

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
ISCRITTO AL N° 619/1997 DEL RUOLO GENERALE,  
PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO IL

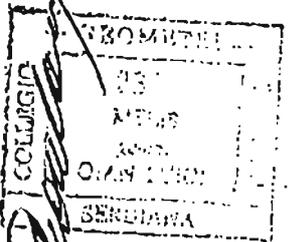
[REDACTED] CON L'INTERVENTO [REDACTED]  
[REDACTED]

I. Premessa.

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Giovanna A. Osana del Tribunale Civile di Cagliari, il sottoscritto Geometra Gian Luigi Melis iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2351 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, con Studio Tecnico in Serdiana nella Via Bellini n. 13, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire in udienza il giorno 03 Aprile 2003, prestava giuramento prendendo conoscenza del mandato e dei relativi quesiti:

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

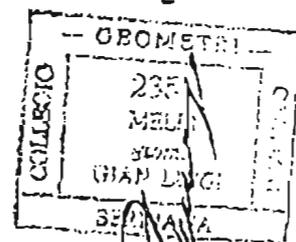
- a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 6/8/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28/02/1985, gli stessi dovranno essere conformi.



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 4° della legge n°47/85, 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 in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n.724(v. art.40 ult. comma legge n.47/58 e 39 I comma legge n.724/94);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi dovranno essere 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.47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto o assegnati,



-ma: l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere 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, ed acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 comma 1 legge n.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 o trascrizioni.

3. Predisposizione di una planimetria, in una scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi

sede in [redacted] via [redacted] Capo del Gruppo

Creditizio [redacted] aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi, capitale e riserve Lire 421, 492, 335\*, iscritta al Reg. Società tenuto presso il Tribunale di Napoli col n°4180/91, cod. fisc. e part. IVA n°06385880635, quale procuratore della [redacted]

[redacted] in persona del suo Presidente pro tempore, con sede in Napoli, nella via Toledo n°177, in forza di procura generale 13.03.1997, rogito notaio M. Mazzocca, rep. N°46062 - racc. n°6376, Filiale di Cagliari, in persona dei legali rappresentanti pro tempore, rappresentati e difesi, in forza di procura speciale 14.07.1997 resa a margine dell'atto di precetto in pari data, dall'avv. Sergio Serra presso il cui studio professionale in Cagliari, nella via Einaudi n°11, sono elettivamente domiciliati, vanta un credito nei confronti del Sig. [redacted] nato il [redacted]

[redacted] ivi domiciliato, nella via Parrocchia n°6, cod. fisc. [redacted] per la complessiva somma di L. 973, 158, 933, oltre gli interessi convenzionali e di mora calcolati contrattualmente al tasso effettivo semestrale a far data dall'1.1.1996, ed ogni altra spesa accessoria, siccome risulta dall'atto di precetto notificato in data 31.07-11/14.08.1997;



che tale somma risulta dovuta in forza:

- 1) del contratto di mutuo stipulato in data 27.02.1989, nanti il notaio, dr. F. Puxeddu, rep. N°60139 racc. n°10296, registrato in Cagliari il 06.03.1989 col n°1078, spedito in forma esecutiva il 23.03.1989, e del successivo atto di quietanza stipulato, in data 05.05.1989, nanti il notaio, dr. F. Puxeddu, rep. N°61011 - racc. n°10373, registr. In Cagliari l'11.05.1989 col n°2180, spedito in forma esecutiva il 03.10.1989;
- 2) del contratto di mutuo stipulato in data 11.06.1992, nanti il notaio, dr. G. Cerchi, rep. n° 19355 racc. n°5520, registrato in Cagliari il 12.06.1992 col n°2945, spedito in forma esecutiva il 24.06.1992, e del successivo atto di quietanza stipulato, in data 24.07.1992, nanti il notaio, dr. G. Cerchi, rep. n°19533 - racc. n°5597, registr. in Cagliari il 28.07.1992 col n°19533 - racc. n°5597, registr. in Cagliari il 28.07.1992 col n°3796, spedito in forma esecutiva il 05.12.1992;
- 3) dell'atto, con contesutale dichiarazione da parte del mutuatario di ricezione della somma, stipulato in data 02.02.1993, nanti il notaio, dr. G. Cherchi, rep. n°20426 - racc. n°5879, registrato a Cagliari il 03.02.1993 al n°396 atti es., spedito in forma esecutiva il 04 febbraio



1993;

— che a garanzia delle somme mutate ed accessori tutti, nonché dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti per contratto, il Sig. [REDACTED] costituito in ipoteca, in favore del [REDACTED]

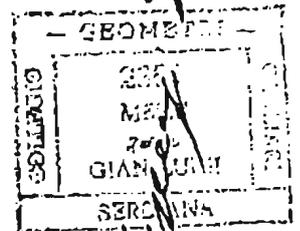
[REDACTED] rispettivamente:

1) L'immobile di sua esclusiva proprietà sito nel comune di Decimomannu, provincia di Cagliari, con le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni, e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia di seguito inyodotto e che sia reputato immobile a norma di legge, anche se non specificamente indicato nella seguente descrizione di cui all'art.5 del contratto:

— Intero piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra edificato su area sita in Decimomannu, nella via Is Bagantinus, distinta nel catasto al f. 11, mapp. 1227.

Il locale ha accesso dalla via Is Bagantinus e confina a Nord con la stessa via, ad Est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] ed infine ad Ovest con proprietà [REDACTED]. L'immobile in oggetto risulta attualmente censito nel NCEU alla partita n°1191 intestata alla società [REDACTED], al f. 11, mapp. 1227 sub.3, via Is Bagantinus, piano T. categ. C/2, classe 6, mq. 342, rendita catastale L. 2479;

3) Gli immobili di sua esclusiva proprietà siti nel comune



di Capoterra, provincia di Cagliari, con le relative

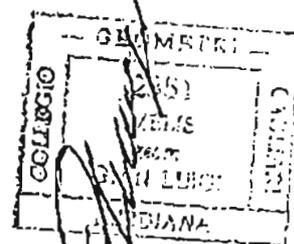
dipendenze, pertinenze ed accessioni, e con quanto altro vi esita attualmente o vi sia di seguito introdotto e che sia reputato immobile a norma di legge, anche se non specificamente indicato nella seguente descrizione di cui all'art.5 del contratto:

— Azienda agricola coosta di due distinti appezzamenti distanti fra loro circa 500 metri e collegati da una strada vicinale, denominati rispettivamente TANCA NOA e TANCA NISSA, e precisamente:

— TANCA NOA, distinto nel NCT al f.3, mappali 114 (ex 4/a), 227 (ex 6/c), 228 (ex 6/d), 229 (ex 6/e), costituenti un unico corpo di ettari 16.40.94, confinante con strada comunale di raccordo per il coune di Capoterra, con le proprietà di [REDACTED], di [REDACTED] e del [REDACTED]

— TANCA NISSA, distinto nel NCT al f.19, mappali 8, 10, 11, 64 (ex 12/a), e al f. 20, mappali 40 (ex 1/a), 41 (ex 1/b), 42 (ex 2/a), 43 (ex 2/b), 44 (ex 2/c), 3, 45 (ex 4/a), 46 (ex 4/b), 48 (ex 4/d), 49 (ex 5/a), 50 (ex 5/b), 51 (ex 5/c), 521 (ex 5/e), 53 (ex 6/a), 54 (ex 6/b), 7, 22, 23, costituenti un unico corpo di ettari 40.25.15, confinante con strada comunale, con le proprietà [REDACTED]

[REDACTED] con lo stagno;



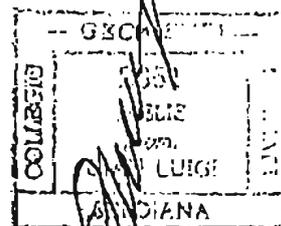
3) Il locale ad uso deposito in DECIMOMANNU, nelle vie Bagantinus n°2, distinto nel NCEU al f. 11, categ. C/2, classe 6, metri quadri 342, costituito di un locale ed annessi gabinetto e ripostiglio, confinante con la via Bagantinus, da cui ha l'accesso, con il cortile di proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted]

