

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ettore Crobu**  
**Agronomo**  
**Via Rossini n° 44**  
**09128 CAGLIARI**  
**TEL./FAX 070 4560965**



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**



**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice della Esecuzione Dott. Enzo Luchi**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 192/05 R.E.**

**SAN PAOLO IMI S.p.A**

**CREDITORE PIGNORANTE**  
(Avv. Maurizio Onnis)

**ITALFONDIARIO**



**CREDITORE INTERVENUTO**  
(Avv. G. Maciotta)

**ALLIANZ S.p.A**

**CREDITORE INTERVENUTO**  
(Avv. ti Migliorisi-Tedde)

**Banca Nazionale Lavoro**

**CREDITORE INTERVENUTO**  
(Avv. Silvia Obino)

**Equitalia**

**CREDITORE INTERVENUTO**  
(Avv. Davide Meloni)

**CONTRO**



**DEBITORI**  
(Avv. R. Solinas)



**IL C.T.U.**  
**Dott. Agr. Ettore Crobu**

**La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:**

<b>1. Premessa</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Descrizione delle operazioni</b>	<b>pag. 7</b>
<b>3. Inquadramento catastale ed urbanistico degli immobili pignorati</b>	<b>pag. 8</b>
<b>4. Risposta ai quesiti</b>	<b>pag. 10</b>
<b>4.1 in risposta al 1° quesito</b>	<b>pag. 10</b>
<b>4.2 in risposta al 2° quesito</b>	<b>pag. 26</b>
<b>4.3 in risposta al 3° quesito</b>	<b>pag. 35</b>
<b>4.4 in risposta al 4° quesito</b>	<b>pag. 37</b>
<b>4.5 in risposta al 5° quesito</b>	<b>pag. 38</b>
<b>4.6 in risposta al 6° quesito</b>	<b>pag. 40</b>
<b>4.7 in risposta al 7° quesito</b>	<b>pag. 42</b>
<b>4.8 in risposta all'8° quesito</b>	<b>pag. 44</b>
<b>4.9 in risposta al 9° quesito</b>	<b>pag. 46</b>
<b>4.10 in risposta al 10° quesito</b>	<b>pag. 46</b>
<b>4.11 in risposta all'11° quesito</b>	<b>pag. 46</b>
<b>4.12 in risposta al 12° quesito</b>	<b>pag. 47</b>
<b>4.13 in risposta al 13° quesito</b>	<b>pag. 47</b>
<b>5. Conclusioni</b>	<b>pag. 51</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **Allegati**

- 1. allegato fotografico**
- 2. allegato planimetrico con foto aerea**
- 3. allegato planimetrico catastale**
- 4. visure catastali**
- 5. allegati planimetrici come da rilievi sopralluoghi**
- 6. verbali sopralluoghi del 18.02.2010 – 13.01.2011- 04.02.2011 – 30.03.2011**
- 7. Certificati Destinazione Urbanistica (CDU)**
- 8. Concessione edilizia Lotto 1**
- 9. Concessione edilizia Lotto 3**
- 10. Concessione edilizia Lotto 4**
- 11. pratica di accatastamento Lotto 1**
- 12. planimetrie e visure catastali Lotto 1 (pre accatastamento)**
- 13. planimetrie e visure catastali Lotto 1 (post accatastamento)**
- 14. stima Lotto 1**
- 15. stima Lotto 2**
- 16. stima Lotto 3**
- 17. stima Lotto 4**
- 18. atto notarile Lotto 1**
- 19. atto notarile Lotto 2**
- 20. atto notarile Lotto 3**
- 21. atto notarile Lotto 4**
- 22. contratto d'affitto Lotto 4**
- 23. planimetria fabbricato Lotto 1 con indicazione difformità da progetto**
- 24. planimetria fabbricato Lotto 4 con indicazione difformità da progetto**
- 25. documentazione varia relativa all'iter della pratica di accatastamento**

## 1) PREMESSA

Il Sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, tel. 070 4560965, in data 06.11.2009 veniva nominato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Donatella Aru, quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 192/05 pendente tra San Paolo IMI-Italfondionario-Allianz S.p.A.-BNL contro xxxxxx  
xxxxxxxxxx

I quesiti posti dal Sig. Giudice nel corso della suddetta udienza erano i seguenti:

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, portineria, riscaldamento etc.);

3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in 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 e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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 al 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei proprietari 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 di frazionamento debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari 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 legitimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro, degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di Pubblica Sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
12. **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o 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;

## 2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di Consulenza si sono svolte dapprima presso gli immobili oggetto di pignoramento; sono state effettuate accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula e presso l'ufficio del Catasto di Cagliari; sono stati esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; inoltre, sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti ed operatori del settore immobiliare.

Diversi sopralluoghi si sono resi necessari per verificare la corrispondenza dei fabbricati pignorati con le relative concessioni edilizie e per procedere all'accatastamento degli immobili presenti nel lotto in località "Baustella" con l'ausilio del tecnico topografo Geom. Efsio Manconi. I vari sopralluoghi si sono svolti nelle seguenti date: sopralluogo di primo accesso il 18.02.2010 ad ore 14.45; il secondo sopralluogo in data 13.01.2011 ad ore 08.00, il terzo sopralluogo in data 04.02.2011, il quarto sopralluogo il 30.03.2011 ad ore 09.30.

Presso gli immobili si è provveduto quindi all'acquisizione di tutti gli elementi utili all'individuazione, descrizione e determinazione del valore di mercato, e al rilievo dei fabbricati.

Sono state inoltre scattate numerose fotografie, parte delle quali si allegano alla presente consulenza al fine di rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi.

Inoltre, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula è stata effettuata la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e sono state estratte le copie degli elaborati progettuali e delle concessioni edilizie relative ai beni pignorati. Più precisamente, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Pula nelle seguenti date: novembre 2009, 10 dicembre 2010, 23 dicembre 2010, 28 dicembre 2010, 30 dicembre 2010, 31 dicembre 2010, 23 febbraio 2011 e 12 dicembre 2011.



In studio si è proceduto ad un'attenta analisi della documentazione agli atti ed alla elaborazione di quanto riscontrato durante i sopralluoghi e di quanto emerso dalle indagini svolte. Si è proceduto, infine, alla stesura della presente relazione.

### **3) INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti ed in particolare dalla lettura dell'atto di pignoramento e sulla base delle diverse indagini svolte dal sottoscritto si ricava che gli immobili oggetto di pignoramento e di relativa consulenza, risultano essere:

#### **INQUADRAMENTO CATASTALE**

##### **CATASTO TERRENI**

- a) terreno in comune di Pula – loc. “Baustella”, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 119 della superficie catastale di ha 01.10.75, con annessi fabbricati rurali rinvenuti all'atto del sopralluogo e privi di accatastamento - **QUOTA DI PROPRIETÀ PER ½ CIASCUNO;**
- b) terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 250 ex 50 della superficie di mq 362 - Loc. “Gutturu Longu”- **QUOTA DI PROPRIETÀ PER 1/1;**
- c) terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 252 ex 50 della superficie di mq 457 (nell'atto di pignoramento erroneamente riportato mq 252) – Loc. “Gutturu Longu” - **QUOTA DI PROPRIETÀ PER 1/1;**
- d) terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 51 della superficie di mq 3.050 – Loc. “Gutturu Longu” - **QUOTA DI PROPRIETÀ PER 1/1;**

- e) terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 109 della superficie di mq 3.130 “Gutturu Longu” - **QUOTA DI PROPRIETÀ PER 1/1;**

CATASTO FABBRICATI

- f) fabbricato per civile abitazione con annesso giardino, nella via S. Efsio del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 35 mappale 1277 (ex map. 207 – ex map. 49) del Catasto Urbano - **QUOTA DI PROPRIETÀ PER ½ CIASCUNO**

DELL'USUFRUTTO;

- g) fabbricato per civile abitazione con annesso giardino in località Is Argiolas del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 37 mappale 735 sub 10 (ex 382 sub 10) del Catasto Urbano - cat. A/2 cl. 2 – 8 vani edificato su area di mq 2.224 - **QUOTA IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI.**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula, in particolare dalla presa visione del Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n. 7) è scaturito che gli immobili, in base al P.U.C. vigente possiedono attualmente la seguente destinazione urbanistica.

