

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.
CONTRO**

(Causa N° 300/1998)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Ugo Corda



Studio Tecnico di Ingegneria
Via Clelia, 47 - 09042 Monserrato (CA)
Tel. 070/ 571506



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.
CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Causa N° 300/1998)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Ugo Corda

1 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari

Dott. Ssa Giovanna A. Osana.

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Ugo Corda, nato a Cagliari il 23/02/1964, residente in Monserrato (CA) nella Via Sant'Angelo al N° 72, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 3151, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cagliari veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 16/01/2003.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'Art. N° 193 C.P.C., la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

1) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e la possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della Legge N° 765 del 6 Agosto 1967, ma prima dell'entrata in vigore della Legge N° 47 del 28 Febbraio 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge N° 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della Legge 23/12/1994 N° 724 (v. art. 40 ult. Comma legge n. 47/85 e 39 I comma legge 724/94;

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della Legge N° 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata, e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della Legge N° 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nella condizione di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto o assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, o acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 comma I legge 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della Legge N° 47/85 e successive modificazioni e integrazioni;

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

3) Predisposizione di una planimetria in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

4) Accertare se l'immobile sia libero o occupato e in quest'ultima evenienza sulla base di quale titolo;

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione dell'atto di pignoramento, effettuando le necessarie visure presso l'Ufficio

Tecnico Erariale di Cagliari, procedendo agli accertamenti presso il Comune di Cagliari, ed al rilievo dei beni pignorati, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato. Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la presente relazione.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

- A) **In Comune di Iglesias** terreno regione. Martiada di mq 9.995 distinto al N.C.T. al Foglio **413** mappale **3**;
- B) **In Comune di Musei** lotto di terreno nella Via Domusnovas di mq 250 con sovrastante fabbricato ad uso civile abitazione composto da piano scantinato, piano terra e primo piano distinto al N.C.E.U. al Foglio A/3 mappale **645**;
- C) **In Comune di Musei** fondi rustici in località "Crobada de Mesu" distinti al N.C.T. al Foglio **205** mappali: **52** di mq 2.655, **55** di mq 3.315, **51** di mq 2.745, **118** di mq 3.950;
- D) **In Comune di Musei** fondi rustici in regione "Sa Tuerra" distinti al N.C.T. al Foglio **104** mappali: **112** ex 57/B di mq 3.905, **113** ex 57/C di mq 3.730;
- E) **In Comune di Musei** fondi rustici in regione "Riu Sa Cresia" distinti al N.C.T. al Foglio **106** mappali: **8** di mq 1.490, **9** di mq 2.770;

- F) **In Comune di Musei** fondi rustici in località “Crobada de Mesu” distinti al N.C.T. al Foglio **205** mappali: **53** di mq 3.085, **56** di mq 5.290;
- G) **In Comune di Musei** 1/27 dei fondi rustici in località “Costa de Jerzu” distinti al N.C.T. al Foglio **208** mappali: **45** di mq 22.585, **79** di mq 4.535, **84** di mq 845, **81** di mq 1.290;
- H) **In Comune di Musei** 1/3 del vecchio fabbricato costruito in mattoni crudi composto di quattro vani al piano terreno e 1° piano con annesso cortile di mq 90 distinto al N.C.E.U. al Foglio **103** mappale **523**;
- I) **In Comune di Musei** 1/5 dell’abitazione civile in Via Domusnovas N° 28 al 1° piano composto da 9,5 vani distinto al N.C.E.U. al Foglio A/3 mappale **53**;
- J) **In Comune di Musei** località “Sa Gora” ½ dei fondi rustici distinti nel N.C.T. al Foglio **104** mappali: **17** di mq 15.975, **18** di mq 1.175, **20** di mq 565;

**3 - PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MUTAMENTI CATASTALI
NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO E
RISPOSTA AL SECONDO QUESITO.**

Di seguito si espone un prospetto riassuntivo in cui sono sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà del bene e delle iscrizioni

pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale.

A) Terreno sito in Iglesias regione "Martiada" distinto al N.C.T. Sez. D

Foglio 13 mappale 3 di mq 9995

1) DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita, rogito Dott. Carlo Vicario in data 17/05/1966 Rep. N°77836/10231 a favore di _____ e _____ contro _____ per la quota pari a $\frac{1}{4}$ dell'immobile sito in Comune di Iglesias distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13 Sez. D mappale 3 di mq 75630. Registrato in Cagliari in data 17/06/1996, Casella N° 9850, Art. N° 8382.

2) DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della successione apertasi il 24/01/1975 Den. N° 4 Vol N° 475 per testamento olografo registrato ad Iglesias il 24/03/1975 al N° 241 a favore di _____ contr _____, dell'immobile sito in Comune di Iglesias distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13 Sez. D mappale 3 di mq 75630. Registrato in Cagliari in data 04/12/1975, Casella N° 15942, Art. N° 13264.

3) DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della successione apertasi il 29/07/1975 Den. N° 77 Vol

N° 478 a favore di

contro

, della quota di proprietà pari a 1/5

dell'immobile sito in Comune di Iglesias distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13

Sez. D mappale 3 di mq 75630. Registrato in Cagliari in data 17/04/1976,

Casella N° 6477, Art. N° 5676.

4) DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della successione apertasi il 20/05/1986 Den. N° 46 Vol

N° 551 per testamento a favore di

contro

della quota di proprietà pari a 1/5 dell'immobile sito in Comune di Iglesias

distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13 Sez. D mappale 3 di mq 75630.

Registrato in Cagliari in data 12/02/1987, Casella N° 4380, Art. N° 3333.

5) DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto pubblico di divisione, rogito Dott. Vittorio

Giua Marassi in data 05/11/1986 Rep. 38684 Racc. N° 6669 a favore di

contro

dell'immobile sito in Comune di Iglesias

distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13 Sez. D mappale 3 Sub a di mq 9995.

Registrato in Cagliari in data 24/11/1986, Casella N° 22452, Art. N° 16515.

5) DEBITORE:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita, rogito Dott. Carlo

De Magistris in data 22/10/1996 Rep. 62592 a favore di _____ contro

_____ dell'immobile sito in Comune di Iglesias distinto nel

N.C.E.U. al Foglio 13 Sez. D mappale 3 Sub a di mq 9995. Registrato in

Cagliari in data 29/10/1996, Casella N° 24088, Art. N° 17078

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare, per il

credito di £. 228.891.102, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte

D'appello di Cagliari in data 13/05/1998 Rep. N° 716 a favore del Banco di

Sardegna contro _____ sull'immobile sito in Comune di Iglesias

distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13 Sez. D mappale 3 Sub a di mq 9995.

Registrato in Cagliari in data 29/06/1998, Casella N° 15468, Art. N° 10405

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data

30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £.

103.336.285 a favore del Banco di Sardegna contro _____,

sull'immobile sito in Comune di Iglesias distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13

Sez. D mappale 3 Sub a di mq 9995. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in data 13/11/1997, Casella N° 26866, Art. N° 3856.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 08/11/1997 Rep. N° 2079 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 96.827.912 a favore del Banco di Sardegna contro sull'immobile sito in Comune di Iglesias distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13 Sez. D mappale 3 Sub a di mq 9995. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in data 24/11/1997, Casella N° 27900, Art. N° 4000.

B) Terreno con sovrastante abitazione sita in Musei nella Via Domusnovas distinto al N.C.E.U. Sez. A Foglio 3 mappale 645

1) DEBITORE:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita, rogito Dott. Paolo Macciotta in data 09/04/1971 Rep. N° 194936/7490 a favore di

contro dell'immobile sito in

Comune di Musei distinto nel N.C.E.U. al Foglio 3 Sez. A mappale 645.

Registrato in Cagliari in data 19/04/1971, Casella N° 6603, Art. N° 5449

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione dei Patti rogito Dott. Giovanni Rossetti in data 19/09/1986 Rep. N° 10176/2454 a favore del Banco di Sardegna contro

sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel

N.C.E.U. al Foglio 3 Sez. A mappale 645. Registrato in Cagliari in data 22/09/1986, Casella N° 17993, Art. N° 13442.

- Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare, per il credito di £. 228.891.102, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte D'appello di Cagliari in data 13/05/1998 Rep. N° 716 a favore del Banco di Sardegna contro _____ sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel N.C.E.U. al Foglio 3 Sez. A mappale 645. Registrato in Cagliari in data 29/06/1998, Casella N° 15468, Art. N° 10405

e) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca, rogito Dott. Giovanni Rossetti in data 19/09/1986 Rep. N° 10176/2454 a favore del Banco di Sardegna contro _____ a garanzia del mutuo di £. 103.499.000 estinguibile in 15 anni, sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel N.C.E.U. al Foglio 3 Sez. A mappale 645. Ipoteca di £. 207.000.000. Registrato in Cagliari in data 22/09/1986, Casella N° 17992, Art. N° 2167.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 114.823.256 a favore del Banco di Sardegna contro _____ sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel N.C.E.U. al Foglio 3 Sez. A mappale 645. Ipoteca di £. 160.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26865, Art. N° 3855.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 103.336.285 a favore del Banco di Sardegna contro sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel N.C.E.U. al Foglio 3 Sez. A mappale 645. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26866, Art. N° 3856.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 08/11/1997 Rep. N° 2079 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 96.827.912 a favore del Banco di Sardegna contro sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel N.C.E.U. al Foglio 3 Sez. A mappale 645. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 24/11/1997, Casella N° 27900, Art. N° 4000.

d) Annotazioni contro.