Che, con atto sottoscritto nanti il notaio, dr.ssa P. Vassena, rep. 51822 - racc. 11088, il Banco di Napoli Spa, considerata la parziale restituzione anticipata da parte del mutuatario, ha autorizzato ad escludere dalla suddetta ipoteca i seguenti immobili in agro di Capoterra:

— Terreno in loc. TANCA NISSA distinto nel NCT al f. 20, mappali 7, 63 (def. mapp. 45 sub. b), 65 (def. mapp. 49 sub. b), 55 (def. mapp. 3 sub a), il tutto formante unico corpo confinante ad altra proprietà [redacted] alla strada Tanca Nissa e al rio Santa Lucia;

— Terreno in loc. TANCA NISSA distinto nel NCT al f. 19, mappali 110 (def. mapp. 8 sub. b), 112 (def. mapp. 11 sub. b), 114 (def. 64 sub. b), formanti unico corpo confinante al rio Santa Lucia, alla strada Tanca Nissa, e ad altra proprietà [redacted]

— Che il [redacted] spa, tramite il suo procuratore dichiara di voler acuire la suddetta ipoteca e sottoporre



ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili appena descritti per la quota intestata, pari ad 1/1 di proprietà del suddetto [redacted]



**CIO' PREMESSO**

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, con il presente atto, sottopongo a pignoramento i beni immobili sopra indicati con ogni accessione, costruzione, pertinenza ed i relativi frutti, ed a tale scopo ingiungo al Sig. [redacted] domiciliato in [redacted] di astenersi da qualunque atto che possa sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede incdesimi beni immobili ed i relativi frutti.

**aj)-Esamina Atto di pignoramento immobiliare.**

Nell'interesse del [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted] in forza di procura generale alle liti aut. Notaio Dott. Giovanni Maniga del 1°12.1997 repertorio n.aa 145701, fascicolo n.11777 -



**PREMESSO**

che il [redacted] è creditore nei confronti dei sigg. [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] [redacted] entrambi residenti in [redacted] della complessiva somma di L. [redacted] 133.122.987, e nei confronti del solo [redacted] dell'ulteriore somma di L. 40.751.899, oltre agli interessi ai



tassi contrattualmente convenuti, come risulta sia dal

decreto ingiuntivo n.347/98 emesso dal Presidente del Tribunale Civile di Cagliari in data 15.7.1998, in forma provvisoriamente esecutiva, registrato in data 11.8.1998 con lire 510.000 di tassa, spedito in forma esecutiva il 2.9.1998 e notificato in data 18.9.1998 sia dal relativo atto di precetto notificato in data 24/27.10.1998;

che il credito è ancora persistente =

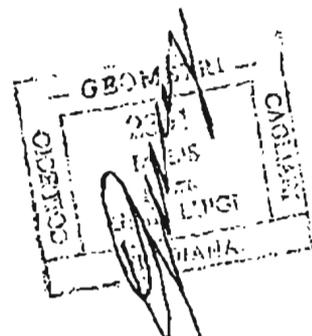
tutto ciò premesso il sottoscritto Avvocato, in esecuzione del mandato conferitogli

#### INTENDE

sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni, con relativi diritti immobiliari, accessori e pertinenze, di proprietà del Sig. [REDACTED]

#### A) In Comune di Decimomannu:

- Terreno in Reg. Guardia Su Porcasciu distinto in catasto al foglio 17 mapp. 31;
- Quota di comproprietà pari ad 1/6 del fondo rustico in Reg. Monte Collinus-Costa Arrubia - Serra Is Cresias distinto in catasto al foglio 17, mappali 38, 42, 44, 51, 53, 16, 12 ed al foglio 21 mappali 16, 18, 25, 34, 42, 44, 47, e 19;
- Quota di comproprietà pari ad 1/6 del fondo rustico in Reg. Monte Collinus-Costa Arrubia - Serra Is Cresias distinto in catasto al foglio 17,



mappali 40, -44, 12, 25, 24; al foglio 20 mappali 37, 28; al foglio 21 mappali 4, 36, 55, 57, 65, 53, 54, 56, 12 e 6; al foglio 22 mappali 7, 9, 10, 18;

- Locale deposito in via Bagantinus n.2 al P.T., distinto in catasto al foglio 11 mapp. 1127/3;
- Terreno loc. Su Pranu distinto in catasto al foglio 17, mappali 11 e 71;

**B) In Comune di Villaspeciosa:**

- Terreno Reg. Cuaddu Moriscu distinto in catasto al foglio 19, mappali 57, 58 e 79;
- Terreno in Reg. Monte Truxionis distinto in catasto al foglio 19 mappali 59 e 77;
- Quota di comproprietà pari ad 1/6 del terreno distinto in catasto al foglio 8 mappale 137;

**C) In Comune di Capoterra:**

- Terreno in Reg. tanca Noa distinto in catasto al foglio 3 mappali 114, 227, 228 e 229;
- Terreno in Reg. Tanca Nissa distinto in catasto al foglio 19 mappali 8/A, 10, 11/A, 64/A; al foglio 20 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 3/B, 45/A, 46, 48, 49/A, 50, 51, 52, 53, 54, 22 E 23=

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi pertinenze e dipendenze, con quanto sia stato sopra edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge.

**b) Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di**

Cagliari.

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito i dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e di seguito riporta i dati acquisiti.

1) *CATASTO DEI FABBRICATI.*

**In comune di Decimomannu**

**-IMMOBILE "A"-**

Il fabbricato a seguito di *Costituzione* prot. n. A00041.900/1987 del 18.03.1987, risulta così censito al Catasto dei Fabbricati:

-Comune: **Decimomannu;**

-Foglio: **11;**

-Sub: **3;**

-Particella: **1227;**

-Categoria: **C/2;**

-Classe: **6;**

-Consistenza: **342 mq;**

-Rendita: **Euro 423,91;**

-Indirizzo: **Via la Bagantinus n°2, piano PT;**

-Intestati:

➤ [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] C.F. [redacted] - Proprietà per

**1000/1000;**

Si allega alla presente, Visura per immobile del Catasto dei Fabbricati e copia della planimetria catastale conforme a

quella presente agli atti Costituzione prot. n.

A00041.900/1987 del 18.03.1987.

**NOTA DEL CTU:**

Si fa presente che dalla visura e dalla planimetria catastale allegata non risulta aggiornata la destinazione d'uso del suddetto locale e la distribuzione interna, in quanto attualmente risulta adibito a centro per il trattamento di handicappati e non a locale di deposito come attualmente censito, per cui si consiglia di presentare adeguata variazione catastale all'Agenzia del Territorio, per cambio di destinazione e diversa distribuzione interna.

**2) CATASTO TERRENI.**

**-IMMOBILE "B"-**

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **17**; Mappale: **31**;  
Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **are 1.04.35** ;  
Reddito Dominicale: **Euro 10,78**; Reddito Agrario: **Euro 7,01**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted]

[redacted] C.F. [redacted] Proprietà per  
**1000/1000**;

Si allega al presente:

- Per il foglio **17** mappale **31**, copia autentica dell'estratto di mappa nel quale si evidenzia con colorazione gialla il suddetto mappale di proprietà del signor [redacted] per 1000/1000, e copia della visura catastale.

