione attuale.

Quesito n.6

Conformità con normativa urbanistica

Il presente CTU ha rilevato, presso l'ufficio tecnico dei rispettivi comuni, la conformità delle costruzioni alle loro concessioni edilizie. Per l'immobile in comune di Muravera il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 30 aprile 1991. Per gli immobili in comune di Sinnai e di Quartu Sant'Elena i certificati di agibilità non sono mai stati rilasciati dai rispettivi comuni perche non sono mai stati richiesti dai proprietari. Non sono stati riscontrati abusi edilizi ed urbanistici relativamente agli immobili oggetto della presente perizia.

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

Quesito n. 7

Divisibilità dei beni

I beni in comune di Muravera e di Sinnai, non sono divisibili in quanto costituiscono ciascuno una singola unità abitativa in un unico lotto. Il bene sito in comune di Quartu Sant'Elena si sviluppa in quattro livelli ed è già suddiviso in 5 lotti distinti, già frazionati catastalmente con l'assegnazione di specifici numeri subalterni.

Quesito n. 8

Entità pignorata

Tutti i beni sono stati pignorati per intero. Circa la loro divisibiltà si veda la risposta al quesito che precede.

Quesito n. 9

Stato di occupazione del Beni

A) Appartamento in villino in Comune di Muravera

- L'immobile è attualmente libero;
- Non risulta, presso l'Ufficio del Registo, alcuna registrazione di contratto di locazione che riguardi il bene in oggetto;
- Non risultano comunicazioni alla locale autorità pubblica di sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio1978, n. 191 riguardante l'immobile in questione.

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

B) Palazzina in Comune di Quartu Sant'Elena

- L'appartamento al PT è locato (vedi Contratto di locazione Allegato); gli appartamenti al piano 1°, 2° e 3° sono occupati dagli stessi esecutati;
- Non risultano comunicazioni alla locale autorità pubblica di sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio1978, n. 191 riguardo l'immobile in questione.

C) Appartamento in villa in Comune di Sinnai

- L'immobile è attualmente libero;
- Non risulta presso l'Ufficio del Registo alcuna registrazione di contratto di locazione che riguardi il bene in oggetto;
- Non risultano comunicazioni alla locale autorità pubblica di sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio1978, n. 191.

Quesito n. 10

Assegnazione al coniuge separato

Gli immobili in questione non risultano essere occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

Quesito n. 11

Vincoli

- Non risultano essere presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità relativamente ai beni in questione
- I beni non risultano avere vincoli o oneri di natura condominiale.

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

Quesito n. 12

Diritti demaniali o usi civici

Per detti beni non è stata rilevato l'esistenza di gravami o servitù a seguito di diritti demaniali o usi civici.

Quesito n. 13

Valutazione degli immobili

Il valore di mercato degli immobili in questione viene qui di seguto determinato con il metodo di stima comparativo, in funzione della loro superficie, con riferimento a fabbricati similari, tenuto anche conto delle indicazioni fornite dall'"Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio.

Nel seguito vngono stimati gli immobili oggetto del presente pignoramento nell'ordine seguito nei capitoli precedenti.

A) Appartamento in villino Comune di Muravera

Il valore per mq dell'imobile in Comune di Muravera, stimato col metoto sopra richiamato è di € 2.000,00 / mq.

Ne segue che il valore di mercato dell'appartamento con annesso cortile (NCEU Comune di Muravera foglio 40, mappale 1539, subalterni 5 e 6) può essere calcolato come segue:

Superficie commerciale convenzionale

- 100% Superficie coperta mq 41 => 41 mq
- 50% Superficie sopalco mq 12 => 6 mq

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

- 35% superf. veranda mq 19 => 6,65 mq
- 15% superf. cortile mq 90 => 13,5 mq

Totale superficie commerciale convenzionale mq 67,15

Valore di mercato del bene

(67,15 mq x €2.000/mq) : **€ 134.300,00**

B) Palazzina in Comune di Quartu Sant'Elena

Il valore per mq della palazzina in Comune Quartu Sant'Elena, stimato col metoto sopra richiamato è pari a € 2.000,00 / mq per quanto riguarda la superficie residenziale e a € 1.400,00 / mq per quanto riguarda la superficie ad uso magazzino-parcheggio.

Stima analitica valore di mercato

Appartamento sito al Piano Terra (F. 29, mapp. 1682, sub.2)

– Superficie commerciale convenzionale
- 100% Superficie coperta mq 64,00 => 64,00 mq
- 50% superf. cortile di pertinenza mq 30,00 => 15,00 mq

Totale superficie commerciale: 79,00 mq

Valore di mercato del bene pignorato

(79,00 mq x €2.000/mq) : **€ 158.000,00**

Parcheggio sito al Piano Terra (F. 29, mapp. 1682, sub.3)

– Superficie commerciale convenzionale
- 100% Superficie parcheggio mq 172 => 172,00 mq

Totale superficie commerciale: 172,00 mq

Valore di mercato del bene pignorato

(172,00 mq x €1.400/mq) : **€ 240.800,00**

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

Appartamento sito al Piano Primo (F. 29, mapp. 1682, sub.4)

– Superficie commerciale convenzionale
- 100% Superficie appartamento mq 110 => 110,00 mq
- 50% Superficie balcone mq 12 => 6,00 mq