Annottamento di erogazione somma, rogito Dott. Giovanni Rossetti in data 22/12/1987 Rep. N° 10539/2614. Registrato in data 24/02/1987, Casella N° 4612, Art. N° 551.

C) Terreni in Musei località "Crobada de Mesu" distinti al N.C.T. Sez.

B Foglio 5 mappali: 52 di mq 2655, 55 di mq 3315, 51 di mq 2745 e 118

di mq 3950.

1) DEBITORE:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita, rogito Dott.

Maurizio Anni in data 19/01/1974 Rep. N° 3595 a favore di

contro dell'immobile sito in Comune di Musei

distinto nel N.C.T. al Foglio 5 Sez. B mappali: 52 di mq 2655, 55 di mq

3315, 51 di mq 2745 e 118 di mq 3950. Registrato in Cagliari in data

02/02/1974, Casella N° 3622, Art. N° 3169.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione dei Patti rogito Dott. Giovanni Rossetti in data 19/09/1986 Rep. N° 10176/2445 a favore del Banco di Sardegna contro

sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel

N.C.T. al Foglio 5 Sez. B mappali: 52 di mq 2655, 55 di mq 3315, 51 di mq

2745 e 118 di mq 3950. Registrato in Cagliari in data 22/09/1986, Casella N

° 17993, Art. N° 13442.

- Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare, per il credito di £. 228.891.102, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte

D'appello di Cagliari in data 13/05/1998 Rep. N° 716 a favore del Banco di

Sardegna contro sull'immobile sito in Comune di

Musei distinto nel N.C.T. al Foglio 5 Sez. B mappali: 52 di mq 2655, 55 di

mq 3315, 51 di mq 2745 e 118 di mq 3950. Registrato in Cagliari in data

29/06/1998, Casella N° 15468, Art. N° 10405

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca, rogito Dott. Giovanni Rossetti in data 19/09/1986

Rep. N° 10176/2454 a favore del Banco di Sardegna contro

a garanzia del mutuo di £. 103.499.000 estinguibile in 15
anni, sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel N.C.T. al Foglio 5
Sez. B mappali: 52 di mq 2655, 55 di mq 3315, 51 di mq 2745 e 118 di mq
3950. Ipoteca di £. 207.000.000. Registrato in Cagliari in data 22/09/1986,
Casella N° 17992, Art. N° 2167.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data
30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £.

114.823.256 a favore del Banco di Sardegna contro

sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel N.C.T. al Foglio 5 Sez.
B mappali: 52 di mq 2655, 55 di mq 3315, 51 di mq 2745 e 118 di mq 3950.
Ipoteca di £. 160.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella
N° 26865, Art. N° 3855.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data
30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £.

103.336.285 a favore del Banco di Sardegna contro

sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel N.C.T. al Foglio 5 Sez.
B mappali: 52 di mq 2655, 55 di mq 3315, 51 di mq 2745 e 118 di mq 3950.
Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella
N° 26866, Art. N° 3856.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 08/11/1997 Rep. N° 2079 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 96.827.912 a favore del Banco di Sardegna contro sull'immobile sito in Comune di Musei distinto nel N.C.T. al Foglio 5 Sez. B mappali: 52 di mq 2655, 55 di mq 3315, 51 di mq 2745 e 118 di mq 3950. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 24/11/1997, Casella N° 27900, Art. N° 4000.

d) Annotazioni contro.

Annotamento di erogazione somma, rogito Dott. Giovanni Rossetti in data 22/12/1987 Rep. N° 10539/2614. Registrato in data 24/02/1987, Casella N° 4612, Art. N° 551.

D) Terreni in Musei località “Sa Tuerra” distinti al N.C.T. Sez. A Foglio 4 mappali: 112 (ex 57/b) di mq 3905 e 113 (ex 57/c) di mq 3730.

E) Terreni in Musei località “Riu Sa Cresia” distinti al N.C.T. Sez. A Foglio 6 mappali: 8 di mq 1490, 9 di mq 2770.

F) Terreni in Musei località “Crobada de Mesu” distinti al N.C.T. Sez.

B Foglio 5 mappali: 53 di mq 3085, 56 di mq 5290.

1) DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della successione apertasi in data 10/11/1971 Den N°
72 Vol. N° 455 registrato a Iglesias in data 13/06/1972 a favore di

contro sugli immobili siti

in Musei distinti nel N.C.T. alla Sez. A Foglio 4 mappali 57/b di mq 3905 e
57/c di mq 3730, alla Sez. B Foglio 5 mappali 53 di mq 3085 e 56 di mq
5290 e alla Sez. A Foglio 6 mappali 8 di mq 1490 e 9 di mq 2770.
Registrata in data 18/07/1972, Casella N° 13052, Art. N° 10870.

2) DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della successione apertasi in data 13/11/1973 Den N°
85 Vol. N° 4469 registrato a Iglesias in data 01/10/1974 a favore di

sugli immobili siti in
Musei distinti nel N.C.T. alla Sez. A Foglio 4 mappali 57/b di mq 3905 e
57/c di mq 3730, alla Sez. B Foglio 5 mappali 53 di mq 3085 e 56 di mq
5290 e alla Sez. A Foglio 6 mappali 8 di mq 1490 e 9 di mq 2770.
Registrata in data 14/10/1974, Casella N° 17584, Art. N° 15210.

3) DANTE CAUSA:



a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della successione apertasi in data 15/03/1979 Den N°
84 Vol. N° 500 registrato a Iglesias in data 03/10/1981 a favore di



sugli immobili siti in Musei distinti nel
N.C.T. alla Sez. A Foglio 4 mappali 57/b di mq 3905 e 57/c di mq 3730, alla
Sez. B Foglio 5 mappali 53 di mq 3085 e 56 di mq 5290 e alla Sez. A Foglio



6 mappali 8 di mq 1490 e 9 di mq 2770. Registrata in data 13/11/1981,

Casella N° 24387, Art. N° 20247.

4) DEBITORE:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita, rogito Dott. Paolo

Macciotta in data 13/05/1981 Rep. N° 256669/10075 a favore di

contro

, degli immobili siti in Musei distinti nel N.C.T. alla Sez. A Foglio 4 mappali 57/b di mq 3905 e 57/c di mq 3730, alla Sez. B Foglio 5 mappali 53 di mq 3085 e 56 di mq 5290 e alla Sez. A Foglio 6 mappali 8 di mq 1490 e 9 di mq 2770. Registrato in data 13/05/1981, Casella N° 10224, Art. N° 8530.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare, per il credito di £. 228.891.102, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte D'appello di Cagliari in data 13/05/1998 Rep. N° 716 a favore del Banco di Sardegna contro _____ sugli immobili siti in Comune di Musei distinti nel N.C.T. alla Sez. A Foglio 4 mappali 57/b di mq 3905 e 57/c di mq 3730, alla Sez. B Foglio 5 mappali 53 di mq 3085 e 56 di mq 5290 e alla Sez. A Foglio 6 mappali 8 di mq 1490 e 9 di mq 2770.

Registrato in Cagliari in data 29/06/1998, Casella N° 15468, Art. N° 10405

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 114.823.256 a favore del Banco di Sardegna contro
sugli immobili siti in Comune di Musei distinti nel N.C.T. alla Sez. A Foglio 4 mappali 57/b di mq 3905 e 57/c di mq 3730, alla Sez. B Foglio 5 mappali 53 di mq 3085 e 56 di mq 5290 e alla Sez. A Foglio 6 mappali 8 di mq 1490 e 9 di mq 2770. Ipoteca di £. 160.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26865, Art. N° 3855.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 103.336.285 a favore del Banco di Sardegna contro
sugli immobili siti in Comune di Musei distinti nel N.C.T. alla Sez. A Foglio 4 mappali 57/b di mq 3905 e 57/c di mq 3730 , alla Sez. B Foglio 5 mappali 53 di mq 3085 e 56 di mq 5290 e alla Sez. A Foglio 6 mappali 8 di mq 1490 e 9 di mq 2770. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26866, Art. N° 3856.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 08/11/1997 Rep. N° 2079 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 96.827.912 a favore del Banco di Sardegna contro
sugli immobili siti in Comune di Musei distinti nel N.C.T. alla Sez. A Foglio 4 mappali 57/b di mq 3905 e 57/c di mq 3730, alla Sez. B Foglio 5

mappali 53 di mq 3085 e 56 di mq 5290 e alla Sez. A Foglio 6 mappali 8 di mq 1490 e 9 di mq 2770. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 24/11/1997, Casella N° 27900, Art. N° 4000.