**IMMOBILE "C"**

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **20**; Mappale: **38**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **are 90.10**;

Reddito Dominicale: **Euro 9,31**; Reddito Agrario: **Euro**

**6,05**; Intestati:

>

[REDACTED] **Proprietà per**  
**1/6**;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **20**; Mappale: **42**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **are 1.47.55**;

Reddito Dominicale: **Euro 15,24**; Reddito Agrario: **Euro**

**9,91**; Intestati:

>

[REDACTED] **nato a** [REDACTED]  
[REDACTED] **Proprietà per**  
**1/6**;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **20**; Mappale: **44**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **are 58.95**;

Reddito Dominicale: **Euro 6,09**; Reddito Agrario: **Euro**

**3,96**; Intestato:

>

[REDACTED] **nato a** [REDACTED] **il**  
[REDACTED]  
**1/6**;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **20**; Mappale: **51**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **are 1.14.45**;

Reddito Dominicale: **Euro 11,82**; Reddito Agrario: **Euro**

7,68; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] - Proprietà per

1/6;

-Comune di : **Declmomannu**; Foglio: **20**; Mappale: **53**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **are 69.65**;

Reddito Dominicale: **Euro 7,19**; Reddito Agrario: **Euro**

**4,68**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] C.F. [redacted] - Proprietà per

1/6;

-Comune di : **Declmomannu**; Foglio: **20**; Mappale: **16**;

Qualità: \_\_\_\_\_; Classe: \_\_\_\_; Superficie: **are 1.70.05**;

Reddito Dominicale: **Euro** \_\_\_\_\_; Reddito Agrario: **Euro**

\_\_\_\_\_; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] - Proprietà per

1/6;

-Comune di : **Declmomannu**; Foglio: **20**; Mappale: **12**;

Qualità: \_\_\_\_\_; Classe: **4**; Superficie: **are 58.80**;

Reddito Dominicale: **Euro** \_\_\_\_\_; Reddito Agrario: **Euro**

**7,68**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] - Proprietà per

1/6;



Si allegano alle presenti:

Per il foglio 20 mappali 38, 42, 44, 51, 53, 16 e 12, copie autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla tutti i suddetti mappali di proprietà del signor [redacted] e copia delle visure catastali.

**-IMMOBILE "D"-**

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **16**;  
Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **are 48.15**;  
Reddito Dominicale: **Euro 4,97**; Reddito Agrario: **Euro 3,23**; Intestato:

>

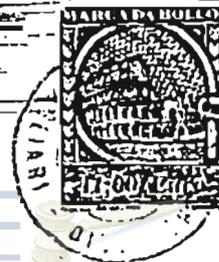
[redacted] **Proprietà per 1/6**;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **18**;  
Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **are 75.30**;  
Reddito Dominicale: **Euro 7,78**; Reddito Agrario: **Euro 5,06**; Intestato:

>

[redacted] **Intestato a [redacted] il [redacted]**  
[redacted] **Proprietà per 1/6**;

-Comune di : **Docimomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **25**;  
Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **are 1.40.45**;  
Reddito Dominicale: **Euro 14,51**; Reddito Agrario: **Euro 9,43**; Intestato:



██████████ nato a ██████████ il ██████████  
██████████ - Proprietà per

1/6;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 21; Mappale: 34;  
Qualità: Seminativo; Classe: 4; Superficie: are 29.60;  
Reddito Dominicale: Euro 3,06; Reddito Agrario: Euro  
1,99; Intestato:

> ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
C.F. ██████████ - Proprietà per

1/6;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 21; Mappale: 42;  
Qualità: Pascolo cespug.; Classe: ; Superficie: are  
1.74.20; Reddito Dominicale: Euro 3,60; Reddito Agrario:  
Euro 1,80; Intestato:

> ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
██████████ - Proprietà per

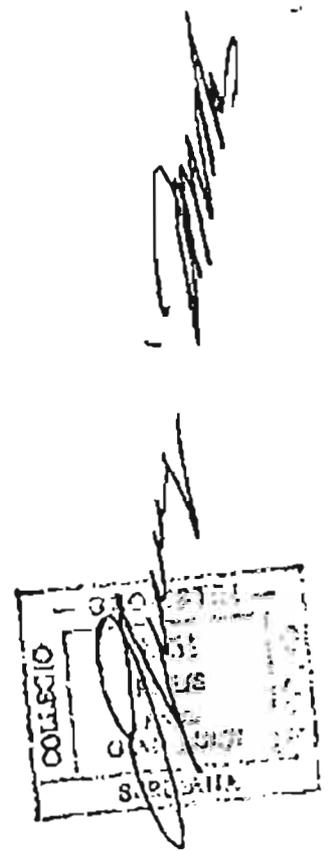
1/6;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 21; Mappale: 44;  
Qualità: Seminativo; Classe: 4; Superficie: are 1.17.25;  
Reddito Dominicale: Euro 12,11; Reddito Agrario: Euro  
7,87; Intestato:

> ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
██████████ - Proprietà per

1/6;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 21; Mappale: 47;



Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **aro 46,00**;

Reddito Dominicale: **Euro 4,75**; Reddito Agrario: **Euro 3,09**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] - Proprietà per

1/6:

- Comune di : **Declmomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **19**;

Qualità: **Pascolo cespug.**; Classe: ; Superficie: **aro 1.18.60**;

Reddito Dominicale: **Euro 2,45**; Reddito Agrario: **Euro**

**1,23**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] - Proprietà per

1/6:

Si allegano alle presenti:

- Per il foglio **21** mappali **16, 18, 25, 34, 42, 44, 47 e 19**, copie autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla tutti i suddetti mappali di proprietà del signor [redacted], e copia delle visure catastali.

**IMMOBILE "E".**

- Comune di : **Declmomannu**; Foglio: **17**; Mappale: **40**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **aro 3.24.95**;

Reddito Dominicale: **Euro 33,56**; Reddito Agrario: **Euro**

**21,82**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il [redacted]



Proprietà per

1/6;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 17; Mappale: 44;

Qualità: Pascolo cesp.; Classe: ; Superficie: are 4.45;

Reddito Dominicale: Euro 0,09; Reddito Agrario: Euro

0,05; Intestato:

► [redacted] nato a [redacted] il

Proprietà per

1/6;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 17; Mappale: 12;

Qualità: Seminativo; Classe: 4; Superficie: are 1.05.45;

Reddito Dominicale: Euro 10,89 Reddito Agrario: Euro

7,08; Intestato:

► [redacted] nato a [redacted] il

Proprietà per

1/6;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 17; Mappale: 25;

Qualità: Seminativo; Classe: 4; Superficie: are 1.12.20;

Reddito Dominicale: Euro 11,59; Reddito Agrario: Euro

7,53; Intestato:

► Demanio dello Stato con sede in Roma;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 17; Mappale: 24;

Qualità: Seminativo; Classe: 4 ; Superficie: are 64.40;

Reddito Dominicale: Euro 6,65; Reddito Agrario: Euro

4,32; Intestato:





[redacted] nato a [redacted] - Proprietà per

1/6;

Si allegano alle presenti:

- Per il foglio 17 mappali 40, 44, 12, 25 e 24, copie autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla tutti i suddetti mappali di proprietà del signor [redacted] copia delle visure catastali.

**Nota del CTU:**

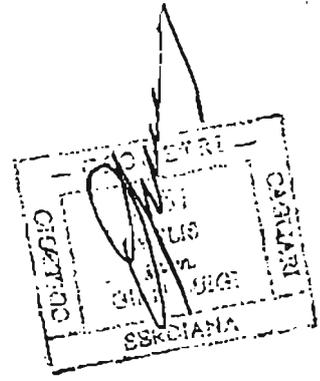
Si fa presente che per i mappali 40, 44, 12 e 24 ricadenti nel foglio 17, dalle visure catastali allegata, risulta ancora la proprietà a nome di [redacted]

[redacted] mentre in realtà in forza di successione apertasi il 02/08/1979 denuncia n.49 Vol. 903 devoluta per legge, il sign. [redacted] ha acquistato la proprietà per 1/6, mentre il mappale 25 è stato espropriato dal Demanio dello Stato con decreto del 04/05/1992 rep. n°3444, rogante il Prefetto.

**IMMOBILE "F".**

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 20; Mappale: 37; Qualità: Seminativo; Classe: 4; Superficie: are 4.11.30; Reddito Dominicale: Euro 42,48; Reddito Agrario: Euro 27,61; Intestato:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per [redacted]



1/6;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **20**; Mappali: **28**;

Qualità: **Pascolo cesp.**; Classe: ; Superficie: **are 3.51.10**;

Reddito Dominicale: **Euro 7,25**; Reddito Agrario: **Euro**

**3,63**; Intestato:

> [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per  
1/6;

Si allegano alle presenti:

- Per il foglio **20** mappali **37 e 28**, copie autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla tutti i suddetti mappali di proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED] copia delle visure catastali.