Nello specifico degli immobili:

- a) in comune di Pula – loc. “Baustella”, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 119 con annessi fabbricati rurali rinvenuti all'atto del sopralluogo e privi di accatastamento – **ZONA URBANISTICA “E” (AGRICOLA);**
- b) in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 250 ex 50 **ZONA URBANISTICA “E” (AGRICOLA);**
- c) in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 252 ex 50 **ZONA URBANISTICA “E” (AGRICOLA);**

- d) in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 51 **ZONA URBANISTICA “E” (AGRICOLA)**;
- e) in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 109 **ZONA URBANISTICA “E” (AGRICOLA)**;

CATASTO FABBRICATI

- f) fabbricato per civile abitazione con annesso giardino, nella via S. Efisio del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 35 mappale 1277 (ex map. 207 – ex map. 49) - **ZONA URBANISTICA “C” (ESPANSIONE URBANA)**;
- g) fabbricato per civile abitazione con annesso giardino in località Is Argiolas del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 37 mappale 735 sub 10 (ex 382 sub 10) del Catasto Urbano - cat. A/2 cl. 2 – 8 vani - **ZONA “C” (ESPANSIONE URBANA)**.

**4) RISPOSTA AI QUESITI**

**4.1 - in risposta al 1° quesito**

Verranno di seguito indicate le trascrizioni (a favore e contro) relative agli immobili pignorati, riportati nel precedente paragrafo della presente consulenza

**CIRCA IL TERRENO IN PULA – LOC. “BAUSTELLA”, F° 17 MAPPAL 119 (ORA MAPPALI 439, 439 SUB1-SUB2-SUB3)**

**- Iscrizioni**

- 1) – **n.cas. 15150 – n.trasc. 1755 del 28.07.1986: iscrizione** di ipoteca volontaria, atto a rogito Dott. Felice Contu coadiutore del notaio Giovanni Rosetti, del 27.01.1986;

**a favore:**

- Istituto Bancario San Paolo Torino;

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX

– **annotata di riduzione ed erogazione in data 29.09.1987 ai n. 21446/3179**

2) – **n.cas. 15838 – n.trasc. 2064 del 12.06.1990: iscrizione** di ipoteca volontaria,  
atto a rogito Dott. Giovanni Rosetti, del 08.06.1990 rep.15957;

**a favore:**

- Istituto Bancario San Paolo Torino;

**contro:**

- XXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

– **annotata di erogazione in data 12.12.1990 ai n. 32112/5423**

3) – **n.cas. 10126 – n.trasc. 1388 del 26 aprile 1993: iscrizione** di ipoteca, atto a  
rogito Dott. Rosetti Giovanni, notaio in Cagliari, del 16.04.1993 rep. 21779;

**a favore:**

- Istituto Bancario San Paolo Torino;

**contro:**

- XXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

– **annotata di riduzione in data 06.05.1996 ai n. 9551/1597**

– **annotata di erogazione a saldo in data 06.05.1996 ai n. 9552/1598**

4) – n.cas. 15746 – n.trasc. 1876 del 30.04.2001: iscrizione di ipoteca volontaria,  
atto a rogito Dott. Rosetti Giovanni, notaio in Cagliari, del 27.04.2011 rep.  
37543;



**a favore:**

- Banco di Sardegna S.p.A;

**contro:**



- xxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

5) – n.cas. 2443 – n. trasc. 251 del 23.01.2004: iscrizione di ipoteca volontaria,  
atto a rogito Dott. Rosetti Giovanni, notaio in Cagliari, del 09.01.2004 rep.  
42053;

**a favore:**

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A;

**contro:**



- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxx

#### - Annotazioni

1) – n.reg.gen. 9551 – n.reg.partic. 1597 del 06.05.1996: domanda di  
annotamento, atto a rogito Dott. Rosetti Giovanni, notaio in Cagliari;



**a favore:**

- Istituto Bancario San Paolo Torino;

**contro:**



• XXXXXXXXXXXXXXXX

• XXXXXXXXXXXXXXXX

2) – n.reg.gen. 9552 – n.reg.partic. 1598 del 06.05.1996: domanda di annotamento, atto a rogito Dott. Rosetti Giovanni, notaio in Cagliari;

**a favore:**

• Istituto Bancario San Paolo Torino;

**contro:**

• XXXXXXXXXXXXXXXX

• XXXXXXXXXXXXXXXX

- **Trascrizione**

1) – n.cas. 7043 – n. trasc. 5269 del 04.04.1985: trascrizione di vendita, atto a rogito Dott. Roberto Vacca, notaio in Cagliari, del 15.03.1985 rep. 65787;

**a favore:**

• XXXXXXXXXXXXX

• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**contro:**

• Gestioni Assicurative e finanziarie s.r.l. per l'esportazione;

2) – n. cas. 29388 – n. trasc. 19666 del 10.12.1997: nota di trascrizione – convenzione matrimoniale di separazione di beni, atto a rogito Dott. Sechi Gianmassimo, notaio in Cagliari del 27.11.1997 rep. 45298;

**a favore:**

• XXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXX

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX9;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**3) – n. cas. 13526 – n. trasc. 9189 del 21.04.2005:** nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Cagliari in data 24.03.2005 rep. 348/05;



**a favore:**

- XXXXXXXXXXXXX

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXX

**4) – n. cas. 24692 – n. trasc. 16465 del 12.07.2005:** nota di trascrizione – ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 22.06.2005 rep. 78/2005 – (N.B. quota sequestrata pari a ½);



**a favore:**

- XXXXXXXXXXXXX

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXX

**5) – n. cas. 43984 – n. trasc. 29304 del 26.10.2006:** nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Cagliari in data 12.09.2006 rep. 932/2006;



**a favore:**

- San Paolo IMI S.p.A.;

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



**CIRCA GLI IMMOBILI IN PULA – LOC. “GUTTURU LONGU ”, F° 17 MAPPALI 250 – 251  
EX 50**

**TRASCRIZIONI**

- 1) – n.cas. 15160 – n. trasc. 11487 del 7.04.2003: trascrizione successione  
legittima (N.B. viene indicato erroneamente il mappale 60 anziché 50);

**a favore:**

- xxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(de cuius);



- 2) – n.cas. 11554 – n. trasc. 8508 del 12.05.2003: trascrizione compravendita a  
Rogito Dott. Giovanni Marielli, notaio in Cagliari, in data 26.04.1993 rep.  
9955;

**a favore:**

- xxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxx



**contro:**





- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXX

3) – n. cas. 22097 – n. trasc. 16466 del 29.05.2003: trascrizione compravendita a Rogito Dott. Giovanni Marielli, notaio in Cagliari, in data 16.05.2003 rep. 13928;

**a favore:**

- XXXXXXXXXXX

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXX

-

4) – n. cas. 13526 – n. trasc. 9189 del 21.04.2005: nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Cagliari in data 24.03.2005 rep. 348/05;

**a favore:**

- XXXXXXXXX

**contro:**

- BXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5) – n. cas. 43984 – n. trasc. 29304 del 26.10.2006: nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Cagliari in data 12.09.2006 rep. 932/2006;

**a favore:**



- San Paolo IMI S.p.A.;

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



**CIRCA L'IMMOBILE IN PULA – LOC. “GUTTURU LONGU”, F° 17 MAPPALE 51**

**ASTE – TRASCRIZIONI**  
GIUDIZIARIE.it

- 1) – n.cas. 15160 – n. trasc. 11487 del 7.04.2003: trascrizione successione

legittima;

**a favore:**

- xxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- 2) – n.cas. 11554 – n. trasc. 8508 del 12.05.2003: trascrizione compravendita a

Rogito Dott. Giovanni Marielli, notaio in Cagliari, in data 26.04.1993 rep.