G) Quota pari a 1/27 dei terreni in Musei località “Costa de Jerzu” distinti al N.C.T. Sez. B Foglio 8 mappali: 45 di mq 22585, 79 di mq 4535, 84 di mq 845 e 81 di mq 1290.

1) DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della successione apertasi in data 20/11/1979 Den N° 31 Vol. N° 529 a favore di

contro

sugli immobili siti in Musei distinti nel N.C.T. alla Sez.

B Foglio 8 mappali: 45 di mq 22585, 79 di mq 4535, 84 di mq 845 e 81 di mq 1290. Registrata in data 08/05/1984, Casella N° 10683, Art. N° 8519.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare, per il credito di £. 228.891.102, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte D'appello di Cagliari in data 13/05/1998 Rep. N° 716 a favore del Banco di

Sardegna contro

sugli immobili siti in Musei distinti

nel N.C.T. alla Sez. B Foglio 8 mappali: 45 di mq 22585, 79 di mq 4535, 84 di mq 845 e 81 di mq 1290. Registrato in Cagliari in data 29/06/1998, Casella N° 15468, Art. N° 10405

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 114.823.256 a favore del Banco di Sardegna contro

sugli immobili siti in Musei distinti nel N.C.T. alla Sez. B Foglio 8 mappali: 45 di mq 22585, 79 di mq 4535, 84 di mq 845 e 81 di mq 1290. Ipoteca di £. 160.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26865, Art. N° 3855.


- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 103.336.285 a favore del Banco di Sardegna contro

sugli immobili siti in Musei distinti nel N.C.T. alla Sez. B Foglio 8 mappali: 45 di mq 22585, 79 di mq 4535, 84 di mq 845 e 81 di mq 1290. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26866, Art. N° 3856.


- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 08/11/1997 Rep. N° 2079 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 96.827.912 a favore del Banco di Sardegna contro

a) Atto di acquisto.


Nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita, rogito dott.
Giovanni Giagheddu in data 25/06/1984 Rep. 29788/4771 a favore di
contro

 dell'immobile sito in Musei distinto nel N.C.E.U.
alla Sez. A Foglio 3 mappale 523. Registrata in data 22/08/1984, Casella N°
19319, Art. N° 15676.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare, per il
credito di €. 228.891.102, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte
D'appello di Cagliari in data 13/05/1998 Rep. N° 716 a favore del Banco di
Sardegna contro  dell'immobile sito in Musei
distinto nel N.C.E.U. alla Sez. A Foglio 3 mappale 523. Registrato in
Cagliari in data 29/06/1998, Casella N° 15468, Art. N° 10405

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data
30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di €. 114.823.256 a favore del Banco di Sardegna contro
sull'immobile sito in Musei distinto nel N.C.E.U. alla Sez. A Foglio 3
mappale 523. Ipoteca di €. 160.000.000. Registrato in Cagliari in data

13/11/1997, Casella N° 26865, Art. N° 3855.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 103.336.285 a favore del Banco di Sardegna contro sull'immobile sito in Musei distinto nel N.C.E.U. alla Sez. A Foglio 3 mappale 523. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26866, Art. N° 3856.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 08/11/1997 Rep. N° 2079 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 96.827.912 a favore del Banco di Sardegna contro sull'immobile sito in Musei distinto nel N.C.E.U. alla Sez. A Foglio 3 mappale 523. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 24/11/1997, Casella N° 27900, Art. N° 4000.

D) Quota pari a 1/15 dell'immobile in Musei, Via Domusnovas N° 28 distinto al N.C.E.U. Sez. A Foglio 3 mappale 53.

1) DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita, rogito dott. Paolo Macciotta in data 30/04/1958 Rep. 9152/850 a favore di contro

della porzione pari a 5/12 dell'

immobile sito in Musei nella Via Domusnovas N° 28 distinto nel N.C.E.U.

alla Sez. A Foglio 3 mappale 53. Registrata in data 06/06/1958, Casella N°
6685, Art. N° 5931.

2) DANTE CAUSA:



a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della successione apertasi in data 23/10/1990 Den N°
34 Vol. N° 590 registrato a Iglesias in data 14/05/1991 a favore di

contro della porzione pari a 1/5 dell'

immobile sito in Musei, nella Via Domusnovas N° 28 distinto nel N.C.E.U.
alla Sez. A Foglio 3 mappale 53. Registrata in data 08/05/1995, Casella N°
11758, Art. N° 7857.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare, per il
credito di £. 228.891.102, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte
D'appello di Cagliari in data 13/05/1998 Rep. N° 716 a favore del Banco di
Sardegna contro della porzione pari a 1/15 dell'
immobile sito in Musei nella Via Domusnovas N° 28 distinto nel N.C.E.U.
alla Sez. A Foglio 3 mappale 53. Registrato in Cagliari in data 29/06/1998,
Casella N° 15468, Art. N° 10405

c) Iscrizioni contro.



- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 114.823.256 a favore del Banco di Sardegna contro _____, sulla porzione pari a 1/15 dell' immobile sito in Musei nella Via Domusnovas N° 28 distinto nel N.C.E.U. alla Sez. A Foglio 3 mappale 53. Ipoteca di £. 160.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26865, Art. N° 3855.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 103.336.285 a favore del Banco di Sardegna contro _____, sulla porzione pari a 1/15 dell' immobile sito in Musei nella Via Domusnovas N° 28 distinto nel N.C.E.U. alla Sez. A Foglio 3 mappale 53. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26866, Art. N° 3856.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 08/11/1997 Rep. N° 2079 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 96.827.912 a favore del Banco di Sardegna contro _____, sulla porzione pari a 1/15 dell' immobile sito in Musei nella Via Domusnovas N° 28 distinto nel N.C.E.U. alla Sez. A Foglio 3 mappale 53. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 24/11/1997, Casella N° 27900, Art. N° 4000.

J) Terreni in Musei, località “Sa Gora” distinti nel N.C.T. Sez. A Foglio

4 mappali 17 di mq 15975, 18 di mq 1175 e 20 di mq 5605.

1) DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della successione apertasi in data 15/03/1979 Den N° 84 Vol. N° 500 per testamento registrato a Iglesias in data 03/10/1981 a favore di _____ degli immobili siti in Musei, località “Sa Gora”, distinti nel N.C.T. Alla Sez. A Foglio 4 mappali 17 di mq 15975, 18 di mq 1175 e 20 di mq 5605. Registrata in data 13/11/1981, Casella N° 24387, Art. N° 20247.

2) DANTE CAUSA:

Nota di trascrizione dell’atto pubblico di compravendita, rogito dott. Vittorio Giua Marassi in data 19/12/1985 Rep. 35242 Racc. N° 5945 a favore di _____ contro _____ degli immobili siti in Musei, località “Sa Gora”, distinti nel N.C.T. Alla Sez. A Foglio 4 mappali 17 di mq 15975, 18 di mq 1175 e 20 di mq 5605. Registrata in data 14/01/1986, Casella N° 866, Art. N° 692.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare, per il credito di £. 228.891.102, emesso dall’Ufficiale Giudiziario della Corte

D'appello di Cagliari in data 13/05/1998 Rep. N° 716 a favore del Banco di Sardegna contro degli

immobili siti in Musei, località "Sa Gora", distinti nel N.C.T. Alla Sez. A Foglio 4 mappali 17 di mq 15975, 18 di mq 1175 e 20 di mq 5605.

Registrato in Cagliari in data 29/06/1998, Casella N° 15468, Art. N° 10405

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 114.823.256 a favore del Banco di Sardegna contro

e sugli immobili siti in Musei, località "Sa Gora", distinti nel N.C.T. Alla Sez. A Foglio 4 mappali 17 di mq 15975, 18 di mq 1175 e 20 di mq 5605. Ipoteca di £. 160.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26865, Art. N° 3855.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 30/10/1997 Rep. N° 1989 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £. 103.336.285 a favore del Banco di Sardegna contro

e sugli immobili siti in Musei, località "Sa Gora", distinti nel N.C.T. Alla Sez. A Foglio 4 mappali 17 di mq 15975, 18 di mq 1175 e 20 di mq 5605. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data 13/11/1997, Casella N° 26866, Art. N° 3856.

- Iscrizione di ipoteca del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 08/11/1997 Rep. N° 2079 in forza del Decreto Ingiuntivo per il credito di £.

96.827.912 a favore del Banco di Sardegna contro

e
sugli immobili siti in Musei, località "Sa Gora", distinti
nel N.C.T. Alla Sez. A Foglio 4 mappali 17 di mq 15975, 18 di mq 1175 e
20 di mq 5605. Ipoteca di £. 170.000.000. Registrato in Cagliari in data
24/11/1997, Casella N° 27900, Art. N° 4000.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

A) N.C.T.. COMUNE CENSUARIO DI IGLESIAS

INTESTAZIONE :

- FOGLIO: **13** SEZ. **D** PARTICELLA: **3** SUB.