#### NOTA DEL CTU:

Si fa presente che per tutti i suddetti mappali ricadenti nel foglio **20**, dalle visure catastali allegate, risulta ancora la proprietà a nome di [REDACTED] maritata

[REDACTED] mentre in realtà in forza di successione apertasi il **02/08/1979** denuncia n.49 Vol. 903 devoluta per legge, il sign. [REDACTED] e acquista la proprietà per 1/6.

#### IMMOBILE "G"-

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **4**

Qualità: **Pascolo cesp.**; Classe: ; Superficie: **are 23.55**;

Reddito Dominicale: **Euro 0,49**; Reddito Agrario: **Euro**

**0,24**; Intestato:

[redacted] nato a [redacted] il

[redacted] Proprietà per

1/6;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **36**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **3**; Superficie: **are 28.20**;

Reddito Dominicale: **Euro 5,83**; Reddito Agrario: **Euro**

**4,37**; Intestato:

> [redacted]

[redacted]

[redacted] - Proprietà per

1/6;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **55**

Qualità: **Seminativo**; Classe: **3**; Superficie: **are 92.20**;

Reddito Dominicale: **Euro 19,05**; Reddito Agrario: **Euro**

**14,29**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted]

[redacted] Proprietà per

1/6;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **57**

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4**; Superficie: **are 2.23.55**;

Reddito Dominicale: **Euro 23,09**; Reddito Agrario: **Euro**

**15,01**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted]

[redacted] - Proprietà per

1/6;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **65**

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

*[Handwritten signature]*  
CORTEGGIO  
SERDIGNA

Qualità: Seminativo; Classe: 3; Superficie: are 79.60;

Reddito Dominicale: Euro 16,44; Reddito Agrario: Euro 12,33; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted]  
[redacted] C.F. [redacted] - Proprietà per 1/6;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 21; Mappale: 53

Qualità: Pascolo cesp.; Classe: ; Superficie: are 1.40.20;

Reddito Dominicale: Euro 2,90; Reddito Agrario: Euro 1,45; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted]  
[redacted] - Proprietà per 1/6;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 21; Mappale: 54

Qualità: Seminativo; Classe: 3; Superficie: are 1.17.45;

Reddito Dominicale: Euro 24,26; Reddito Agrario: Euro 18,20; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il  
C.F. [redacted] Proprietà per

1/6;

-Comune di : Decimomannu; Foglio: 21; Mappale: 56

Qualità: Seminativo; Classe: 4; Superficie: are 1.68.45;

Reddito Dominicale: Euro 17,40; Reddito Agrario: Euro 11,31; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il

C.F. [redacted] Proprietà per



1/6;

Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **12**  
Qualità: **Pascolo cesp.**; Classe: ; Superficie: **are 6.55**;  
Reddito Dominicale: **Euro 0,14**; Reddito Agrario: **Euro 0,07**; Intestato:



> [redacted] nato a [redacted]

[redacted] Proprietà per  
1/6;

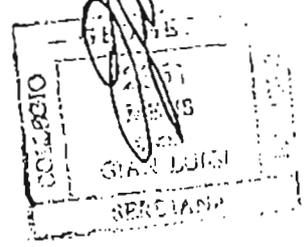
-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **21**; Mappale: **6**  
Qualità: **Pascolo cesp.**; Classe: ; Superficie: **are 26.60**;  
Reddito Dominicale: **Euro 0,55**; Reddito Agrario: **Euro 0,27**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted]

[redacted] Proprietà per  
1/6;

Si allegano ai presenti:

- Per il foglio **21** mappali **4, 36, 55, 57, 65, 53, 54, 56, 12 e 6**, copie autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla tutti i suddetti mappali di proprietà del signor [redacted] e copia delle visure catastali.



Nota del CTU:

Si fa presente che per tutti i suddetti mappali ricadenti nel foglio **21**, dalle visure catastali allegate, risulta ancora la



proprietà a nome di [REDACTED]

[REDACTED] mentre in realtà in forza di successione apertasi il

02/08/1979 denuncia n.49 Vol. 903 devoluta per legge il

sign. [REDACTED] ne acquista la proprietà per 1/6.

**IMMOBILE "H".**

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **22**; Mappale: **7**

Qualità: **Pascolo cesp.**; Classe: **U**; Superficie: **are 11.70**;

Reddito Dominicale: **Euro 0,24**; Reddito Agrario: **Euro**

**0,12**; Intestato:

> [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per

**1/6**;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **22**; Mappale: **9**

Qualità: **Pascolo cesp.**; Classe: **U**; Superficie: **are 09.60**;

Reddito Dominicale: **Euro** ; Reddito Agrario: **Euro** ;

Intestato:

> [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per

**1/6**;

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **22** ; Mappale: **10** ;

Qualità: **Seminativo** ; Classe: **4** ; Superficie: **are 1.70.90**;

Reddito Dominicale: **Euro 17,65**; Reddito Agrario: **Euro**

**11,47**; Intestato:

> [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per

**1/6**;



1/6;

Comune di : **Decimomannu**; Foglio: **22**; Mappale: **18**;

Qualità: **Pascolo cespug.**; Classe: **\_\_** ; Superficie: **are**

**2.98.40**; Reddito Dominicale: **Euro 6,16**; Reddito Agrario:

**Euro 3,08**; Intestato:

Il **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]**

**[REDACTED]** - Proprietà per

1/6;

Si allegano ai presenti:

- Per il foglio **22** mappali **7, 9, 10 e 18**, copie autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla tutti i suddetti mappali di proprietà del signor **[REDACTED]** e copia delle visure catastali.

**Nota del CTU:**

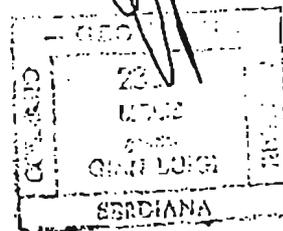
Si fa presente che per tutti i suddetti mappali ricadenti nel foglio **22**, dalle visure catastali allegare, risulta la proprietà a nome di **[REDACTED]** mentre in realtà in forza di successione aperta il **02/08/1979** denuncia n.49 Vol. 903 devoluta per legge il sign. **[REDACTED]** ne acquista la proprietà per **1/6**. Inoltre per quanto riguarda il mappale **7** attualmente il terreno è sgombero da fabbricato.

**IMMOBILE "I"**

-Comune di : **Decimomannu**; Foglio:**17** ; Mappale:**11** ;

Qualità: **Seminativo**; Classe:**4** ; Superficie: **are 3.63.25**;

Reddito Dominicale: **Euro 37,52**; Reddito Agrario: **Euro**



24,39; Intestato:

██████████ nato a ██████████ il

██████████ - Proprietà per  
1000/1000;

Comune di : Decimomannu; Foglio:17 ; Mappale:71 ;

Qualità: Seminato; Classe:4 ; Superficie: are 26.65;

Reddito Dominicale: Euro 2,75; Reddito Agrario: Euro

1,79; Intestato:

██████████ nato a ██████████ il

██████████ - Proprietà per  
1000/1000;

Si allegano ai presenti:

Per il foglio 17 mappali 11, e 71, copie autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla tutti i suddetti mappali di proprietà del signor ██████████ e copia delle visure catastali.

### 3) CATASTO DEI TERRENI

In comune di Villaspeciosa

-IMMOBILE "L"-

-Comune di : Villaspeciosa; Foglio: 19; Mappale: 57;

Qualità: Seminato; Classe:4 ; Superficie: are 51.35;

Reddito Dominicale: Euro 5,30; Reddito Agrario: Euro

3,71; Intestato:

██████████ nato a ██████████ il

██████████ - Proprietà per



1000/1000;

-Comune di : **Villaspeciosa**; Foglio: **19**; Mappale: **58**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4** ; Superficie: **are 1.23.00**;

Reddito Dominicale: **Euro 12,70**; Reddito Agrario: **Euro**

**8,89**; Intestato:

Proprietà per

1000/1000;

-Comune di : **Villaspeciosa**; Foglio: **19**; Mappale: **79**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4** ; Superficie: **are 77.00**;

Reddito Dominicale: **Euro 7,95**; Reddito Agrario: **Euro**

**5,57**; Intestato:

Proprietà per

1000/1000;

Si allegano ai presenti:

- Per il foglio **19** mappali **57, 58 e 79**, copia autentica degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla tutti i suddetti mappali di proprietà del signor [redacted] e copia delle visure catastali.