9955;

**a favore:**

- xxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



3) – n.cas. 22097 – n. trasc. 16466 del 29.05.2003: trascrizione compravendita a Rogito Dott. Giovanni Marielli, notaio in Cagliari, in data 16.05.2003 rep. 13928;



**a favore:**

- xxxxxxxxxxxx

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



4) – n. cas. 13526 – n. trasc. 9189 del 21.04.2005: nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Cagliari in data 24.03.2005 rep. 348/05;

**a favore:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



5) – n. cas. 43984 – n. trasc. 29304 del 26.10.2006: nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Cagliari in data 12.09.2006 rep. 932/2006;

**a favore:**

- San Paolo IMI S.p.A.;

**contro:**

- xxxxxx
- xxxxxxxxxxxx



**CIRCA L'IMMOBILE IN PULA – LOC. “GUTTURU LONGU”, F° 17 MAPPALE 109**

**- TRASCRIZIONI**

- 1) – n. cas. 13526 – n. trasc. 9189 del 21.04.2005: nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Cagliari in data 24.03.2005 rep. 348/05;

**a favore:**

- xxxx

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- 2) – n. cas. 43984 – n. trasc. 29304 del 26.10.2006: nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Cagliari in data 12.09.2006 rep. 932/2006;

**a favore:**

- San Paolo IMI S.p.A.;

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxx

**CIRCA L'IMMOBILE IN PULA – VIA “S. EFISIO”, F° 35 MAPPALE 1277 EX 207**

**- Iscrizioni**

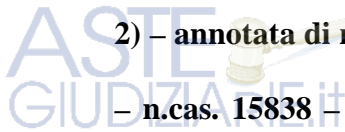
- 1) – n.cas. 15150 – n.trasc. 1755 del 28.07.1986: iscrizione di ipoteca, atto a rogito Dott. Felice Contu coadiutore del notaio Giovanni Rosetti, del 27.01.1986;

**a favore:**

- Istituto Bancario San Paolo Torino;

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



2) – **annotata di riduzione ed erogazione in data 29.09.1987 ai n. 21446/3179**

– **n.cas. 15838 – n.trasc. 2064 del 12.06.1990: iscrizione** di ipoteca volontaria,

atto a rogito Dott. Giovanni Rosetti, del 08.06.1990 rep.15957;

**a favore:**

- Istituto Bancario San Paolo Torino;

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



– **annotata di erogazione in data 12.12.1990 ai n. 32112/5423**

**- Trascrizione**

1) – **n. cas. 2642 – n. trasc. 2020 del 05.02.1982: nota di trascrizione** – atto di

compravendita a rogito Dott. Marielli Giovanni, notaio in Cagliari del

23.01.1982 rep. 4185

**a favore:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



2) – n. cas. 29388 – n. trasc. 19666 del 10.12.1997: nota di trascrizione –  
convenzione matrimoniale di separazione di beni, atto a rogito Dott. Sechi



Gianmassimo, notaio in Cagliari del 27.11.1997 rep. 45298;

**a favore:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



3) – n.cas. 22097 – n. trasc. 16466 del 29.05.2003: trascrizione compravendita a  
Rogito Dott. Giovanni Marielli, notaio in Cagliari, in data 16.05.2003 rep.  
13928;

**a favore:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



4) – n. cas. 3104 – n. trasc. 2140 del 28.01.2005: nota di **trascrizione** –  
donazione accettata, atto a rogito Dott. Rosetti Giovanni, notaio in Cagliari  
del 12.01.2005 rep. 43940;



**a favore:**

• xxxxxxxxxxxxxxxxx

**contro:**

• xxx

• xxx



5) – n. cas. 13526 – n. trasc. 9189 del 21.04.2005: nota di **trascrizione** – verbale  
di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Cagliari in  
data 24.03.2005 rep. 348/05;

**a favore:**

• xxxxxxxxxxxxxxxxx

**contro:**

• xxx



6) – n. cas. 43984 – n. trasc. 29304 del 26.10.2006: nota di **trascrizione** –  
verbale di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di  
Cagliari in data 12.09.2006 rep. 932/2006;

**a favore:**

• San Paolo IMI S.p.A.;

**contro:**

• xxxxxxxxxx

• xxx



**CIRCA L'IMMOBILE IN PULA – LOC. “IS ARGIOLAS”, F° 37 MAPPALE 382 SUB 10**

**- Iscrizioni**

1) – n.cas. 24591 – n.trasc. 2014 del 30.11.1983: iscrizione di ipoteca volontaria di anni 15, atto a rogito Dott. Miro Falchi, notaio in Cagliari, del 10.11.83 rep. 32168;

**a favore:**

- Sezione Autonoma di credito fondiario del Banco di Sardegna S.p.A;

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

– annotata di erogazione a saldo in data 11.05.1987 ai numeri 10438/1324.

– annotata di frazionamento in quota in data 11.05.1987 ai numeri 10439/1325.

– (N.B. n. 10 quote di lire 36.000.000 ciascuna e relativa ipoteca di lire 72.000.000 ciascuna)

2) – n.cas. 13514 – n.trasc. 1434 del 18.17.1985: iscrizione di ipoteca volontaria, atto a rogito Dott. Miro Falchi, notaio in Cagliari, in data 11.7.1985 rep. 33701;

**a favore:**

- Sezione Autonoma di credito fondiario del Banco di Sardegna S.p.A;

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

– annotata di erogazione a saldo in data 11.05.1987 ai numeri 10440/1326.





– annotata di frazionamento in quota in data 11.05.1987 ai numeri 10441/1327.

– (N.B. n. 10 quote di lire 4.000.000 ciascuna e relativa ipoteca di lire 8.000.000 ciascuna)

3) – n.cas. 15746 – n.trasc. 1876 del 30.04.2001: iscrizione di ipoteca volontaria,

atto a rogito Dott. Rosetti Giovanni, notaio in Cagliari, del 27.04.2011 rep.

37543;

**a favore:**

- Banco di Sardegna S.p.A;

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4) – n.cas. 44569 – n.trasc. 5826 del 29.11.2003: iscrizione di ipoteca in

rinnovazione, atto a rogito Dott. Miro Falchi, notaio in Cagliari del

10.11.2003 rep. 32168

**a favore:**

- Banco di Sardegna S.p.A;

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxxxxx

5) – n.cas. 2443 – n.trasc. 251 del 23.01.2004: iscrizione di ipoteca volontaria,  
atto a rogito Dott. Rosetti Giovanni, notaio in Cagliari, del 09.01.2004 rep.  
42053;



**a favore:**

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A;

**contro:**



- xxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**- Trascrizioni**

1) – n. cas. 13526 – n. trasc. 9189 del 21.04.2005: nota di trascrizione – verbale  
di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di Cagliari in  
data 24.03.2005 rep. 348/05;



**a favore:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**contro:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2) – n. cas. 43984 – n. trasc. 29304 del 26.10.2006: nota di trascrizione –  
verbale di pignoramento immobile, Ufficiale Giudiz. Corte d'Appello di  
Cagliari in data 12.09.2006 rep. 932/2006;



**a favore:**

- San Paolo IMI S.p.A.;



**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXX

3) – nota di **trascrizione** – trasferimento di possesso del lotto n. SR3 del piano di zona ex L.167/1962, in data 26.05.1983 rep. 339, registrato in data 09.06.1983 al n. 8487, trascritto in data 1.07.1983 ai n. cas. 14212 n. trasc. 11634;

**a favore:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4) – n.cas. **29863** – n.trasc. **20540** del **31.12.1987**: **trascrizione** atto di compravendita a rogito Dott. Miro Falchi, notaio in Cagliari, in data 10.12.1987 rep. 35948;

**a favore:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**contro:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### 4.2 - in risposta al 2° quesito

##### A) Terreno in comune di Pula – loc.“Baustella”, al NCT al F° 17 mappale 119

Appare opportuno premettere, come dianzi accennato, che all’atto dell’accesso sono stati rinvenuti alcuni fabbricati rurali che -sulla base di opportuni accertamenti

presso l'ufficio del Catasto di Cagliari- sono risultati privi di accatastamento. Solo a seguito di istanza e di relativa autorizzazione del G.Es., il sottoscritto CTU ha proceduto alle operazioni di accatastamento dei fabbricati rinvenuti sul presente terreno oggetto di pignoramento.