QUALITÀ: **PASC CESPUG** CLASSE: **3** SUPERFICIE:

99.95

R.D.: **€ 2,06** R.A.: **€ 1,03**

B) N.C.E.U. COMUNE CENSUARIO DI MUSEI

- FOGLIO: **3** SEZ. **A** MAPPALE: **645** SUB.

CATEGORIA: CLASSE: CONSIENZA:

RENDITA:

C) N.C.T.. COMUNE CENSUARIO DI MUSEI

INTESTAZIONE :

- FOGLIO: **5** SEZ. **B** MAPPALE: **51** SUB.

QUALITÀ: **SEMINATIVO** CLASSE: **2** SUPERFICIE: **27.45**

R.D.: **€ 4,96** R.A.: **€ 2,13**

- FOGLIO: **5** SEZ. **B** MAPPALE: **52** SUB.
QUALITÀ: **SEMINATIVO** CLASSE: **2** SUPERFICIE: **26.55**
R.D.: € **4,80** R.A.: € **2,06**
- FOGLIO: **5** SEZ. **B** MAPPALE: **55** SUB.
QUALITÀ: **SEMINATIVO** CLASSE: **3** SUPERFICIE: **33.15**
R.D.: € **3,42** R.A.: € **2,05**
- FOGLIO: **5** SEZ. **B** MAPPALE: **118** SUB.
QUALITÀ: **SEMINATIVO** CLASSE: **3** SUPERFICIE: **39.50**
R.D.: € **4,08** R.A.: € **2,45**

D) N.C.T.. COMUNE CENSUARIO DI MUSEI

INTESTAZIONE :

- FOGLIO: **4** SEZ. **A** MAPPALE: **112** SUB.
QUALITÀ: **PASCOLO** CLASSE: **1** SUPERFICIE: **39.05**
R.D.: € **7,06** R.A.: € **3,43**
- FOGLIO: **4** SEZ. **A** MAPPALE: **113** SUB.
QUALITÀ: **PASCOLO** CLASSE: **1** SUPERFICIE: **37.30**
R.D.: € **6,47** R.A.: € **3,27**

E) N.C.T.. COMUNE CENSUARIO DI MUSEI

INTESTAZIONE :

- FOGLIO: **6** SEZ. **A** MAPPALE: **8** SUB.
QUALITÀ: **PASCOLO** CLASSE: **2** SUPERFICIE: **14.90**

R.D.: € 1,92 R.A.: € 0,85

- FOGLIO: 6 SEZ. A MAPPALE: 9 SUB.

QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 3 SUPERFICIE: 27.70

R.D.: € 2,86 R.A.: € 1,72

F) N.C.T.. COMUNE CENSUARIO DI MUSEI

INTESTAZIONE :

- FOGLIO: 5 SEZ. B MAPPALE: 53 SUB.

QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 2 SUPERFICIE: 30.85

R.D.: € 5,58 R.A.: € 2,39

- FOGLIO: 5 SEZ. B MAPPALE: 56 SUB.

QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 3 SUPERFICIE: 52.90

R.D.: € 5,46 R.A.: € 3,28

G) N.C.T.. COMUNE CENSUARIO DI MUSEI

INTESTAZIONE :

- FOGLIO: 8 SEZ. B MAPPALE: 45 SUB.

QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 3 SUPERFICIE: 2.25.85

R.D.: € 23,33 R.A.: € 14,00

- FOGLIO: 8 SEZ. B MAPPALE: 84 SUB.

QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 3 SUPERFICIE: 8.45

R.D.: € 0,87 R.A.: € 0,52

INTESTAZIONE :

- FOGLIO: **8** SEZ. **B** MAPPAL: **79** SUB.

QUALITÀ: **SEMINATIVO** CLASSE: **3** SUPERFICIE: **45.35**

R.D.: € 4,68 R.A.: € 2,81

- FOGLIO: **8** SEZ. **B** MAPPAL: **81** SUB.

QUALITÀ: **SEMINATIVO** CLASSE: **3** SUPERFICIE: **12.90**

R.D.: € 1,33 R.A.: € 0,80

H) N.C.E.U. COMUNE CENSUARIO DI MUSEI

INTESTAZIONE:

- FOGLIO: **3** SEZ. **A** MAPPAL: **523** SUB.

CATEGORIA: CLASSE: CONSIENZA:

RENDITA:

I) N.C.E.U. COMUNE CENSUARIO DI MUSEI

INTESTAZIONE:

- FOGLIO: **3** SEZ. **A** MAPPAL: **53** SUB.

CATEGORIA: CLASSE: CONSIENZA:

RENDITA:

J) N.C.T.. COMUNE CENSUARIO DI MUSEI

INTESTAZIONE :

- FOGLIO: 4 SEZ. A MAPPALE: 17 SUB.
QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 2 SUPERFICIE: 1.59.75
R.D.: € 28,88 R.A.: € 12,38
- FOGLIO: 4 SEZ. A MAPPALE: 18 SUB.
QUALITÀ: PASCOLO CLASSE: 1 SUPERFICIE: 11.75
R.D.: € 2,12 R.A.: € 1,03
- FOGLIO: 4 SEZ. A MAPPALE: 20 SUB.
QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 2 SUPERFICIE: 56.05
R.D.: € 10,13 R.A.: € 4,34

Nota (1) In allegato alla Figura 1 sono riportate le visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI SULLA BASE DELL'ACCERTAMENTO IN SITO.

Essendo la proprietà dei pignorati posta in due diversi comuni ed inoltre notevolmente frazionata, composta da un elevato numero di mappali non tutti confinanti, ma collocati in zone del territorio abbastanza distanti tra loro, per chiarezza si procede alla descrizione dei beni e alla valutazione, raggruppando i mappali confinanti in maniera tale da accorparli considerandoli come un unico bene.

A) TERRENO IN IGLESIAS REGIONE "MARTIADA" (N.C.T.

Foglio 14 Sez. D mappale 3)

4.1.1. Inquadramento urbanistico.

Il terreno, sito in località “Martiaada”, di complessivi mq 9.995 è composto da un corpo individuato nel N.C.T. al **Foglio** di mappa **13 Sez. D** con il **mappale 3** di ha **9.995**. Tale terreno è inserito nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Iglesias in zona omogenea “E” a destinazione Agricola e in ambito “2A” del vigente PTP n° 11. Le prescrizioni urbanistiche della Normativa di Attuazione del P.R.G. attualmente vigente prevedono per tale zona un indice fondiario massimo di 0.03 mc/mq per le residenze e 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ecc.

4.1.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

Il terreno dista circa 4 Km dal centro abitato di Iglesias. Si arriva all’immobile svoltando sulla S.S. 130, allo svincolo per “Palmieri”, lungo una strada vicinale completamente asfaltata, e la si percorre per circa 1,5 Km, sino ad arrivare all’azienda degli eredi . Percorrendo per circa 400 m all’interno dell’azienda una strada sterrata, si arriva al terreno oggetto del pignoramento, che risulta separato dal resto dell’azienda da un canale del Consorzio di Bonifica del Cixerri, utilizzato per irrigare i campi . Il terreno, di forma triangolare è composto da un lotto di terreno per un totale di complessivi mq 9.995. La morfologia del sito è caratterizzata da un’ampia pianura. Il terreno risulta in parte recintato con paletti in ferro e rete metallica Attualmente nel terreno non sono presenti fabbricati rurali.

4.1.3 Accertamenti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias si è potuto rilevare che non è stato presentato alcun progetto per il terreno in oggetto.

Nota (2) *In allegato alla figura 2 è riportato: uno stralcio della planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Iglesias, Foglio 13 Sez. D in scala 1:2000 con l'individuazione del mappale 3.*

**B) IN MUSEI: TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO
NELLA VIA DOMUSNOVAS (N.C.E.U. Foglio 3 Sez. A mappale 645)**

4.2.1. Inquadramento urbanistico.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova nel centro abitato del Comune di Musei, nella Via Domusnovas N° 21. Attualmente l'area nel quale insiste l'immobile è inserita nel Piano Urbanistico Comunale, in zona omogenea "A" - Centro Storico. Le norme di attuazione del P.U.C. stabiliscono che per tale zona sono consentiti interventi nel rispetto dell'esistente con un indice di fabbricabilità fondiaria di 3.00 mc/mq. Il quartiere, di tipo residenziale, è caratterizzato prevalentemente da una tipologia edilizia costituita da edifici mono-bipiano isolati ed in aderenza. Tale quartiere, ricade nella fascia centrale della cittadina di Musei e risulta sufficientemente servito dai pubblici servizi quali scuole, chiesa, banca, ufficio postale, attività commerciali posti in un raggio massimo di 500 m.