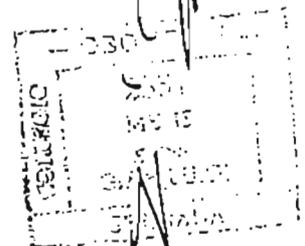
-IMMOBILE "M".

-Comune di : **Villaspeciosa**; Foglio: **19**; Mappale: **59**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4** ; Superficie: **are 84.25**;

Reddito Dominicale: **Euro 8,70**; Reddito Agrario: **Euro**

**6,09**; Intestato:



*[Handwritten signature]*

██████████ nato a ██████████ il

██████████ Proprietà per  
1000/1000;

Comune di : **Villaspeciosa**; Foglio: **19**; Mappale: **77**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **4** ; Superficie: **are 48.15**;

Reddito Dominicale: **Euro 4,97**; Reddito Agrario: **Euro**

**3,48**; Intestato:

██████████ nato a ██████████ il

██████████ Proprietà per  
1000/1000;

Si allegano ai presenti:

- Per il foglio **19** mappali **59**, e **77**, copie autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla tutti i suddetti mappali di proprietà del signor ██████████

██████████ e copia delle visure catastali.

**-IMMOBILE "N"**.

-Comune di : **Villaspeciosa**; Foglio: **8**; Mappale: **137**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **3** ; Superficie: **are 15.00**;

Reddito Dominicale: **Euro 3,10**; Reddito Agrario: **Euro**

**2,71**; Intestato:

██████████ nato a ██████████ il

██████████ - Proprietà per  
1/6;

Si allega al presente:

- Per il foglio **8** mappale **137**, copia autentica degli estratti.

di mappa nella quale si evidenzia con colorazione gialla il

suddetto mappale di proprietà del signor [REDACTED]

copia della visura catastale.

4) **CATASTO DEI TERRENI.**

In comune di Capoterra

“Località Tanca Noa”

**IMMOBILE “O”**

- Comune di : **Capoterra**; Foglio: **3**; Mappale: **114**; Qualità:

**Pascolo**; Classe: **1** ; Superficie: **are 13.87.30**; Reddito

Dominicale: **Euro 644,83**; Reddito Agrario: **Euro 179,12**;

Intestato:

➤ [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per  
1000/1000;

- Comune di : **Capoterra**; Foglio: **3**; Mappale: **227**; Qualità:

**Pascolo**; Classe: **1** ; Superficie: **are 05.12**; Reddito

Dominicale: **Euro 2,38**; Reddito Agrario: **Euro 0,66**;

Intestato:

➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] Proprietà per  
1000/1000;

- Comune di : **Capoterra**; Foglio: **3**; Mappale: **228**; Qualità:

**Pascolo**; Classe: **1** ; Superficie: **are 2.35.34**; Reddito

Dominicale: **Euro 109,39**; Reddito Agrario: **Euro 30,39**;

Intestato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



[REDACTED] - Proprietà per  
1000/1000;

Comune di : Capoterra; Foglio: 3; Mappale: 229; Qualità:  
Pascolo; Classe:1 ; Superficie: are 01.28; Reddito  
Dominicale: Euro 0,59; Reddito Agrario: Euro 0,17;

Intestato:

[REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per  
1000/1000;

Si allegano ai presenti:

- Per il foglio 3 mappali 114, 227, 228 e 229, copie  
autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano  
con colorazione gialla tutti i suddetti mappali di proprietà  
del signor [REDACTED] copia delle visure catastali, e  
certificato di destinazione urbanistica.

**Nota del Ctu:**

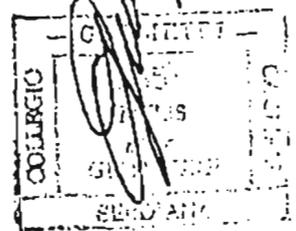
Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal  
Comune di Capoterra, in data 27/04/2005, si evince che  
per i mappali 227, 228, 229 e parte del 114 esiste un  
vincolo [REDACTED] TRATTAMENTO ACQUE E RIFIUTI.

**In comune di Capoterra**

**"Località Tanca Nissa"**

**-IMMOBILE "P"-**

Comune di : Capoterra; Foglio: 19; Mappale: 109 (ex



8/A); Qualità: **Seminativo**; Classe: **1**; Superficie: **are**

**9.65.46**; Reddito Dominicale: **Euro 274,24**; Reddito

Agrario: **Euro 89,75**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] II

[redacted] - Proprietà per  
1000/1000;

-Comune di : **Capoterra**; Foglio: **19**; Mappale: **110 (ex 8/B)**

; Qualità: **Seminativo**; Classe: **1**; Superficie: **are 2.97.14**;

Reddito Dominicale: **Euro 84,40**; Reddito Agrario: **Euro**

**27,62**; Intestato:

> **Demanio della Regione Autonoma della Sardegna**;

-Comune di : **Capoterra**; Foglio: **19**; Mappale: **10** ; Qualità:

**Seminativo**; Classe: **2**; Superficie: **are 71.00**; Reddito

Dominicale: **Euro 18,33**; Reddito Agrario: **Euro 6,60**;

Intestato:

> [redacted] nato a [redacted]

[redacted] - Proprietà per  
1000/1000;

-Comune di : **Capoterra**; Foglio: **19**; Mappale: **111 (ex**

**11/A)**; Qualità: **Seminativo**; Classe: **2**; Superficie: **are**

**64.13**; Reddito Dominicale: **Euro 16,56**; Reddito Agrario:

**Euro 5,96**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted]

[redacted] - Proprietà per

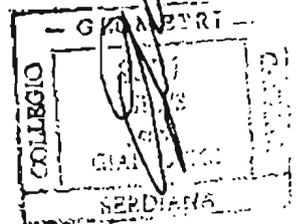
[redacted]



ASTE GIUDIZIARIE.it

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



ASTE GIUDIZIARIE.it

- Comune di **Capoterra**; Foglio: **19**; Mappale: **112 (ex 11/B)**; Qualità: **Seminativo**; Classe: **2**; Superficie: **are 0,92**; Reddito Dominicale: **Euro 0,24**; Reddito Agrario: **Euro 0,08**; Intestato:

> **Demanio della Regione Autonoma della Sardegna;**

- Comune di : **Capoterra**; Foglio: **19**; Mappale: **113 (ex 64/A)**; Qualità: **Seminativo**; Classe: **2** ; Superficie: **are 1.35.87**; Reddito Dominicale: **Euro 35,09**; Reddito Agrario: **Euro 12,63**; Intestato:

> **[redacted]** nato a **[redacted]**  
**[redacted]** - Proprietà per **1000/1000**;

- Comune di : **Capoterra**; Foglio: **19**; Mappale: **114 (ex 64/B)**; Qualità: **Seminativo**; Classe: **2** ; Superficie: **are 1.93.65**; Reddito Dominicale: **Euro 50,01**; Reddito Agrario: **Euro 18,00**; Intestato:

> **Demanio della Regione Autonoma della Sardegna;**

Si allegano ai presenti:

- Per il foglio **19** mappali **109 (ex 8/A)**, **110 (ex 8/B)**, **10**, **111 (ex 11/A)**, **112 (ex 11/B)**, **113 (ex 64/A)** e **114 (ex 64/B)** copie autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla i mappali di proprietà del signor **[redacted]** e con colorazione verde i mappali acquisiti al demanio della Regione Autonoma della Sardegna, frazionamento tipo n°1827/91 del 01/08/1991, e

delle visure catastali.

**NOTA DEL CTU:**

Dalle ricerche effettuate risulta che per il foglio 19 mappali 110 (ex 8/B), 112 (ex 11/B) e 114 (ex 64/B), non risulta a nome del signor [REDACTED] ma bensì è stato acquisito al demanio della Regione Autonoma della Sardegna, mediante atto pubblico stipulato in data 30/11/1993, con repertorio n°51829 del dott. P. Vassena, per l'allargamento dell'alveo "Rio Santa Lucia", per cui non verranno conteggiati ai fini della valutazione finale.