Descrizione dello stato dei luoghi: l'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un terreno agricolo di forma pressoché regolare, pianeggiante, di discreta fertilità, buona esposizione, in zona vocata all'agricoltura. Durante gli accessi si è potuto notare che l'utilizzazione primaria del terreno è apparsa prettamente di tipo vivaistico per quanto attualmente non si stia più producendo.

L'immobile è quindi costituito da un terreno agricolo all'interno del quale, come dianzi accennato, sono stati rinvenuti dei fabbricati rurali, quali una casa colonica e dei magazzini, una serra in ferro-vetro, un laghetto artificiale e delle piccole vasche di accumulo di acqua. La rimanente superficie del lotto è occupata dalla viabilità interna dell'azienda, da aree di manovra, da alcune zone a verde e da altre aree utilizzate per la sistemazione di piante da vivaio.

Verranno di seguito descritti in maniera più dettagliata i beni rinvenuti, rimandando anche agli allegati n. 1, 5-13-14 per un ulteriore dettagliato esame.

### **CASA COLONICA E MAGAZZINI**

La casa colonica forma una sorta di disegno a "L" insieme al locale adibito a sala lavorazione prodotti, i due fabbricati sono quindi attaccati fra loro ma distinti negli accessi e non direttamente comunicanti (v. allegato n. 5).

La casa colonica è costituita da (v. allegato n. 1 - foto 1-2-3-4-5-6):

- n. 2 disimpegni per una superficie complessiva calpestabile di mq 9.65;
- n. 1 soggiorno di mq 16.00;

- n. 2 cucine per una superficie compl. calpestab. di mq 30.96;
- n. 2 servizi igienici per una superficie compl. calpestab. di mq 7.62;
- n. 2 stanze da letto per una superficie compl. calpestab. di mq 28.00;
- n. 2 verande coperte per una superficie compl. calpestab. di mq 33.42.

Il fabbricato adibito alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti aziendali, come detto, è adiacente alla casa colonica risulta costituito da:

- n. 1 sala lavorazione prodotti per una superficie calpestabile di mq 23.60;
- n. 2 servizi igienici per una sup. calpest. compless. di mq 6.44;
- n. 2 disimpegni per complessivi mq 6.82.

Altri due fabbricati sono stati rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato, distanti fra loro e più precisamente:

- n. 1 magazzino di mq 15.60 posto nelle vicinanze della casa colonica e utilizzato quale locale di pompaggio per l'utilizzo dell'acqua del laghetto artificiale;
- n. 1 fabbricato di forma regolare ad unico blocco, composto da:
  - n. 4 locali adibiti a magazzino e occupanti complessivamente una superficie calpestabile di mq 94.20;
  - n. 2 disimpegni, per una sup. compl. calpestab. di mq 15.20;
  - n. 3 servizi igienici (2 bagni e un antibagno) per una superficie complessiva calpestabile di mq 11.57;
  - n. 1 ripostiglio di mq 3.40;
  - n. 1 locale adibito a cabina di pompaggio per l'utilizzazione dell'acqua irrigua delle adiacenti vasche di accumulo in cemento, per una superficie di mq 8.43;

In aderenza al fabbricato dianzi descritto sono presenti due locali costruiti abusivamente:

1. una semplice tettoia composta da una copertura in lastre ondulate e orditura di sostegno in ferro utilizzata per il ricovero di mezzi agricoli, avente una superficie di mq 33.40.
2. n. 1 locale tecnico per una superficie di mq 5.45.

### **SERRA IN FERRO VETRO**

È presente una serra in ferro vetro (v. foto 7-8), costituita da n. 3 campate e occupante una superficie complessiva di mq 2.300. La serra è stata rinvenuta in buono stato di conservazione e di manutenzione.

### **LAGHETTO**

All'interno del lotto è presente un laghetto artificiale (v. foto 9) realizzato per la raccolta e l'accumulo delle acque che vengono poi utilizzate per l'irrigazione aziendale. Le sue dimensioni così come sono state rilevate sono pari a mt 26 x 11 per una profondità di circa mt 8. La sua capacità di accumulo è pari a circa mc 2300.

### **VASCHE DI ACCUMULO**

Nelle adiacenze dei magazzini posti nelle vicinanze della serra sono presenti n. 2 vasche di accumulo acque, interrate e realizzate in cls (v. foto 10). La vasca piccola ha la dimensione di mt 3.10 x 2.20 mentre quella più grande ha la dimensione di mt 3.10 x 3.15.

## **VIABILITA' PODERALE**

Sulla base dei sopralluoghi effettuati e dei rilievi -anche cartografici - eseguiti è stata constatata una viabilità interna aziendale costituita da stradine in sterrato pari a complessivi mq 1.000.

Inoltre sono state rilevate altre aree a verde e/o seminative e alcune zone destinate alla sistemazione di piante da vivaio; tali aree occupano complessivamente una superficie di circa mq 6.954.

**B) Terreno in comune di Pula – Loc. “Gutturu Longu” – al NCT F° 17 mapp.**

**250 ex 50 della superficie catastale di mq 362.**

**C) Terreno in comune di Pula – Loc. “Gutturu Longu” – al NCT F° 17 mapp.**

**252 ex 50 della superficie catastale di mq 457.**

**D) Terreno in comune di Pula – Loc. “Gutturu Longu” – al NCT F° 17 mapp.**

**51 della superficie catastale di mq 3.050.**

**E) Terreno in comune di Pula – Loc. “Gutturu Longu” – al NCT F° 17 mapp.**

**109 della superficie catastale di mq 3.130.**

I quattro mappali riportati ai succitati punti B)-C)-D)-E) costituiscono un unico corpo avente una superficie complessiva di mq 6999. L'appezzamento è costituito da terreni pianeggianti, seminativi, di discreta fertilità che all'atto del sopralluogo sono stati rinvenuti incolti (v. foto 11-12). Il bene è quindi identificabile come unico lotto anche perchè sarebbe priva d'interesse una sua divisione in quanto si verrebbero a creare degli appezzamenti di piccole dimensioni e di poco pregio per una conduzione razionale ed economicamente valida ai fini agricoli.

All'atto dell'accesso è stata riscontrata, su una parte del lotto, una zona sulla quale vi sono accatastati materiali vari di risulta, ferraglie varie, vecchi pali in muratura o ferro ancora conficcati sul terreno, contenitori in lamiera, tubi e altri materiali vari (v. foto 17,20,21, ); non è dato conoscere a questo consulente la provenienza e l'utilizzo di tali materiali.

Su un'altra parte del lotto è stata rilevata la presenza di alcune piante arboree da frutto e non (v. foto 18-19), ubicate in maniera spaiata; tali piante non hanno, a giudizio di chi scrive, nessuna rilevanza economica particolare ai fini agrari, in quanto non è possibile una classificazione a frutteto o altro.

Appare inoltre opportuno evidenziare che una parte del terreno è scavata e tale scavo, all'atto del sopralluogo, è stato rinvenuto riempito dalle acque meteoriche che si sono accumulate con le piogge (v. foto 22). Data la natura, l'ubicazione e la conformazione dello scavo, non appare a questo CTU che lo stesso sia stato creato per fini irrigui, piuttosto sembrerebbe uno scavo per l'asportazione del terreno; parte del quale sembra essere comunque ammucciato nel lotto stesso.

Il terreno è risultato completamente recintato con rete metallica e pali di sostegno in ferro.

In definitiva, i beni pignorati -di cui ai tre punti precedenti dianzi descritti- costituiscono un unico appezzamento classificabile come seminativo, previe opportune operazioni di asportazione ed eliminazione dei materiali vari di risulta.

**E) Circa il fabbricato urbano in comune di Pula – Via S. Efisio – in catasto al F° 35 mappale 1277 (ex map. 207 – ex map. 49).**

Trattasi di un fabbricato urbano per civile abitazione, costituito complessivamente da tre livelli di cui due piani fuori terra ed uno interrato. Su tutti i lati del fabbricato è

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



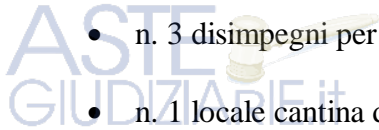
presente un area cortilizia e/o a verde, di pertinenza del medesimo. All'atto dell'accesso il fabbricato è stato rinvenuto in ottimo stato di conservazione e manutenzione (v. foto dalla 23 alla 34).