4.2.2. - Caratteristiche dell'edificio.

L'immobile oggetto della valutazione è costituito da un edificio articolato su tre livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato. L'edificio di tipo

medio-signorile, di non recente realizzazione è servito da giardino su tre lati. Il prospetto principale dell'immobile, presenta linee architettoniche semplici, tipiche degli anni 70, ma dotate pur nella sua semplicità di un discreto decoro. La struttura portante dell'edificio è in muratura di tipo tradizionale, con solai di tipo misto in travetti in c.a. e laterizi e copertura a falde inclinate. L'edificio, è servito da una scala interna che collega i piani seminterrato, terra e primo, mentre l'accesso al piano sottotetto è garantito da una scala retrattile in alluminio ubicata in prossimità del corridoio del piano primo. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Domusnovas, attraverso due accessi entrambi carrabili di cui uno consente di raggiungere direttamente il piano seminterrato. L'ingresso all'appartamento è garantito da un portone a unico battente in legno, che si raggiunge dal giardino percorrendo la rampa di scale collocata in corrispondenza del loggiato. Nel complesso l'immobile è architettonicamente valido e ben curato. Lo stato di manutenzione complessiva dell'immobile è buono.

4.2.3. - Caratteristiche costruttive dell'immobile

La struttura portante è del tipo misto, realizzata tramite muratura portante e pilastri. Le tramezzature interne sono in laterizio forato delle dimensioni di 8x15x30 cm. Il piano seminterrato, adibito a deposito e garage, si trova allo stato grezzo, cioè è stato realizzato il massetto in cls e l'intonaco, ma è privo di finiture. L'accesso al piano seminterrato è garantito sia dall'esterno, direttamente dal giardino, attraverso un portone carrabile in ferro sia

dall'interno attraverso una rampa di scala in c.a.. L'appartamento, adibito ad abitazione, è realizzato su due livelli, piano terra e primo e da questo si accede attraverso una scala in alluminio retrattile al piano sottotetto adibito a locale deposito. E' presente un avvisatore sonoro all'ingresso. L'immobile oggetto del pignoramento ha una superficie totale per piano, al netto delle murature, così suddiviso:

Piano Seminterrato

Garage di mq 60,50 e deposito di mq 16,75 per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 77,25.

Piano terra

- Soggiorno di mq 29,40, corridoio di mq 8,75, tinello di mq 20,12, bagno di mq 3,52, servizio di mq 3,87, per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 65,66. A ciò va aggiunta la superficie della loggiato di mq 12,24.

Piano primo

- Corridoio di mq 8,73, camera 1 di mq 17,64, camera 2 di mq 15,96, camera 3 di mq 18,48, bagno di mq 4,62, antibagno di mq 4,51 per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 69,94. A ciò va aggiunta la superficie della veranda di mq 26,47.

Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dei piani terra e primo:

- Muratura portante in blocchi di calcestruzzo;

- Tramezzature in laterizio forato;
- Pavimento in gres di colore marrone al piano terra, marmettoni al piano primo, e gres di colore beige nel sottotetto;
- Battiscopa in marmo;
- Rivestimento nel bagno e nell'angolo cottura in gres di colore chiaro;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile fratazzato;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto;
- Infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato;

4.2.4 - Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei per l'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei, non è stato possibile reperire alcun progetto relativamente alla costruzione dell'immobile in oggetto in quanto secondo quanto riferito dal tecnico comunale, nell'archivio dell'edilizia privata non esiste alcun progetto relativo alla costruzione dell'immobile..

Nota (3) *In allegato alla figura 3 è riportata la planimetria accatastata dell'immobile distinto al N.C.E.U. Foglio 3, Sez. A, mappale 645.*

Nota (4) *In allegato alla figura 4 è riportata la pianta dell'immobile come da sopralluogo in sito in scala 1:100.*

C)- F) TERRENO IN LOCALITÀ "CROBADA DE MESU" (N.C.T.

Foglio 5 Sez. B mappali 51, 52, 53, 55, 56, 118)

4.3.1. Inquadramento urbanistico.

L'immobile, sito in località "Crobada de Mesu", di complessivi ha 2.10.40 è composto da 6 lotti di terreno distinti nel N.C.T. al **Foglio 5**, Sezione B **mappali 51, 52, 53, 55, 56, 118**. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Musei in zona omogenea E a destinazione Agricola.. Per l'edificazione di fabbricati ad uso civile (colonica) abitazione, l'indice di fabbricabilità riferito al lotto di pertinenza non deve superare il valore massimo di 0,03 mc/mq; l'altezza degli edifici, misurata dalla linea di gronda, non può superare il valore massimo di ml 7.00 e quello minimo di ml 3.00; i fabbricati dovranno distare dal confine del lotto non meno di ml 8.00, mentre dal ciglio delle strade pubbliche non meno di ml 12.00; la distanza tra gli edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a ml 10.00 In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 5.00 con piazzole di scambio, direttamente collegata alla viabilità pubblica.

4.3.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

Il terreno è ubicato a circa 1 Km dal centro abitato di Musei, e si accede percorrendo una strada comunale di penetrazione agraria asfaltata in discrete condizioni di percorribilità. Il lotto, è delimitato in parte da un fiume, il Rio Forresu, che confina con i mappali 51, 52 e 53, mentre la strada summenzionata costeggia il mappale 55. La morfologia del sito è caratterizzata in parte da un'ampia pianura ed in parte da una dolce collina coltivata a grano con presenza di 30 piante di ulivo dell'età di 20 anni, 4 piante di mandorli secolari, 10 piante di fichi, 2 piante di sorbe e 2 piante di nespole ecc.

4.3.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei.

Non si è rilevato alcun elaborato relativamente all'immobile in oggetto.

Nota (5) In allegato alla figura 5 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Musei, Foglio 5 Sez. B in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 51, 52, 53, 55, 56, 118.

D) TERRENO IN REGIONE "SA TUERRA" (N.C.T. Foglio 104 mappali: 112 ex 57/B, 113 ex 57/C)

4.4.1. Inquadramento urbanistico.

L'immobile, sito in località "Sa Tierra", di complessivi mq 7.635 è composto da 2 lotti di terreno distinti nel N.C.T. al **Foglio 4**, Sezione A **mappali 112 e 113**. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Musei in zona omogenea E a destinazione Agricola. Per l'edificazione di fabbricati ad uso civile (colonica) abitazione,

ASTE GIUDIZIARIE.it

l'indice di fabbricabilità riferito al lotto di pertinenza non deve superare il valore massimo di 0,03 mc/mq; l'altezza degli edifici, misurata dalla linea di gronda, non può superare il valore massimo di ml 7.00 e quello minimo di ml 3.00; i fabbricati dovranno distare dal confine del lotto non meno di ml 8.00, mentre dal ciglio delle strade pubbliche non meno di ml 12.00; la distanza tra gli edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a ml 10.00 In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 5.00 con piazzole di scambio, direttamente collegata alla viabilità pubblica.

4.4.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il terreno è ubicato a circa 2 Km dal centro abitato di Musei, e si accede percorrendo una strada comunale di penetrazione agraria in discrete condizioni di percorribilità. Il lotto confina a sud con le strade ferrate delle FS e non è direttamente raggiungibile dalla strada, in quanto è intercluso da altri lotti. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura coltivata a ulivi, circa 200, di recente impianto, dell'età di due anni

4.4.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei.

Non si è rilevato alcun elaborato relativamente all'immobile in oggetto.

Nota (6) *In allegato alla figura 6 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Musei, Foglio 4 Sez. A in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 112 ex 57/b e 113 ex 57/c.*

ASTE GIUDIZIARIE.it

E) TERRENO IN REGIONE "RIU SA CRESIA" (N.C.T. Foglio 106**mappali: 8 e 9)****4.5.1. Inquadramento urbanistico.**

L'immobile, sito in località "Riu Sa Cresia", di complessivi mq 4.260 è composto da 2 lotti di terreno distinti nel N.C.T. al **Foglio 6**, Sezione A **mappali 8 e 9**. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Musei in zona omogenea E a destinazione Agricola. Per l'edificazione di fabbricati ad uso civile (colonica) abitazione, l'indice di fabbricabilità riferito al lotto di pertinenza non deve superare il valore massimo di 0,03 mc/mq; l'altezza degli edifici, misurata dalla linea di gronda, non può superare il valore massimo di ml 7.00 e quello minimo di ml 3.00; i fabbricati dovranno distare dal confine del lotto non meno di ml 8.00, mentre dal ciglio delle strade pubbliche non meno di ml 12.00; la distanza tra gli edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a ml 10.00 In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 5.00 con piazzole di scambio, direttamente collegata alla viabilità pubblica.

4.5.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

Il terreno è ubicato a circa 1,3 Km dal centro abitato di Musei e si accede percorrendo una strada comunale di penetrazione agraria completamente asfaltata. Il lotto confina a nord con le strade ferrate delle FS, mentre a sud

con la strada summenzionata. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura coltivata a eucaliptus, di vecchio impianto, dell'età di circa venti anni

4.5.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei.