**-IMMOBILE "Q".**

-Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **40**; Qualità: **Seminativo**; Classe:**2** ; Superficie: **are 2.91.55**; Reddito Dominicale: **Euro 75,29**; Reddito Agrario: **Euro 27,10**;  
Intestato:

> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà per **1000/1000**;

-Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **41**; Qualità: **Seminativo**; Classe:**2** ; Superficie: **are 44.40**; Reddito Dominicale: **Euro 11,47**; Reddito Agrario: **Euro 4,13**;  
Intestato:

> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per **1000/1000**;



Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **42**; Qualità:

**Seminativo**; Classe: **2** ; Superficie: **are 05.20**; Reddito

Dominicale: **Euro 1,34**; Reddito Agrario: **Euro 0,48**;

Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] Proprietà per

**1000/1000**;

Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **43**; Qualità:

**Seminativo**; Classe: **2** ; Superficie: **are 82.30**; Reddito

Dominicale: **Euro 21,25**; Reddito Agrario: **Euro 7,65**;

Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] Proprietà per

**1000/1000**;

Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **44**; Qualità:

**Seminativo**; Classe: **2** ; Superficie: **are 17.00**; Reddito

Dominicale: **Euro 4,39**; Reddito Agrario: **Euro 1,58**;

Intestato:

> [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] Proprietà per

**1000/1000**;

Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **55 (ex 3/A)**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **2**; Superficie: **are 36.13**;

Reddito Dominicale: **Euro 9,33**; Reddito Agrario: **Euro**

**3,36**; Intestato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
[Stamp]



> **Demanio della Regione Autonoma della Sardegna;**

- Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **56 (ex 3/B)**;

Qualità: **Seminativo**; Classe: **2**; Superficie: are **00.72**;

Reddito Dominicale: **Euro 0,19**; Reddito Agrario: **Euro**

**0,07**; Intestato:..

> [redacted] nato a [redacted]

[redacted] - Proprietà per

**1000/1000**;

- Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **62 (ex**

**45/A)**; Qualità: **Seminativo**; Classe: **2** ; Superficie: are

**44.25**; Reddito Dominicale: **Euro 11,43**; Reddito Agrario:

**Euro 4,11**; Intestato:

> [redacted] nato a [redacted]

[redacted] - Proprietà per

**1000/1000**;

- Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **63 (ex**

**45/B)**; Qualità: ; Classe: ; Superficie: are **92.05**; Reddito

Dominicale: **Euro** ; Reddito Agrario: **Euro** ; Intestato:

> **Demanio della Regione Autonoma della Sardegna;**

- Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **46**; Qualità:

**Seminativo**; Classe: **2** ; Superficie: are **1.06.35**; Reddito

Dominicale: **Euro 27,46**; Reddito Agrario: **Euro 9,89**;

Intestato:

> [redacted] nato a [redacted]

[redacted] - Proprietà per

Handwritten signature and a rectangular stamp with illegible text.

1000/1000;

Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **48**; Qualità:  
**Seminativo**; Classe: **2** ; Superficie: **are 18.30**; Reddito  
Dominicale: **Euro 4,73**; Reddito Agrario: **Euro 1,70**;

Intestato:

► [redacted] nato a [redacted]

[redacted] Proprietà per

1000/1000;

Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **64 (EX  
49/A)**; Qualità: **Pascolo cesp.**; Classe: **3**; Superficie: **are  
1.14.05**; Reddito Dominicale: **Euro 23,55**; Reddito Agrario:

**Euro 3,53**; Intestato:

► [redacted] nato a [redacted]

[redacted] per

1000/1000;

-Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **65 (EX  
49/B)**; Qualità: **Pascolo cesp.**; Classe: **3**; Superficie: **are  
4.23.95**; Reddito Dominicale: **Euro 87,58**; Reddito Agrario:

**Euro 13,14**; Intestato:

► **Demanio della Regione Autonoma della Sardegna;**

-Comune di : **Capoterra**; Foglio: **20**; Mappale: **50** Qualità:  
**Pascolo**; Classe: **3** ; Superficie: **are 6.07.66**; Reddito  
Dominicale: **Euro 125,53**; Reddito Agrario: **Euro 18,83**;

Intestato:

► [redacted] nato a [redacted]

Proprietà per

1000/1000;

-Comune di : Capoterra; Foglio: 20; Mappale: 51; Qualità:

Pascolo; Classe:3 ; Superficie: are 3.96.39; Reddito

Dominicale: Euro 81,89; Reddito Agrario: Euro 12,28;

Intestato:

[redacted] nato a [redacted]

Proprietà per

1000/1000;

-Comune di : Capoterra; Foglio: 20; Mappale: 52; Qualità:

Pascolo; Classe:3 ; Superficie: are 92.40; Reddito

Dominicale: Euro 19,09; Reddito Agrario: Euro 2,86;

Intestato:

[redacted] nato a [redacted]

Proprietà per

1000/1000;

-Comune di : Capoterra; Foglio: 20; Mappale: 53; Qualità:

Incolt. Ster.; Classe:\_\_\_ ; Superficie: are 00.09; Reddito

Dominicale: Euro \_\_,\_\_; Reddito Agrario: Euro \_\_,\_\_;

Intestato:

[redacted] nato a [redacted]

Proprietà per

1000/1000;

-Comune di : Capoterra; Foglio: 20; Mappale: 54; Qualità:

Incolt. Ster.; Classe:\_\_\_ ; Superficie: are 40.26; Reddito

Dominicale: Euro \_\_,\_\_; Reddito Agrario: Euro \_\_,\_\_;

Intestato:

[redacted] nato a [redacted]  
[redacted] Proprietà per

1000/1000;

Comune di : Capoterra; Foglio: 20; Mappale: 22; Qualità:

Incolt. Ster.; Classe: \_\_; Superficie: are 00.60; Reddito

Dominicale: Euro \_\_,\_\_; Reddito Agrario: Euro \_\_,\_\_;

Intestato:

[redacted] nato a [redacted]  
[redacted] Proprietà per

1000/1000;

-Comune di : Capoterra; Foglio: 20; Mappale: 23; Qualità:

Incolt. Ster.; Classe: \_\_; Superficie: are 03.15; Reddito

Dominicale: Euro \_\_,\_\_; Reddito Agrario: Euro \_\_,\_\_;

Intestato:

[redacted] nato a [redacted]  
[redacted] Proprietà per

1000/1000;

-Comune di : Capoterra; Foglio: 20; Mappale: 7; Qualità:

Incolto ster.; Classe: ; Superficie: are 16.05; Reddito

Dominicale: Euro \_\_,\_\_; Reddito Agrario: Euro \_\_,\_\_;

Intestato:

➤ Demanio della regione autonoma della Sardegna;

Si allegano ai presenti:

COLLEGIO  
GRUPPO  
MEUS  
MAG. LUR  
PRDIANA

per il foglio 20 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 55 (ex 3/A), 56 (ex 3/B), 62 (ex 45/A), 63 (ex 45/B), 46, 48, 64 (ex 49/A), 65 (ex 49/B), 50, 51, 52, 53, 54, 22, 23 e 7, copie autentiche degli estratti di mappa nei quali si evidenziano con colorazione gialla i mappali di proprietà del signor [REDACTED] e con colorazione verde i mappali acquisiti al Demanio della Regione Autonoma della Sardegna, e delle visure catastali e frazionamento tipo n°1826/91 del 01/08/1991.

**NOTA DEL CTU:**

Dalle ricerche effettuate risulta che per il foglio 20 mappali 55, 63 (ex 45/B), 65 (ex 49/B) e 7 non risultano a nome del signor [REDACTED] ma bensì sono stati acquisiti al demanio della Regione Autonoma della Sardegna, mediante atto pubblico stipulato in data 30/11/1993, con repertorio n°51829 del dott. P. Vassena, per l'allargamento dell'alveo "Rio Santa Lucia", per cui non verranno conteggiati ai fini della valutazione finale.

**c)-Accertamenti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Declmannu, Villaspectosa e Capoterra.**

Presso detto Ufficio Tecnico ha effettuato i necessari accertamenti, della situazione urbanistica e progettuale del lotto sul quale è stato edificato il fabbricato e la situazione urbanistica del terreno in agro. Di seguito si riportano i risultati degli accertamenti eseguiti.