Il fabbricato è composto dai seguenti ambienti:

### **PIANO INTERRATO**

- n. 1 locale di sgombero della superficie calpestabile di mq 24.45;
- n. 3 disimpegni per una superficie compl. calpestab. di mq 13.28;
- n. 1 locale cantina della superficie calpestabile di mq 44.14;
- n. 1 locale autorimessa della superficie calpestabile di mq 30.32;
- n. 1 ripostiglio della superficie di mq 3.21;
- un vano scala di mq 3.45.



La superficie lorda complessiva del piano interrato che è stata rilevata è pari a circa mq 67,78.

### **PIANO TERRA**

- n. 1 ingresso della superficie calpestabile di mq 8.71;
- n. 1 soggiorno della superficie calpestabile di mq 40.38;
- n. 1 cucina-pranzo della superficie calpestabile di mq 21.90;
- n. 4 disimpegni per una superficie complessiva calpestabile di mq 18.76;
- n. 1 bagno di servizio della superficie calpestabile di mq 5.30;
- n. 3 camere da letto per una superficie complessiva calpestabile di mq 47.25;
- n. 1 andito della superficie calpestabile di mq 6.11;
- n. 2 bagni per una superficie complessiva calpestabile di mq 8.87;
- n. 1 studio della superficie calpestabile di mq 10.98



Al piano terra sono inoltre presenti n. 2 loggiati, uno all'ingresso e uno posteriormente, per una superficie complessiva di mq 19.78.

La superficie lorda complessiva del piano terra è stata rilevata ed è risultata pari a circa mq 216,23, oltre a mq 19,78 relativa ai loggiati esterni. È opportuno evidenziare inoltre la presenza, come dianzi accennato, di un'area cortilizia e/o giardino, circostante tutto l'edificio, e avente una superficie complessiva (escluso ingombro edificio) di circa mq 475.

### **PIANO PRIMO**

- n. 1 camera matrimoniale superficie calpestabile di mq 22,32;
- n. 1 locale guardaroba della superficie calpestabile di mq 16.40;
- n. 1 disimpegno della superficie calpestabile di mq 9.14;
- n. 1 bagno della superficie calpestabile di mq 3.91;
- n. 1 locale sottotetto della superficie calpestabile di mq 22.86;
- n. 1 vano scala da mq 3.43

La superficie lorda complessiva del piano primo è stata rilevata in circa mq 99.61.

### **F) Circa il fabbricato urbano in comune di Pula – Loc. Is Argiolas – in catasto al F° 37 mappale 735 sub 10 (ex 382 sub 10) con annesso giardino di pertinenza.**

Anche il bene in oggetto consiste in un fabbricato urbano per civile abitazione, costituito complessivamente da tre livelli di cui due piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato risulta un capo schiera di una più vasta lottizzazione di villette a schiera. È inoltre presente un'area cortilizia su tre lati, di pertinenza del fabbricato. All'atto dell'accesso il fabbricato è stato rinvenuto in buono stato di conservazione e manutenzione (v. foto dalla 35 alla 42).

Il fabbricato è composto dai seguenti ambienti:

### **PIANO SEMINTERRATO**

- n. 1 locale cantina della superficie calpestabile di mq 17.78;
- n. 1 sala della superficie calpestabile di mq 40.25;
- n. 1 vano scala della superficie di mq 5.40;

La superficie lorda complessiva del piano interrato è stata rilevata ed è risultata pari a circa mq 77.23.

Appare opportuno evidenziare che all'atto del sopralluogo è stata rilevata una variazione nel locale seminterrato, in progetto destinato a vuoto sanitario, rispetto alla documentazione progettuale; tale variazione consiste nell'aver ricavato dal vuoto sanitario un ambiente destinato a sala, lo stesso risulta quindi sottostante al fabbricato. La variazione è di circa 36 mq, completamente interrati. Il tutto è risolvibile attraverso un accertamento di conformità.

### **PIANO TERRA**

- n. 1 ingresso/soggiorno della superficie calpestabile di mq 19.67;
- n. 1 disimpegno della superficie calpestabile di mq 2.54;
- n. 1 bagno della superficie calpestabile di mq 4.52;
- n. 1 cucina/pranzo della superficie calpestabile di mq 18.17;
- n. 1 vano scala della superficie di mq 5.45;

Al piano terra sono inoltre presenti n. 3 verande, per una superficie calpestabile complessiva di mq 12.40.

La superficie lorda complessiva del piano terra è stata rilevata pari a circa mq 64.86, oltre a mq 12.40 di verande. È opportuno evidenziare inoltre la presenza,

come dianzi accennato, di un'area cortilizia circostante l'edificio su tre lati, avente una superficie complessiva (escluso ingombro edificio) di circa mq 85.00.

### PIANO PRIMO

- n. 2 camera matrimoniale della superficie calpestabile di mq 16.34;
- n. 1 camera singola della superficie calpestabile di mq 11.01;
- n. 1 locale guardaroba della superficie calpestabile di mq 8.68;
- n. 1 bagno della superficie calpestabile di mq 6.41;
- n. 1 disimpegno della superficie calpestabile di mq 3.35;
- n. 2 balconi della superficie complessiva di mq 14.51

La superficie lorda complessiva del piano primo è stata rilevata pari a circa mq 60.00, oltre a mq 14.51 di balconi.

### **4.3 - in risposta al 3° quesito**

Dall'analisi dell'atto di pignoramento sono emerse alcune differenze nell'identificazione catastale dei beni rispetto a quanto attualmente presente in catasto.

a) circa il terreno in comune di Pula – loc. “Baustella”, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 119 della superficie catastale di ha 01.10.75 – **COME PIÙ VOLTE DETTO IN PRECEDENZA ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO SONO STATI RILEVATI FABBRICATI RURALI NON ACCATASTATI, IL BENE SI È POTUTO COMUNQUE IDENTIFICARE SEPPUR E' DIFFORME DA QUANTO PRESENTE IN CATASTO.**

b) Circa il terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 250 ex 50 della superficie di mq 362 - Loc. “Guttururu Longu”. **LA DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE RINVENUTA NEL PIGNORAMENTO È CONFORME A QUANTO RINVENUTO IN CATASTO ED INDIVIDUA PERFETTAMENTE IL BENE PIGNORATO.**

c) Circa il terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 252 ex 50 della superficie di mq 457 – Loc. “Gutturu Longu” . **LA DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE RINVENUTA NEL PIGNORAMENTO È CONFORME A QUANTO RINVENUTO IN CATASTO IN RELAZIONE ALLA PERFETTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO TUTTAVIA SI EVIDENZIA L’INESATTEZZA DELLA SUPERFICIE INDICATA IN MQ 252 NEL PIGNORAMENTO, MENTRE CATASTALMENTE E REALMENTE RISULTA DI MQ**

**457.**

d) Circa il terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 51 della superficie di mq 3.050 “Gutturu Longu” - **LA DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE RINVENUTA NEL PIGNORAMENTO È CONFORME A QUANTO RINVENUTO IN CATASTO ED INDIVIDUA PERFETTAMENTE IL BENE PIGNORATO.**

e) Circa il terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 109 della superficie di mq 3.130 “Gutturu Longu” - **LA DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE RINVENUTA NEL PIGNORAMENTO È CONFORME A QUANTO RINVENUTO IN CATASTO ED INDIVIDUA PERFETTAMENTE IL BENE PIGNORATO.**

f) Circa il fabbricato per civile abitazione con annesso giardino, nella via S. Efisio del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 35 mappale 1277 (ex map. 207 – ex map. 49) - **DALLA DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE RINVENUTA NEL PIGNORAMENTO È STATO POSSIBILE INDIVIDUARE PERFETTAMENTE IL BENE PIGNORATO.**

g) Circa il fabbricato per civile abitazione con annesso giardino in località Is Argiolas del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 37 mappale 735 sub 10 (ex 382 sub 10) del Catasto Urbano - cat. A/2 cl. 2 – 8 vani edificato su area di lottizzazione urbana di complessivi mq 2.224 - **DALLA DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE RINVENUTA**

**NEL PIGNORAMENTO È STATO POSSIBILE INDIVIDUARE PERFETTAMENTE IL BENE PIGNORATO, SEPPURE ATTUALMENTE LO STESSO RISULTA AVER SUBITO VARIAZIONE NEL NUMERO DI PARTICELLA.**



#### **4.4 - in risposta al 4° quesito**

Giova segnalare, come peraltro descritto ai punti precedenti, che durante l'accesso ai beni oggetto di pignoramento è stata rilevata, sul bene identificato in comune di Pula – loc. “Baustella”, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 119 della superficie catastale di ha 01.10.75, la presenza di fabbricati rurali (v. allegato n. 6 -verbale di accesso); la presenza di tali fabbricati non era stata indicata nell'atto di pignoramento.