Totale superficie commerciale: 116,00 mq

Valore di mercato del bene pignorato
(116,00 mq x €2.000/mq) : **€ 232.000,00**

Appartamento sito al Piano Secondo (F. 29, mapp. 1682, sub.5)

– Superficie commerciale convenzionale
- 100% Superficie appartamento mq 110 => 110,00 mq
- 50% Superficie balcone mq 12 => 6,00 mq

Totale superficie commerciale: 116,00 mq

Valore di mercato del bene pignorato
(116,00 mq x €2.000/mq) : **€ 232.000,00**

Appartamento sito al Piano Terzo (F. 29, mapp. 1682, sub.6)

– Superficie commerciale convenzionale
- 100% Superficie appartamento mq 90 => 90,00 mq
- 35% Superficie balcone mq 50 => 17,50 mq

Totale superficie commerciale: 107,50 mq

Valore di mercato del bene pignorato
(107,50 mq x €2.000/mq) : **€ 215.000,00**

Valore di mercato totale dei beni pignorati
nel Comune di Quartu Sant'Elena: **€ 1.077.800,00**

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

C) Appartamento in villa in Comune di Sinnai

Il valore per mq dell'appartamento in villetta bifamiliare in Solanas, Comune di Sinnai, stimato col metoto sopra indicato è pari a € 2.300,00 / mq.

Ne segue che il valore di mercato dell'appartamento in villino in Solanas (NCEU Comune di Sinnai foglio 85, mappale 390, subalterni 3, 4) insistente sul terreno distinto al NCT del Comune di Sinnai al foglio 85 mappale 390, può essere calcolato come segue:

Superficie commerciale convenzionale

- 60% Superficie scantinato da riattare mq 48,57 => 29,14 mq
- 100% Superficie piano terra mq 44 => 44 mq
- 50% Superf. veranda piano terra mq 15,2 => 7,1 mq
- 100% Superficie piano primo mq 45 => 45 mq
- 50% Superf. balcone piano primo mq 3 => 1,5 mq
- 10% superf. giardino mq 355 => 35,50 mq

Totale superficie commerciale mq 162,24

Valore di mercato del bene pignorato

(162,24 mq x €2.300/mq) : **€ 373.152,00**

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

Valore di mercatocomplessivo della totalità dei beni pignorati:

Dalle stime sopra effettuaterisulta che il valore di mercato della totalità dei beni oggetto del presente pignoramento è calcolabile come segue:

A) Appartamento in villino in Comune di Muravera	134.300,00 €
B) Palazzina in Comune di Quartu Sant'Elena	1.077.800,00 €
C) Appartamento in villa in comune di Sinnai	373.152,00 €
Valore totale dei beni pignorati	**1.585.252,00 €**

Alla presente relazione sono allegati:

1) Documentazione fotografica:

APPARTAMENTO AL 1° PIANO IN VILLINO NEL COMUNE DI MURAVERA

foto n.1 - Veduta giardino di pertinenza, scala e facciata villino;

foto n.2 - Particolare facciata piano primo;

foto n.3 - Zona pranzo-soggiorno;

foto n.4 - Zona cucina;

foto n.5 - Particolare bagno;

foto n.6 - Particolare locale di sgombero e camera da letto;

foto n.7 - Particolare veranda;

foto n.8 - Particolare soppalco;

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

PALAZZINA NEL COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

foto n.9 - Prospetto frontale dell'edificio;

foto n.10 - Particolare locale garage;

foto n.11 - Particolare cucina piano primo;

foto n.12 - Particolare soggiorno piano primo;

foto n.13 - Particolare andito piano primo;

foto n. 14 - Particolare camere da letto piano primo;

foto n.15 - Particolare bagni piano primo;

APPARTAMENTO IN VILLA IN LOC. SOLANAS COMUNE DI SINNAI

foto n.16 - Veduta ingresso e giardino;

foto n.17 - Prospetto principale dell'appartamento in villa;

foto n.18 - Particolare soggiorno e veranda al piano terra;

foto n.19 - Particolare ingresso al piano terra;

foto n.20 - Particolare ingresso al piano terra;

foto n.21 - Particolare bagno al piano terra e primo;

foto n.22 - Particolare camere da letto al piano primo;

foto n.23 - Particolare rampa di ingresso al piano scantinato;

foto n.24 - Particolare garage al piano scantinato;

foto n.25 - Particolare garage al piano scantinato;

foto n.26 - Particolare lavanderia e ripostiglio al piano scantinato;

foto n. 27- Particolare sgabuzzino e bagno al piano scantinato;

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

2) Documenti relativi ai beni in Comune di Muravera;

- Concessione edilizia;
- Planimetria catastale;
- Certificato di abitabilità;

3) Documenti relativi ai beni in Comune di Quartu Sant'Elena;

- Concessione edilizia;
- Planimetrie catastali;
- Contratto di locazione dell'appartamento al piano terra in Quartu Sant'Elena;

4) Documenti relativi ai beni in Comune di Sinnai;

- Concessione edilizia;
- Planimetria catastale immobili;

5) Certificato Notarile dei beni pignorati

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

Cagliari, 30 luglio 2008

Dott.Ing. Ugo Paglietti

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