ASTE GIUDIZIARIE.it



## SITUAZIONE URBANISTICA

### IMMOBILE "A"

L'immobile esecutato, sito a **Decimomannu**, nella Via Is Bagantinus n.2, distinto in catasto al foglio 11 mappale 1127 sub 3, è stato adeguato con regolare autorizzazione n. 15/89 per modifiche interne nel fabbricato con attuale destinazione a centro per il trattamento di handicappati.

### IMMOBILI "B"- "C"- "D"- "E"- "F"- "G"- "H"- "I"

In relazione agli immobili esecutati distinti al Catasto Terreni al foglio 17, mappali 31, 40, 44, 12, 25, 24, 11 e 71; al foglio 20, mappali 38, 42, 44, 51, 53, 16, 12, 37 e 28, al foglio 21, mappali 16, 18, 25, 34, 42, 44, 47, 19, 4, 36, 55, 57, 65, 53, 54, 56, 12 e 6, foglio 22, mappali 7, 9, 10 e 18, siti in agro di **Decimomannu**, presso detto Ufficio Tecnico gli è stato rilasciato, ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47 del 28.02.1985, la certificazione di destinazione urbanistica.

Dall'esame di detta certificazione si rileva che l'immobile di cui trattasi risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Strumento urbanistico: **PIANO URBANISTICO COMUNALE;**
- Destinazione urbanistica : **ZONA AGRICOLA "E";**

Si allega alla presente relazione il Certificato di Destinazione Urbanistica.

**IMMOBILI "L"-"M"-"N"**

In relazione agli immobili esecutati distinti al Catasto Terreni al foglio 19, mappali 57, 58, 79, 59 e 77, foglio 8 mappale 137, siti in agro di Villaspeciosa, presso detto Ufficio Tecnico gli è stata rilasciata, ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47 del 28.02.1985, la certificazione di destinazione urbanistica.

Dall'esame di detta certificazione si rileva che l'immobile di cui si tratta risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

-Strumento urbanistico: **PIANO URBANISTICO COMUNALE;**

-Destinazione urbanistica : **ZONA AGRICOLA "E" con indice di fabbricabilità fondiaria stabilito in:**

- a) **0,20 mc/mq per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;**
- b) **0,03 mc/mq per le residenze;**
- c) **0,01 mc/mq per i fabbricati per agriturismo, punti di ristoro etc.,etc.**

**-IMMOBILI "O"**

In relazione agli immobili esecutati distinti al Catasto Terreni al foglio 3, mappali 114, 227, 228 e 229, siti in agro di Capoterra, località "Tanca Noa", presso detto Ufficio Tecnico gli è stato rilasciato, ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47 del 28.02.1985, la certificazione di destinazione

urbanistica.

Dall'esame di detta certificazione si rileva che l'immobile di cui trattasi risulta avere la seguente destinazione

urbanistica:

-Strumento urbanistico: **PIANO URBANISTICO COMUNALE;**

-Destinazione urbanistica: Per il mappale 114 (parte), risulta in **ZONA AGRICOLA "Esr" "Verde agricolo speciale di rispetto"**, mentre per il rimanente mappale, 227, 228 e 229 la destinazione urbanistica risulta: **DTAR-TRATTAMENTO ACQUE E RIFIUTI con vincolo paesaggistico;**

Per gli indici di fabbricabilità si allegano alla presente relazione i **Certificati di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Capoterra.

-IMMOBILI "P"-"Q"

In relazione agli immobili eseguiti distinti al Catasto Terreni al foglio 19, mappali 109 (ex 8/A), 110 (ex 8/B), 10, 111 (ex 11/A), 112 (ex 11/B), 113 (ex 64/A) e 114 (ex 64/B) foglio 20 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 55 (ex 3/A), 56 (ex 3/B), 62 (ex 45/A), 63 (ex 45/B), 46, 48, 64 (ex 49/A), 65 (ex 49/B), 50, 51, 52, 53, 54, 22, 23 e 7, siti in agro di Capoterra, località "Tanca Nissa", presso detto Ufficio Tecnico gli è stato rilasciato, ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47 del 28.02.1985, la certificazione di

destinazione urbanistica.

Dall'esame di detta certificazione si rileva che l'immobile di cui trattasi risulta avere la seguente destinazione

urbanistica:

-Strumento urbanistico: **PIANO URBANISTICO**

**COMUNALE;**

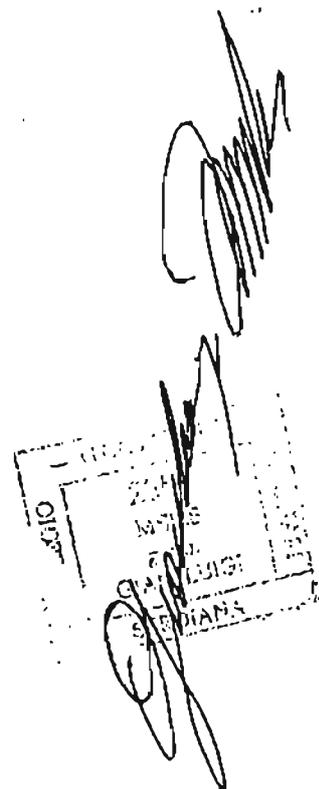
Destinazione urbanistica: Per il foglio 19 mappali 10, 109, 111 e 113, per il foglio 20 mappali 40, 41, 42, 56, 43, 44, 46, 48, 62, 64, 52, 54, 51, 53, 50, 22 e 23 risultano in **ZONA AGRICOLA "Esr" "Verde agricolo speciale di rispetto"**, mentre per i mappali, 110, 112 e 114 del foglio 19, e per i mappali 55, 45, 63, 65 e 7 del foglio 20, la destinazione urbanistica risulta: **DTAR-TRATTAMENTO ACQUE E RIFIUTI con vincolo paesaggistico;**

Per gli indici di fabbricabilità si allegano alla presente relazione i Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capoterra.

#### 1) SITUAZIONE PROGETTUALE.

-IMMOBILE "A"-

L'immobile esecutato, sito a Decimomannu, nella Via Is Bagantinus n.2, è stato adeguato con regolare autorizzazione n°15/89 per modifiche interne nel fabbricato con attuale destinazione a centro per il trattamento di handicappati. L'immobile attualmente ricade in **Zona "B" di**



~~completamento urbano, comparto n°33, con indice~~

fondiario massimo pari a 3 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria, altezza massima pari a 10,50 metri e comunque non superiore ad una volta e mezzo la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento). La superficie coperta massima è pari a due terzi della superficie dell'intero lotto.

Il sottoscritto C.T.U., allega alla presente consulenza copia della Autorizzazione Edilizia n.15/89, anno 1989 del 09.02.1989, e stralcio del P.U.C. in scala 1:2000, con l'ubicazione dell'immobile eseguito.

### III. CENNI ILLUSTRATIVI SULLE CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA IN CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILI ESECUTATI.

Prima di procedere alla risposta dei quesiti posti dal signor Giudice, si ritiene necessario illustrare, seppur con un cenno sintetico, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati gli immobili eseguiti.

-IMMOBILE "A"-

-La zona in cui è ubicato l'immobile in esame, completamente urbanizzata, ha posizione periferica rispetto al centro abitato del Comune di **Declmomannu**.

-L'immobile, sito nella Via Is Bagantinus n.2, è facilmente raggiungibile tramite la Via Nazionale, arteria stradale principale della zona per il collegamento con la Strada

Statale che porta ad Assemini.

Le tipologie edilizie realizzate nella zona in esame, sono in massima parte appartamenti in fabbricati a piani alti, come l'immobile esecutato.

#### IMMOBILE "B"- "C"- "D"- "E"- "F"- "G"- "H"- "I"

I terreni esecutati si trovano nella zona montana del Comune di **Decimomannu** in direzione della Strada denominata "**pedemontana**" che collega Assemini con Siliqua, e sono ubicati in prossimità di Monte Truxionis ad un raggio di circa due Km, in linea d'aria, dal monte stesso.