Come già detto, dunque, i predetti fabbricati risultavano privi di accatastamento.

Tale situazione ha reso pertanto necessario procedere ai rilievi dei fabbricati stessi e alla presentazione al Catasto della documentazione necessaria per effettuare l'accatastamento dei beni rilevati. Il sottoscritto, prima di provvedere all'accatastamento ha presentato apposita istanza al Sig. G.Es. al fine di ottenere l'autorizzazione a procedere alle operazioni necessarie per effettuare l'accatastamento. Il Sig. G.E., infatti, con ordinanza in data 17.03.2011 autorizzava lo scrivente a procedere con le operazioni di accatastamento dei fabbricati (vedi allegato n. 25).

Come sopra riportato, i fabbricati descritti, a seguito delle operazioni di accatastamento, possiedono attualmente i seguenti identificativi catastali:



F°	mappale	n. ex mappale	superf. cat.	Note
17	439	119 (ex 96 D)	01.10.75 ha	Ente urbano
17	439 sub 1	119	7,5 vani	Abitazione di tipo civile ed altro
17	439 sub 2	119	169 mq	Magazzino
17	439 sub 3	119	-	Beni comuni non censibili

Si rimanda agli allegati n. 11-12-13 per l'esame dell'accatastamento e degli elaborati planimetrici.

#### 4.5 - in risposta al 5° quesito

Si descrive di seguito l'utilizzazione che debbono avere i beni pignorati secondo lo strumento urbanistico comunale (v. allegato 7), come anche sopra riportata al paragrafo 3

Nel dettaglio di ogni singolo immobile:

- a) in comune di Pula – loc. “Baustella”, distinto al N.C.T. al F° 17 mappali 439, 439 sub 1, 439 sub 2, 439 sub 3 (ex 119) – **ZONA URBANISTICA “E” (AGRICOLA)**;
- b) in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 250 ex 50 **ZONA URBANISTICA “E” (AGRICOLA)**;
- c) in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 252 ex 50 **ZONA URBANISTICA “E” (AGRICOLA)**;
- d) in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 51 **ZONA URBANISTICA “E” (AGRICOLA)**;
- e) in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 109 **ZONA URBANISTICA “E” (AGRICOLA)**;

- f) fabbricato per civile abitazione con annesso giardino, nella via S. Efisio del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 35 mappale 1277 (ex map. 207 – ex map. 49) - **ZONA URBANISTICA “C” (ESPANSIONE URBANA)**;
- g) fabbricato per civile abitazione con annesso giardino in località Is Argiolas del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 37 mappale 735 sub 10 (ex 382 sub 10) del Catasto Urbano - cat. A/2 cl. 2 – 8 vani - **ZONA “C” (ESPANSIONE URBANA)**.

Nelle **zone urbanistiche “E” Agricole** sono ammessi i seguenti indici fondiari ed interventi, sinteticamente di seguito riportati, rimandando all'allegato n. 7 per l'esame dettagliato del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

- a) 0.03 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione dei fondi;
- b) 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Circa le **zone urbanistiche “C” (espansione urbana)** sono applicabili le norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione denominato “Cuventeddu”. Si riportano sommariamente alcuni indici, rimandando all'allegato n. 7 per l'esame dettagliato del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

- Recinzioni esterne per un'altezza massima di cm 100;
- Indice fondiario di fabbricabilità, riferito al lotto di pertinenza, non superiore a 1.672 mc/mq, compresi il 20% e il 90% da destinarsi a servizi strettamente connessi alla residenza quali: studi professionali e laboratori artigianali ammissibili in zona



residenziale, locali per cantine, vani scala condominiali, garages, caldaie e simili, servizi sociali e culturali;

- Gli edifici devono sorgere in lotti non inferiori a mq 300 di superficie;
- L'area coperta non può eccedere il 33% del lotto;
- L'altezza massima consentita è di mt 7.50 all'intradosso dell'ultimo solaio con un massimo di due piani fuori terra; sono consentiti locali interrati o seminterrati non

abitabili;

- Distacco minimo tra edifici mt 10.00;
- Distacco minimo dai confini mt 5.00;
- Non è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie all'interno del lotto;
- Gli spazi non occupati dall'edificazione del lotto devono essere sistemati a verde

#### 4.6 - in risposta al 6° quesito

A seguito delle indagini effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Pula è stato reperito quanto segue:

- circa il bene in comune di Pula – loc. “Baustella”, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 119 (ora mappali 439, 439 sub1-sub2-sub3) della superficie catastale di ha 01.10.75 sono state rinvenute le seguenti Concessioni Edilizie (v. allegato n. 8): Concessione n. 28 del 03.04.1987; Concessione n. 38 del 24.03.1995; Concessione n. 21 del 19.02.2003; Pratica di richiesta di concessione per “Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 21 del 19/02/2003”- prot. 14.734 dell'08/10/2003 –, quest'ultima non definita in fase finale e quindi, di fatto, non concessa perchè non formalizzata nella presentazione della documentazione finale richiesta dal Comune. **RISPETTO ALLA**

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE RELATIVA ALLE CONCESSIONI EDILIZIE SOPRA RIPORTATE, SONO STATE RISCONTRATE ALCUNE DIFFORMITÀ (VEDI FOTO 13- 16) QUALI LA REALIZZAZIONE DI DUE LOGGIATI NELLA PARTE ANTERIORE DELLA CASA COLONICA, UNA TETTOIA E UN LOCALE TECNICO EDIFICATI IN ADERENZA AL MAGAZZINO VICINO ALLE SERRE, E ALCUNE VARIAZIONI INTERNE AI FABBRICATI (V. ALLEGATO N. 23); IL TUTTO È IDENTIFICABILE COME ABUSO EDILIZIO MA TRATTANDOSI DI DIFFORMITÀ RISPETTO AGLI ELABORATI PROGETTUALI DELLE CONCESSIONI EDILIZIE, LE DIFFORMITÀ POSSONO ESSERE SANATE PRESENTANDO AL COMUNE UNA DOMANDA AL FINE DELL'ESPLETAMENTO DELLA PRATICA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ. IN DEFINITIVA, SULLA BASE DEI RILIEVI SVOLTI E DELLE INDAGINI EFFETTUATE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PULA, LE SPESE PER LA PRATICA DI L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DELLE DIFFORMITÀ SOPRA DESCRITTE SONO STATE STIMATE A CORPO IN €5.000,00, SOMMA NECESSARIA PER ONERI AMMINISTRATIVI E SPESE TECNICO-PERITALI.

- riguardo il fabbricato adibito a civile abitazione con annesso giardino, sito nella via S. Efisio del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 35 mappale 1277 (ex map. 207 – ex map. 49) è stata rinvenuta la seguente documentazione (v. allegato n. 9): parere favorevole del 2/8/94 in relazione alla Richiesta di Variante in corso d'opera (prot. 2821 del 23/03/1994) alla Concessione Edilizia n. 140 dell'8.11.1991. **RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE CITATA NON È STATA RINVENUTA ALCUNA DIFFORMITÀ O ABUSO EDILIZIO.**

- fabbricato per civile abitazione con annesso giardino in località Is Argiolas del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 37 mappale 735 sub 10 (ex 382 sub 10) sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni (v. allegato n. 10): Concessione di costruzione n. 34 del 11.04.1983; Concessione di costruzione per variante del n. 61 del 17.11.1986; Certificato di abitabilità n 6 del 10.11.1987.

**RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE RELATIVA ALLE CONCESSIONI EDILIZIE SOPRA RIPORTATE, SONO STATE RISCOSE ALCUNE DIFFORMITÀ QUALI LA REALIZZAZIONE DI UN AMBIENTE ADIBITO A SALONE REALIZZATO NEL PIANO INTERRATO (VUOTO SANITARIO)(V. ALLEGATO N. 24). PERTANTO, SULLA BASE DEI RILIEVI SVOLTI E DELLE INDAGINI EFFETTUATE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PULA, GLI ONERI RELATIVI ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI TALE VARIAZIONE AL PIANO INTERRATO È STATA STIMATA A CORPO IN €5.000,00 IVI COMPRESI ONERI AMMINISTRATIVI E SPESE TECNICO-PERITALI.**

#### **4.7 - in risposta al 7° quesito**

I beni oggetto di pignoramento, a giudizio del sottoscritto CTU, appaiono vendibili in 4 distinti lotti. La formazione dei lotti non comporta variazioni catastali o la necessità di frazionamenti dei singoli beni pignorati; i lotti possono essere pertanto così venduti:

**LOTTO 1** - costituito dal seguente immobile pignorato: **terreno in comune di Pula – loc. "Baustella", al NCT al F° 17 mappale 119, attualmente F° 17 mappali 439, 439 sub 1, 439 sub 2, 439 sub 3, compresa ogni struttura agricola e non indicata dal sottoscritto nella stima del bene. Non appare possibile, a giudizio di chi scrive, una divisione o un frazionamento del bene citato per una eventuale formazione in più lotti per la vendita.**

**LOTTO 2** - costituito dai seguenti immobili pignorati:

- terreno in comune di Pula – Loc. “Gutturu Longu” – al NCT F° 17 mapp. 250 ex 50 della superficie catastale di mq 362;
- terreno in comune di Pula – Loc. “Gutturu Longu” – al NCT F° 17 mapp. 252 ex 50 della superficie catastale di mq 457;
- terreno in comune di Pula – Loc. “Gutturu Longu” – al NCT F° 17 mapp. 51 della superficie catastale di mq 3.050;
- terreno in comune di Pula – Loc. “Gutturu Longu” – al NCT F° 17 mapp. 109 della superficie catastale di mq 3.130

**Il lotto possiede complessivamente una superficie catastale di mq 6.999.**

Come accennato ai punti precedenti, i beni di cui sopra risultano accorpati e, di fatto, costituenti un unico terreno agricolo, un frazionamento dell'intero terreno accorpatto e/o una sua divisione in differenti lotti risulterebbe irrazionale e poco sfruttabile dal punto di vista agricolo, sia in termine pratici e di gestione e sia in termini di validità economica date le esigue superfici che si verrebbero a creare se venduto in più lotti. Per tali motivi il lotto viene costituito dalle quattro particelle catastali pignorate, così come sopra citato.

**LOTTO 3** - costituito dal seguente immobile pignorato: **fabbricato urbano in comune di Pula – Via S. Efsio – in catasto al F° 35 mappale 1277** (ex map. 207 – ex map. 49). **Non appare possibile, a giudizio di chi scrive, una divisione o un frazionamento del bene citato per una eventuale formazione in più lotti per la vendita dell'usufrutto.**

**LOTTO 4** - costituito dal seguente immobile pignorato: **fabbricato urbano in comune di Pula – Loc. Is Argiolas – in catasto al F° 37 mappale 735 sub 10** (ex 382

sub 10) con annesso giardino di pertinenza. **Non appare possibile, a giudizio di chi scrive, una divisione o un frazionamento del bene citato per una eventuale formazione in più lotti per la vendita.**



#### 4.8 - in risposta al 8° quesito

a) **LOTTO 1 - immobile in comune di Pula – loc. “Baustella”, al NCT al F° 17 mappali 439, 439 sub1, 439 sub 2, 439 sub 3, (ex 119) come sopra descritto, è stato pignorato per la quota di proprietà di 1/2.**



- xxxxx – proprietà per 1/2;
- xxxxxxxxproprietà per 1/2

Il bene pignorato non appare a questo consulente frazionabile in unità funzionali valide, in quanto possedendo solamente destinazione agricola ed una superficie agricola appena sufficiente, un suo frazionamento renderebbe veramente minimali le superfici che verrebbero a costituirsi, oltre a renderle, come detto, improponibili ed inutilizzabili sotto il profilo agrario ed economico, anche in considerazione del fabbricato esistente.



- b) **LOTTO 2 - comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mapp. 250 ex 50;**  
c) **LOTTO 2 - comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mapp. 252 ex 50;**  
d) **LOTTO 2 - comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mapp. 51;**  
e) **LOTTO 2 - comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mapp. 109;**

come sopra descritti, rammentando che trattasi di un unico appezzamento di terreno agricolo formato dai mappali sopra enunciati, accorpati tra loro, tutti pignorati **per la quota di proprietà di 1/1 (intero).**



- xxxxxxxx – proprietà per 1/1 in regime

di separazione dei beni;

Il bene pignorato, da questo CTU denominato Lotto 2, non appare frazionabile in unità funzionali valide in quanto possedendo solamente destinazione agricola ed una superficie agricola molto limitata, un suo frazionamento renderebbe le superfici che verrebbero a costituirsi improponibili ed inutilizzabili sotto il profilo agrario ed economico.

**f) LOTTO 3** - fabbricato per civile abitazione con annesso giardino, nella via S. Efisio del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 35 mappale 1277 (ex map. 207 – ex map. 49), come sopra descritto, è stato pignorato **per la quota di proprietà di ½ dell'usufrutto.**

- xxxxxx – proprietà per ½

dell'usufrutto ;

- xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per ½ dell'usufrutto

Il bene pignorato non appare frazionabile.

**g) LOTTO 4** - fabbricato per civile abitazione con annesso giardino in località Is Argiolas del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 37 mappale 735 sub 10 (ex 382 sub 10), come sopra descritto, è stato pignorato **per la quota di proprietà di 1/1 in comunione dei beni.**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in

comunione dei beni;

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in

comunione dei beni.

Data la tipologia e la conformazione del bene pignorato, lo stesso non appare a questo CTU frazionabile in più lotti.



#### 4.9 - in risposta al 9° quesito

All'atto dei sopralluoghi è risultata la seguente situazione di occupazione:

- i beni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) oggetto di pignoramento vengono attualmente utilizzati dai debitori;
- il bene di cui alla lettera g) è attualmente occupato dalla signora xxxxxxxx



xxxxxx A seguito delle indagini svolte dal sottoscritto è stato

rivenuto presso l'Ufficio delle Entrate di Cagliari il Contratto di Locazione

ad Uso Abitativo, registrato in data 4 febbraio 2004 n. 429 serie 3 stipulato

tra la debitrice xxxxxxxx e la sig.ra xxxxx (v. allegato

n. 22).

Nessun altro contratto o comunicazione è stato reperito presso gli Enti o le Amministrazioni competenti.



#### 4.10 - in risposta al 10° quesito

Gli immobili non risultano occupati da eventuale *coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore*.

#### 4.11 - in risposta all' 11° quesito

Dalle ricerche effettuate è emerso che sui beni pignorati non esistono vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità, tanto meno vincoli o oneri condominiali.



#### **4.12 - in risposta al 12° quesito**

Non esiste alcun diritto sui beni pignorati.



#### **4.13 - in risposta al 13° quesito**

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale del bene. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato attribuito a beni simili a quello oggetto di stima per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti del settore e presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il tutto al fine di reperire i dati utili per ottenere il prezzo di beni simili.