Non si è rilevato alcun elaborato relativamente all'immobile in oggetto.

Nota (7) In allegato alla figura 7 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Musei, Foglio 6 Sez. A in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 8 e 9.

G) TERRENO IN REGIONE "COSTA DE JERZU" (N.C.T. Foglio 208 mappali: 45, 79, 81 e 84)

4.6.1. Inquadramento urbanistico.

Gli immobili, siti in località "Costa de Jerzu", sono rappresentati da 4 lotti di terreno non adiacenti tra loro e distinti nel N.C.T. al **Foglio 8**, Sezione B **mappali 45** di mq 22.585, **79** di mq 4.535, **81** di mq 1.290 e **84** di mq 845 per un totale di mq 29.255. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Musei in zona omogenea E a destinazione Agricola. Per l'edificazione di fabbricati ad uso civile (colonica) abitazione, l'indice di fabbricabilità riferito al lotto di pertinenza non deve superare il valore massimo di 0,03 mc/mq; l'altezza degli edifici, misurata dalla linea di gronda, non può superare il valore massimo di ml 7.00 e quello minimo di ml 3.00; i fabbricati dovranno distare dal confine del lotto non meno di ml 8.00, mentre dal ciglio delle strade pubbliche non meno di ml 12.00; la

ASTE GIUDIZIARIE.it

distanza tra gli edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a ml 10.00 In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 5.00 con piazzole di scambio, direttamente collegata alla viabilità pubblica.

4.6.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

Si arriva svoltando sulla S.S. 130 nello svincolo per la pineta di Musei e si percorre circa 300 m di strada asfaltata e circa 1,5 Km di strada sterrata in buone condizioni di percorribilità. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura coltivata in parte da eucaliptus e in parte ad erba medica.

4.6.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei.

Non si è rilevato alcun elaborato relativamente all'immobile in oggetto.

Nota (8) In allegato alla figura 8 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Musei, Foglio 8 Sez. B in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 45, 79, 81 e 84.

H) TERRENO CON VECCHIO FABBRICATO IN MATTONI

CRUDI(N.C.E.U. Foglio 3 Sez. A mappale 523)

4.7.1. Inquadramento urbanistico.

ASTE GIUDIZIARIE.it

In merito all'immobile in oggetto lo scrivente non ha potuto effettuare la perizia in quanto impossibilitato ad accedervi essendo lo stesso in uso ad un parente del pignorato che non risiede stabilmente a Musei, ma vive fuori Sardegna. Tale proprietario, non è stato possibile contattarlo, e si è atteso

sino ai primi di agosto per consegnare la consulenza, sperando che il proprietario arrivasse in Sardegna per le ferie estive, cosa che però non si è verificata. Inoltre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei, essendo la costruzione dell'immobile di vecchia data, non è stato possibile reperire il progetto. Non è stato inoltre possibile reperire la pianta accatastata dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico Erariale in quanto nella busta contenente l'accatastamento dell'immobile è depositata la pianta di un immobile che non coincide con l'immobile pignorato. Pertanto al sottoscritto risulta impossibile periziare un immobile del quale non si conosce né la distribuzione interna, né le caratteristiche di finitura e di manutenzione dello stesso. Essendo il pignorato proprietario esclusivamente di una quota pari ad 1/3 dell'immobile non si è proceduto all'accesso forzato nell'immobile.

D) ABITAZIONE IN VIA DOMUSNOVAS 28 (N.C.E.U. Foglio 3 Sez. A mappale 53)

Occorre porre in evidenza che nell'atto di pignoramento risulta pignorato esclusivamente il piano primo e non il piano terra, nonostante l'immobile pignorato risulti composto da 9,5 vani catastali, cosa possibile solo se si considerano entrambi i piani. Pertanto presumibilmente esiste un errore nell'atto di pignoramento.

4.8.1. Inquadramento urbanistico.



L'immobile oggetto del pignoramento si trova nel centro abitato del Comune di Musei, nella Via Domusnovas con accesso dal numero civico 32 anzichè 28. Attualmente l'area nel quale insiste l'immobile è inserita nel Piano Urbanistico Comunale, in zona omogenea "A" - Centro Storico. Le norme di attuazione del P.U.C. stabiliscono che per tale zona sono consentiti interventi nel rispetto dell'esistente con un indice di fabbricabilità fondiaria di 3.00 mc/mq. Il quartiere, di tipo medio-residenziale, è caratterizzato prevalentemente da una tipologia edilizia costituita da edifici mono-bipiano isolati. Tale quartiere, ricade nella fascia centrale della cittadina di Musei e risulta sufficientemente servito dai pubblici servizi quali scuola, chiesa, banca, ufficio postale, attività commerciali posti nel raggio massimo di 500 m.

4.8.2. - Caratteristiche dell'edificio.

L'immobile oggetto della valutazione è costituito da un edificio articolato su tre livelli fuori terra, di cui esclusivamente il piano terra e primo è oggetto di pignoramento immobiliare. L'edificio di tipo medio-signorile, di non recente realizzazione è dotato posteriormente di un ampio giardino. Il prospetto principale dell'immobile, presenta linee architettoniche semplici, tipiche degli anni 50, ma dotato pur nella sua semplicità di un discreto decoro. La struttura portante dell'edificio è in muratura di tipo tradizionale, con solai di tipo misto in travetti in c.a. e laterizi e copertura a falde inclinate. L'edificio, è servito da una scala interna in c.a. che collega il

piano terra con il primo. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Domusnovas, attraverso due accessi di cui uno pedonale ed uno carrabile che consente attraverso un passo carraio di raggiungere direttamente il giardino collocato posteriormente. Nel complesso l'immobile è architettonicamente valido e ben curato. Lo stato di manutenzione complessiva dell'immobile è buono.

4.8.3. - Caratteristiche costruttive dell'immobile

La struttura portante è del tipo tradizionale, realizzata tramite una muratura di tipo tradizionale e pilastri. Le tramezzature interne sono in laterizio forato delle dimensioni di 8x15x30 cm. E' presente un avvisatore sonoro all'ingresso. L'immobile oggetto del pignoramento ha una superficie totale per piano, al netto delle murature, così suddiviso:

Piano terra

- Ingresso di mq 23.10, camera 1 di mq 19.81, camera 2 di mq 16.90, camera 3 di mq 24.17, camera 4 di mq 19.31, camera 5 di mq 21.64, cucina di mq 8.36, bagno di mq 7.09, per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 140,38.

Piano primo

- Disimpegno di mq 20,87, camera 1 di mq 24,39, camera 2 di mq 16,90, camera 3 di mq 19,81, camera 4 di mq 17,27, bagno 1 di mq 10,66, bagno 2 di mq 7,48 per un totale di superficie utile al netto delle

murature interne di mq 117,38. A ciò va aggiunta la superficie della veranda di mq 33,37 e del balcone di mq 10,28.

Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dei piani

terra e primo:

- Muratura portante in blocchi di calcestruzzo;
- Tramezzature in laterizio forato;
- Pavimento parte in gres e parte in marmettoni;
- Battiscopa in gres;
- Rivestimento nel bagno e nell'angolo cottura in gres di colore chiaro;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile non liscio;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto;
- Infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc sul lato prospiciente la Via Domusnovas e in alluminio nel lato prospiciente il cortile al P.T.;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato;

4.8.4 - Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei per l'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei, non è stato possibile reperire alcun progetto relativamente alla costruzione dell'immobile in oggetto in quanto secondo quanto riferito dal tecnico comunale nell'archivio

dell'edilizia privata non esiste alcun progetto relativo alla costruzione dell'immobile.

Nota (9) *In allegato alla figura 9 è riportata la pianta accatastata dell'immobile.*

Nota (10) *In allegato alla figura 10 è riportata la pianta del piano terra e primo dell'immobile come risultato dal sopralluogo in situ.*


J) TERRENO IN LOCALITÀ "SA GORA" (N.C.T. Foglio 104 mappali: 17, 18, 20)

4.9.1. Inquadramento urbanistico.

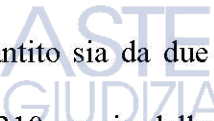

Gli immobili, siti in località "Sa Gora", sono rappresentati da 3 lotti di terreno adiacenti tra loro e distinti nel N.C.T. al **Foglio 4**, Sezione B **mappali 17** di mq 15.975, **18** di mq 1.175 e **20** di mq 5.605 per un totale di mq 22.755. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Musei in zona omogenea E a destinazione Agricola. Per l'edificazione di fabbricati ad uso civile (colonica) abitazione, l'indice di fabbricabilità riferito al lotto di pertinenza non deve superare il valore massimo di 0,03 mc/mq; l'altezza degli edifici, misurata dalla linea di gronda, non può superare il valore massimo di ml 7.00 e quello minimo di ml 3.00; i fabbricati dovranno distare dal confine del lotto non meno di ml 8.00, mentre dal ciglio delle strade pubbliche non meno di ml 12.00; la distanza tra gli edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a ml 10.00 In ogni intervento è necessario dimostrare

la possibilità di accesso al lotto interessato attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 5.00 con piazzole di scambio, direttamente collegata alla viabilità pubblica.