In definitiva, dopo aver svolto le indagini suddette sono scaturiti per ciascun bene pignorato i valori commerciali unitari a nuovo, ai quali è stato detratto il coefficiente di vetustà (in % sul valore a nuovo) al fine di stimare il valore reale attuale del bene esaminato. Di seguito vengono sommariamente riportati i valori unitari, unitamente al valore finale di stima del bene pignorato. Si rimanda all'allegato n.14 per un esame dettagliato delle stime.





a) **LOTTO 1 - terreno in comune di Pula – loc. “Baustella”, distinto al N.C.T. al F° 17 mappali 342, 342 sub1-sub2-sub3 (ex 119) della superficie catastale di ha 01.10.75 (compresa superficie ingombro fabbricati) - QUOTA DI PROPRIETÀ PER ½ A CIASCUN DEBITORE, con annessi fabbricati rurali:**

CASA COLONICA €mq 1.100,00;

MAGAZZINI: €mq 505,00;

SERRA IN F.V.: €mq 90,00;

LAGHETTO: €mc 10,00;

VASCHE DI ACCUMULO: a corpo €2.500,00;

VIABILITÀ PODERALE: €mq 7,00;

ALTRE AREE: €mq 12,00;

**VALORE COMPLESSIVO Lotto1 € 474.000,00 in cifra tonda**

**QUOTA PIGNORATA PARI A (1/2 x debitore) = 1/1**

**Valore bene pignorato (Lotto 1) € 474.000,00 in cifra tonda**

Per l'esame dettagliato della stima si rimanda all'allegato n. 14.

b) **LOTTO 2 - terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 250 ex 50 della superficie di mq 362 - Loc. “Gutturu Longu”- QUOTA DI PROPRIETÀ PER 1/1;**

c) **LOTTO 2 - terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 252 ex 50 della superficie di mq 457 (nell'atto di pignoramento erroneamente riportato mq 252) – Loc. “Gutturu Longu” - QUOTA DI PROPRIETÀ PER 1/1;**

d) **LOTTO 2 - terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 51 della superficie di mq 3.050 “Gutturu Longu” - QUOTA DI PROPRIETÀ PER 1/1;**

- e) **LOTTO 2 - terreno in comune di Pula, distinto al N.C.T. al F° 17 mappale 109 della superficie di mq 3.130 "Gutturu Longu" - QUOTA DI PROPRIETÀ PER 1/1;**



**VALORE COMPLESSIVO Lotto2 € 67.000,00 in cifra tonda**  
**QUOTA PIGNORATA PARI A = 1/1 (piena proprietà)**  
**Valore bene pignorato (Lotto 2) € 67.000,00 in cifra tonda**



Per l'esame dettagliato della stima si rimanda all'allegato n. 15.

CATASTO FABBRICATI

- f) **LOTTO 3 - fabbricato per civile abitazione con annesso giardino, nella via S. Efisio del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 35 mappale 1277 (ex map. 207 – ex map. 49) del Catasto Urbano - QUOTA DI PROPRIETÀ PER ½ DELL'USUFRUTTO;**

Circa la stima dell'usufrutto si è proceduto tramite procedimento sintetico-tabellare, applicando i coefficienti tabellari approvati con Decreto Interdirigenziale 23 dicembre 2010 (in G.U. n. 305 del 31.12.2010).

**Al fine di determinare il valore dell'usufrutto si è dovuto innanzitutto verificare il valore del bene oggetto dell'usufrutto e poi passare al calcolo vero e proprio.**

**Il calcolo del valore dell'usufrutto** è dato dal valore dell'intera proprietà dell'immobile moltiplicato per il tasso di interesse legale fissato all'1,5% in vigore dal 1° gennaio 2011 con D.M. 7 dicembre 2010 (in G.U. n. 292 del 15.12.2010), si ottiene così la rendita annua. La rendita annua deve essere poi moltiplicata per il valore corrispondente all'età anagrafica dei debitori (come da valori tabellari D. Interd. 23 dicembre 2010 - G.U. n.



305 del 31.12.2010) ed in tal modo si ottiene il valore dell'usufrutto. Di seguito si riporta la tabella relativa all'età anagrafica:

ANNI USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE	ANNI USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE
da 0 a 20	<u>63.50</u>	da 64 a 66	<u>32.00</u>
da 21 a 30	<u>60.00</u>	da 67 a 69	<u>28.50</u>
da 31 a 40	<u>56.50</u>	da 70 a 72	<u>25.00</u>
da 41 a 45	<u>53.00</u>	da 73 a 75	<u>21.50</u>
da 46 a 50	<u>49.50</u>	da 76 a 78	<u>18.00</u>
da 51 a 53	<u>46.00</u>	da 79 a 82	<u>14.50</u>
da 54 a 56	<u>42.50</u>	da 83 a 86	<u>11.00</u>
da 57 a 60	<u>39.00</u>	da 87 a 92	<u>7.00</u>
da 61 a 63	<u>35.50</u>	da 93 a 99	<u>4.00</u>

Nel caso di specie il valore dell'usufrutto è stato così stimato:

**VALORE COMPLESSIVO USUFRUTTO Lotto 3**

**Valore del bene = € 586.400,00 in cifra tonda**

**Calcolo della rendita annua = Valore bene x tasso legale**

**Calcolo della rendita annua = € 586.400,00 x 1,50 % = €8.796,00**

**Rendita annua per singolo esecutato €8.796,00/2 = €4.398,00**

**xxxxxanni 62 = €4.398,00 x 35,50 =€156.129,00**

**xxxxx anni 59 = €4.398,00 x 39,00 =€171.522,00**

VALORE COMPLESSIVO USUFRUTTO	€327.651,00	
<b>VALORE USUFRUTTO IN CIFRA TONDA (Lotto 3) =</b>	<b>€327.650,00</b>	<b>in cifra tonda</b>

Si rimanda all'allegato n. 16 per l'esame completo della stima e dei conteggi

**g) LOTTO 4 - fabbricato per civile abitazione con annesso giardino in località Is Argiolas del Comune di Pula, distinto catastalmente al F° 37 mappale 735 sub 10 (ex 382 sub 10) del Catasto Urbano - cat. A/2 cl. 2 - 8 vani - QUOTA IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI.**

**VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE Lotto 4 € 200.000,00 in cifra tonda**  
**QUOTA PIGNORATA PARI A (comunione dei beni) = 1/1**  
**Valore bene pignorato (Lotto 4) € 200.000,00 in cifra tonda**

Per l'esame dettagliato della stima si rimanda all'allegato n. 17.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**5) CONCLUSIONI**

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti, **i beni pignorati risultano individuabili in quattro Lotti distinti, di seguito riportati con i relativi valori stimati, rimandando agli allegati n. 14-15-16-17, per l'analisi dettagliata della stima e dei conteggi svolti.**

DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO DEL BENE	DESCRIZ. PIGNORAMENTO	VALORE PIGNORAM. STIMATO
LOTTO 1 - Pula - Terreno + fabbricati in loc. Baustella F° 17 m. 439 - 439 sub1, sub2, sub3 (ex 119)	€ 474.000,00	QUOTA PIGNORATA PARI A (proprietà 1/2 x debitore)=	€ 474.000,00
LOTTO 2 - Pula - Terreni loc. Gutturu Longu F° 17 m. 250, 252 (ex 50) - m.51 - m. 110	€ 67.000,00	QUOTA PIGNORATA PARI A (proprietà 1/1 in regime sep. beni)	€ 67.000,00
LOTTO 3 - Pula - Fabbricato civile abitazione Via S. Efsio F° 35 mappale 1277 (ex map. 207 - ex map. 49)	€ 586.400,00	QUOTA PIGNORATA PARI A <b>½ usufrutto per debitore</b>	€ 327.650,00
LOTTO 4 - Pula - Fabbricato civile abitazione Loc. Is Argiolas F° 37 mappale 735 sub 10 (ex 382 sub 10)	€ 200.000,00	QUOTA PIGNORATA PARI A (proprietà 1/1 in comunione dei beni)=	€ 200.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>€ 1.327.400,00</b>		<b>€ 1.068.650,00</b>

**Il valore complessivo del pignoramento (Lotto1+Lotto2+Lotto3+Lotto4) ammonta ad €1.068.650,00 in c.t.**

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 52 pagine oltre a 25 allegati.

Cagliari, venerdì 16 dicembre 2011

**IL C.T.U.**  
**Dott. Agr. Ettore Crobu**