4.9.2 Ubicazione e descrizione del terreno.



Il terreno è ubicato a circa 500 m dal centro abitato di Musei e si accede percorrendo una strada comunale di penetrazione agraria completamente asfaltata. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da tale strada. La forma del lotto è rappresentata da un poligono plurilatero molto irregolare e allungato. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura piantumata in parte ad uliveto, 300 piante di circa 16 anni, in parte a vigneto, per un totale di circa 2000 mq, con 1000 ceppi di malvasia. Attualmente nel terreno sono presenti alcuni fabbricati rurali. Le strutture inserite all'interno dell'azienda sono una serra, un fabbricato rurale adibito a vano appoggio, due cabine nelle quali sono collocate la pompa per il pescaggio dell'acqua dal pozzo e il gruppo elettrogeno. Il terreno risulta totalmente recintato tramite paletti in ferro e rete metallica avente un'altezza di m 1.20 che delimita l'intera proprietà, mentre l'accesso al lotto avviene attraverso un cancello in ferro delle dimensioni di m 2.50. L'approvvigionamento idrico per i servizi aziendali è garantito sia da due pozzi trivellati della profondità uno di m 100 e l'altro di 310 m, sia dalle condotte del Consorzio di Bonifica del Cixerri. L'irrigazione nell'azienda è



garantita da un impianto di irrigazione a goccia realizzato in tubi in polietilene che percorrono tutta l'azienda agricola.

Le strutture inserite all'interno dell'azienda sono:

Serra

La tipologia costruttiva è rappresentata da una serra a doppia falda simmetrica, con pendenza delle falde dell'ordine del 40%. La serra è composta da tre campate assemblate dell'ordine dimensionale di m. 12.00. Le dimensioni planimetriche di ciascuna campata è di m.12.00 x 67.31 per un totale di superficie coperta complessiva dell'ordine di 2.019 mq. Gli elementi costitutivi della serra sono :

- Struttura principale o portante realizzata tramite un sistema di montanti e travi in acciaio che hanno la funzione di sostenere il materiale di copertura e i carichi fissi e accidentali.
- Struttura secondaria che è costituita dal complesso di supporti metallici di ancoraggio delle lastre di copertura.
- Il materiale di copertura che rappresenta l'elemento fondamentale della serra è realizzato in vetro traslucido martellato dello spessore dell'ordine di 3÷5 mm. Tale materiale garantisce oltre ad una ridotta trasmissione del calore, un'elevata trasparenza ai raggi solari, nonché un'elevata inalterabilità nel tempo. La serra risulta climatizzata con un sistema ad aria realizzato con due generatori di calore a gasolio di 240.000 Kcal/h collegati con dei ventilatori per la diffusione. La serra coltivata ad

ortaggi a terra viene irrigata tramite un sistema di irrigazione con tubazione flessibile e aspersione con appositi diffusori accompagnato da un sistema d'irrigazione dall'alto del tipo goccia-goccia.

Fabbricato rurale

- E' realizzato in muratura di blocchetti prefabbricati in calcestruzzo delle dimensioni di cm. 20x20x40, completamente intonacata e tinteggiata all'esterno con pittura per esterni di colore bianco. La copertura a falda inclinata è realizzata con solaio di tipo misto in travetti in c.a. e laterizi, ricoperta da tegole tipo "coppo". Il fabbricato rurale è così composto: cucina di mq 44,00, camera 1 di mq 16,45, camera 2 di mq 15,88, bagno di mq 4,50, disimpegno di mq 1.75 per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 83,58.

Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive del vano appoggio:

- Muratura portante in blocchi di calcestruzzo;
- Tramezzature in laterizio forato;
- Pavimento in gres di colore di colore beige;
- Battiscopa in gres;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile fratazzato;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto;
- Infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc;
- Porte interne in legno massello;

- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato;

Cabina gruppo elettrogeno e locali ricovero pompe

Sono realizzate in muratura di blocchetti prefabbricati in calcestruzzo delle dimensioni di cm 20x20x40, completamente intonacate e tinteggiate all'esterno con pittura per esterni di colore bianco. La copertura a unica falda inclinata è realizzata con solaio di tipo misto in travetti in c.a. e laterizi, ricoperta da tegole tipo "coppo". Ciascuna cabina ha una dimensione in pianta di m 3,00 x 3,00

4.9.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musei si è preso visione degli atti presentati relativamente al terreno sito in località "Sa Gora" e si è potuto rilevare per i terreni in esame sono stati presentati dalla Sig.

i seguenti elaborati: un Progetto per opere di miglioramento fondiario per la costruzione di un fabbricato rurale approvato con Concessione Edilizia N° 47 del 25/06/1986; un Progetto per opere di miglioramento fondiario per la costruzione di una serra in ferro-vetro approvato con Autorizzazione Edilizia N° 17 del 29/04/86; un Progetto per opere di miglioramento fondiario per la costruzione di una cabina per il ricovero di un gruppo elettrogeno approvato con Autorizzazione Edilizia N° 4 del 19/04/93 .

Nota (11) *In allegato alla figura 11 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Musei, Foglio 4 Sez. A in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 17, 18 e 20).*

Nota (12) *In allegato alla figura 12 è riportato: il Progetto per opere di miglioramento fondiario per la costruzione di un fabbricato rurale approvato con Concessione Edilizia N° 24/86 del 25/06/1986; il Progetto per opere di miglioramento fondiario per la costruzione di una serra in ferro-vetro approvato con Autorizzazione Edilizia N° 17 del 29/04/86; il Progetto per opere di miglioramento fondiario per la costruzione di una cabina per il ricovero di un gruppo elettrogeno approvato con Autorizzazione Edilizia N° 4 del 19/04/93.*

Nota (13) *In allegato alla figura 13 è riportato la pianta del fabbricato rurale come risultato dal sopralluogo in scala 1:100*

5 - DETERMINAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI.

Dalla verifica degli elaborati grafici presentati presso l'ufficio tecnico del Comune di Musei, considerato che è stato possibile reperire esclusivamente i progetti relativi all'azienda agricola, solo su tali fabbricati si può determinare la presenza di eventuali abusi edilizi. Dall'esame degli elaborati progettuali e in base rilievi effettuati dallo scrivente in sito si è rilevato che esistono alcuni abusi edilizi. Infatti in fase di sopralluogo si è rilevato che:

- ❖ Nel fabbricato rurale vi è un cambio di destinazione d'uso, infatti i locali adibiti a sala lavorazione prodotti e rimessa macchine e attrezzi

sono stati adibiti ad alloggio del custode dell'azienda. Nello stesso fabbricato vi è una modifica di prospetto, infatti nel locale adibito a sala lavorazione prodotti l'apertura carrabile di m 3.00 prevista in progetto è stata modificata con la realizzazione di una finestra e di una porta.

Inoltre vi è anche una modifica delle aperture all'interno dell'alloggio infatti sono state realizzate due nuove porte nel disimpegno per il collegamento tra la camera 2 (ex rimessa macchine) e la zona pranzo soggiorno (ex sala lavorazione).

- ❖ Un altro abuso riguarda le cabine di ricovero delle pompe e del gruppo elettrogeno per le quali è stata richiesta l'autorizzazione per la realizzazione di una sola cabina.

Tali abusi sono facilmente sanabili, in quanto abusi non essenziali. Per poter sanare tali abusi occorre presentare all'Ufficio Tecnico una richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 16 della L.R. N° 23/1985, accompagnata da un elaborato grafico riportante le modifiche apportate in quanto in base ai calcoli sulla volumetria realizzabile nell'azienda è possibile sanare gli abusi realizzati.

6 - STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

6.1 - Criterio di stima.

- Per i terreni agricoli, essendo stati sottoposti ad opere di miglioramento fondiario, quali impianti di irrigazione, sistemazione dei terreni, decespugliamenti, costruzione di pozzi quindi tutti interventi volti ad

aumentare il reddito ed il valore del fondo, si ritiene adeguato il criterio di stima al più probabile “Valore di mercato”, che la moderna dottrina dell’estimo ammette nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Per quanto riguarda la stima del valore dei fabbricati urbani oggetto di pignoramento essa è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti:

- ubicazione della proprietà in zona residenziale della città di Musei, nella quale si registra una debole concentrazione della domanda di alloggi, fattore che influenza i prezzi di mercato;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;
- funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d’uso;
- incidenza del terreno di pertinenza, che necessariamente concorre nella formazione del valore medesimo;
- andamento del mercato immobiliare della zona;

Si precisa inoltre che la valutazione prende in considerazione gli immobili nello stato in cui essi si trovano attualmente, senza tener conto dei costi eventualmente necessari per l’effettuazione di tutte quelle manutenzioni ordinarie eventualmente necessarie. Nel caso specifico si ritiene adeguato, il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile “Valore di mercato” degli immobili viene determinato mediante il raffronto con

immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona.

Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell'estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Per la stima dell'azienda agricola si dovrebbe adottare un criterio di stima "al Valore di mercato" comparando gli immobili in esame con immobili dello stesso tipo aventi le stesse caratteristiche costruttive, la stessa vetustà, lo stesso stato di manutenzione. Essendo abbastanza complesso avere parametri comparativi nel mercato immobiliare della zona in quanto non si riescono ad individuare immobili con caratteristiche analoghe con gli immobili da stimare si ritiene più adeguato il criterio di stima "al Valore di riproduzione" la cui stima si effettua scindendo il valore dell'area da quella degli edifici. Tale procedimento di stima determina il costo attuale di ricostruzione del manufatto in funzione della sua tipologia costruttiva, delle finiture e lo decrementa in funzione della vetustà, dello stato di conservazione di manutenzione, del livello tecnologico e funzionale determinando il cosiddetto valore di riproduzione deprezzato scisso nei suoi elementi costitutivi (area di sedime e costo deprezzato delle costruzioni). Il deprezzamento D sarà calcolato in percentuale del valore a nuovo applicando la formula proposta dall'UEEC

(Unione europea degli esperti contabili) $D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$; dove A

rappresenta il numero di anni di vita dei fabbricati in percentuale del numero di anni di vita utile del medesimo. Si precisa inoltre che la valutazione prende in considerazione gli immobili nello stato in cui essi si trovano attualmente, senza tener conto dei costi eventualmente necessari per l'effettuazione di tutte quelle modifiche necessarie nel caso di una diversa utilizzazione dei beni rispetto a quella per i quali sono stati progettati.

6.2 - Stima degli immobili pignorati.

- Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori agricoli e tecnici, e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, servendoci inoltre dei Valori agricoli medi determinati dagli Uffici Tecnici Erariali della Sardegna ai sensi della Legge N° 865 del 22/10/1971 e successive modificazioni si è proceduto alla stima dei beni pignorati, determinando i valori unitari che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze.

A) IN COMUNE DI IGLESIAS: TERRENO IN LOCALITÀ "MARTIADA" (N.C.T.

Foglio 413 mappale 3)

Valore di mercato del fondo in €/mq € 1,55

Superficie totale mq 9.995

Valore Terreno

€ 15.492,25

Il valore a mq. di Euro 1,55 tiene conto di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, recinzione ecc.

B) IN COMUNE DI MUSEI FABBRICATO IN VIA DOMUSNOVAS N° 21 CON ANNESSO CORTILE (N.C.E.U. Foglio 3 Sez. A mappale 645)

Valore di mercato in €/mq € 723,00

Superficie utile piano seminterrato mq 77,25

Superficie utile piano terra mq 65,66

Superficie utile piano primo mq 69,94

Superficie delle verande mq 38,71

Valore della casa

€ 148.342,24

Il valore a mq di Euro 723,00 tiene conto: dell'esistenza del cortile retrostante, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Musei, del mercato immobiliare.

C) - F) IN COMUNE DI MUSEI TERRENO IN LOCALITÀ "CROBADA DE MESU" (N.C.T. Foglio 205 mappali 51, 52, 53, 55, 56, 118)

Valore di mercato del fondo in €/mq € 3,10

Superficie totale mq 21.040

Valore Terreno

€ 65.224,00

Il valore a mq. di Euro 3,10 tiene conto del fatto che il terreno è coltivato a grano e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, recinzione ecc.

D) IN COMUNE DI MUSEI TERRENO IN LOCALITÀ "SA TUERRA " (N.C.T.

Foglio 104 mappali 112 e 113)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€	4,13
Superficie totale	mq	7.635
Valore Terreno	€	31.532,55

Il valore a mq di Euro 4,13 tiene conto del fatto che il terreno è piantumato a ulivi e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, viabilità interna ecc.

E) IN COMUNE DI MUSEI TERRENO IN LOCALITÀ "RIU SA CRESIA " (N.C.T.

Foglio 106 mappali 8 e 9)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€	4,10
Superficie totale	mq	4.260
Valore Terreno	€	17.466,00

Il valore a mq di Euro 4,10 tiene conto del fatto che il terreno è piantumata a eucaliptus e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, viabilità interna ecc.

G) IN COMUNE DI MUSEI TERRENO IN LOCALITÀ "COSTA DE JERZU " (N.C.T. Foglio 208 mappali 45, 79, 81 e 84)

(N.C.T. Foglio 208 mappali 45, 79, 81 e 84)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€	3,10
Superficie totale	mq	29.255

Valore Terreno

€ **90.690,5**

Il valore a mq. di Euro 3,10 tiene conto del fatto che il terreno è coltivato a grano e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, viabilità interna, la presenza dell'irrigazione con idranti ecc.

D) IN COMUNE DI MUSEI FABBRICATO IN VIA DOMUSNOVAS N° 28 (N.C.E.U.

Foglio 103 mappale 523)

Valore di mercato in €/mq	€ 520,00
Superficie utile piano terra	mq 140,38
Superficie utile piano primo	mq 117,38
Superficie delle verande	mq 43,65

Valore della casa

€ **147.645,00**

Il valore a mq di Euro 520,00 tiene conto: dell'esistenza del cortile retrostante, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Musei, del mercato immobiliare della zona della possibilità di frazionamento dei due piani con la creazione di appartamenti indipendenti.

G) IN COMUNE DI MUSEI TERRENO IN LOCALITÀ "SA GORA " (N.C.T.

Foglio 104 mappali 17, 18, 20)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€ 5,20
Superficie totale	mq 22.755

Valore Terreno

€ **118.326,00**

Il valore a mq. di Euro 5,20 tiene conto del fatto che il terreno è coltivato a ortaggi e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, recinzione, la presenza dell'irrigazione, della fertilità dei terreni ecc.

Fabbricati Rurali

Serra

Si considera per la serra un costo di costruzione di Euro 42,00 a mq. che rappresenta l'attuale costo di costruzione per una serra aventi quelle particolari caratteristiche di finitura e tecnologiche. Il valore così ottenuto verrà però deprezzato, applicando la formula precedentemente riportata, per tener conto della vetustà supponendo che gli immobili abbiano una vita di 17 anni rispetto ad una vita utile presunta di 50 anni; si ottiene quindi un deprezzamento $D = 17,96\%$ con $A = 17/50$.

Serra

Costo attuale di costruzione	€/mq 42,00
Superficie coperta	mq 2.019
Costo attuale di costruzione della serra	€ 84.798,00
Deprezzamento per vetustà	17,96 %
Valore serra	€ 69.568,27

Fabbricato rurale

Costo attuale di costruzione	€/mq 516,00
Superficie coperta	mq 97,39
Costo attuale di costruzione fabbricato rurale	€ 50.253,24
Deprezzamento per vetustà	17,96 %
Valore attuale fabbricato rurale	€ 41.227,75

Cabina gruppo elettrogeno e gruppo pompe

Costo attuale di costruzione	€/mq 206,58
------------------------------	-------------

Superficie coperta mq 9
Costo attuale di costruzione a cabina € 1.859,24
Deprezzamento per vetustà 8,56 %
Valore attuale a cabina € 1.700,08
Essendo il numero di cabine presenti nell'azienda due il valore è pari a €
3.400,00.

**7 - ACCERTARE SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E
IN QUEST'ULTIMA EVENIENZA SULLA BASE DI QUALE
TITOLO.**

Tutti i terreni con destinazione agricola, siti in Musei, sono utilizzati dal pignorato, per la sua attività di imprenditore agricolo, ad esclusione del fondo sito in località "Costa de Jerzu" che è stato venduto con scrittura privata ai Sig.ri . L'immobile sito in Via Domusnovas N° 28, risulta abitato dal padre della pignorata. L'immobile sito in Via Domusnovas N° 21 è abitato dai pignorati e dalla loro famiglia. L'immobile non periziato distinto nel N.C.E.U. Foglio 3 Sez. A mappale 523 è in uso ad un parente dei pignorati che non risiede in Sardegna.

8 - CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi, allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Cagliari ___/08/2003

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Ugo Corda



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso dal Banco di Sardegna S.p.a. contro

(Causa N° 300/1998) per la valutazione degli immobili siti nel

Comune di Iglesias e Musei come da atto di pignoramento.

Nell'istante in Cancelleria il giorno /08/2003 davanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso l'Ing. Ugo Corda il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 16/01/2003 presenta la relazione tecnica che precede, scritta su N° 65 facciate, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidatogli.

La stessa è firmata in ogni foglio.

Del che il presente processo verbale L.C.S..

Cagliari li /08/2003

IL CONSULENTE
Ing. Ugo Corda

IL CANCELLIERE