#### IMMOBILE "L"- "M"

I terreni esecutati si trovano nella zona montana del Comune di **Villaspeciosa** in direzione della Strada denominata "**pedemontana**" che collega Assemini con Siliqua, e sono ubicati in prossimità di Monte Truxionis ad un raggio di circa due Km, in linea d'aria, dal monte stesso.

#### IMMOBILE "N"

Il terreno esecutato si trova nelle campagne in vicinanza del centro abitato, del Comune di **Villaspeciosa**, in località "**Pardu Quaddus**", sulla strada comunale per Decimomannu.

#### IMMOBILE "O"

I terreni esecutati, formanti un'unica azienda, si trovano accanto all'area industriale "**CASIC**", in agro di **Capoterra**, località "**Tanca Noa**", in direzione della Strada che collega

la zona industriale allo svincolo per Capoterra e Cagliari.

Per accedere al terreno bisogna costeggiare la strada vicinale "Campi Argiolas".

-IMMOBILE "P"- "Q"

I terreni esecutati, formanti un'unica azienda, si trovano accanto all'area industriale "CASIC", in agro di Capoterra, località "Tanca Nissa", accessibili dalla strada vicinale "Entrata di Pisighittu" che si collega alla strada vicinale "Campi Argiolas". Tale appezzamento costeggia il torrente "Santa Lucia" per tutta la sua lunghezza, viene spezzato dalla strada vicinale "Su Loi Tanca Nissa" e confina con lo stagno.

#### IV. RISPOSTA AI QUESITI.

*1) Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento;*

-IMMOBILE "A"- (vedi Tav. nn.1 e 2)

-Il bene pignorato è un fabbricato sito nel Comune di Decimomannu nella Via Is Bagantinus n.2, adibito a centro per il trattamento di handicappati, vetusto di circa 25 anni.

-Il fabbricato costruito al piano terra prende accesso dalla Via Is Bagantinus n.2, tramite un ingresso costituito da una porta in alluminio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*[Handwritten signature]*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Detto piano è organizzato quale centro per il trattamento di handicappati costituito da due sale d'attesa, due aule, due ambulatori, cinque wc, una sala terapia, due uffici e due ripostigli.

Il muro perimetrale sono realizzati in muratura. La copertura, orizzontale, è realizzata con orditura con travi in cls. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di gress, è dotata di impianto elettrico entro traccia.

Nell'allegata TAV., è stata riportata in scala 1:100, la planimetria del piano Terra;

Il fabbricato presenta struttura portante verticale costituita presumibilmente da muroblocco del tipo pesante, mentre quella orizzontale piana è costituita da solaio del tipo misto in latero-cemento. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati 8x15x30.

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche tecniche di rifinitura.

**-Intonaco:**

Del tipo civile tradizionale eseguito al frattazzo.

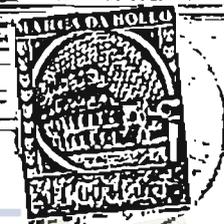
**-Tinteggiatura:**

Del tipo lavabile all'interno del locale, mentre quelle esterne realizzate con tinteggiature resistenti agli agenti atmosferici.

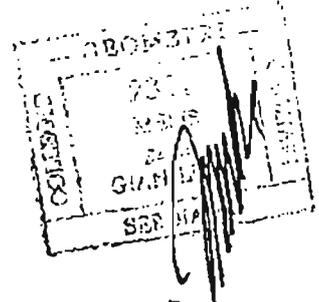
**-Pavimenti:**

In gress ceramica gli interni.

**-Battiscopa:**



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ingressi ceramica in tutti gli ambienti.

Soglie e davanzali:

In marmo.

Rivestimenti:

Realizzati in gress ceramica nelle pareti della Cucina;

Infissi interni:

Presenti in tutti i vani dell'appartamento, sono realizzati in

legno.

Infissi esterni:

Sono realizzati in alluminio di colore bianco.

Servizi:

Al piano terra sono presenti cinque W.C. nei quali sono presenti le apparecchiature lavabo, vaso in vetrochina e docce;

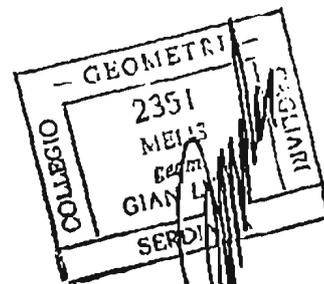
-Impianto elettrico:

Sotto traccia, comprende un adeguato numero di punti luce e prese di corrente.

Il terreno nel quale è edificato l'appartamento prende accesso dalla Via Is Bagantinus, e proseguendo in senso orario confina con un cortile privato facente parte dello stesso complesso, in aderenza con altro fabbricato ad uso civile abitazione e in distacco con altro fabbricato ad uso civile abitazione.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara che il locale sopra descritto versa in buono stato di conservazione e mantenimento e

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

non necessita di nessun tipo di manutenzione.

Inoltre per meglio evidenziare lo stato dei luoghi prima descritti, io sottoscritto C.T.U., ho effettuato delle fotografie che allego alla presente consulenza.

Nelle fotografie n. 1 e n. 2 si evidenzia, con freccia, il prospetto frontale dell'immobile esecutato che si affaccia alla Via Is Bagantinus.

La fotografia n. 3. mette in primo piano una pianta di abete presente nel cortile sul prospetto laterale sinistro rispetto alla Via Is Bagantinus.

La fotografia n. 4 riporta, indicato con freccia, il prospetto laterale destro del fabbricato esecutato.

Il sottoscritto C.T.U. prima di procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile esecutato riporta il calcolo della sua superficie commerciale.

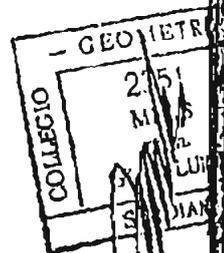
**-Piano Terra:**

Sup. lorda locale = mq 360,00

**Superficie commerciale = mq 360,00**

Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto dell'ubicazione, la vetustà, la destinazione e lo stato di conservazione e mantenimento dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla valutazione con il metodo diretto a "VALORE DI MERCATO".

Questo metodo di stima fonda la sua attendibilità su



*[Handwritten signature]*

amenti di valutazione la cui concretezza scaturisce  
all'andamento del mercato.

Dopo i rilievi in sito, informazioni assunte da tecnici e  
imprenditori che operano nel mercato di zona, si ritiene di  
poter attribuire un **Valore unitario** per la superficie  
**commerciale residenziale** pari a € 850,00 al mq e per la  
**superficie commerciale non residenziale** pari a € 360,00 al  
mq.

Stima dell'immobile esecutato:

Sup. commerciale non residenziale	= mq 360,00
Valore unitario	= € 850,00 al mq
da cui mq 360,00 x € 850,00 al mq	= € 306.000,00

L'immobile esecutato ha un **VALORE COMMERCIALE** di:  
(€ 306.000,00) (DICONSI EURO TRECENTOSEIMILA/00).

Immobile in Decimomannu, distinto nel Catasto  
Terreni al foglio 17 mappali 31, appartenente  
all'immobile B, foglio 17 mappali 40, 44, 12 e 24  
appartenenti all'immobile E, foglio 17 mappali 11 e 71  
appartenenti all'immobile I.

-IMMOBILE "B"- "E"- "I"

- Trattasi di un terreno agricolo attualmente di qualità  
incolto cesp.

-Dista dall'abitato del Comune di Decimomannu circa 10  
Km.

-Si accede ad esso dalla Strada pedemontana che collega

Assemini a Siliqua. Trattasi di una strada asfaltata di buona viabilità.

-Ha forma irregolare e presenta un sito pianeggiante, ha una superficie di ettari 9.93.50 (mq 99.350).

-Il terreno non è recintato.

Nell'allegata Tavola, il sottoscritto C.T.U., ha riportato uno stralcio del foglio 17 del Catasto Terreni, dove tutti i mappali su indicati sono stati evidenziati con la colorazione gialla.

Il sottoscritto C.T.U., per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dianzi descritto ha effettuato delle fotografie, che allega alla presente consulenza.

Nelle fotografie nn. 5, 6, 7 e 8, è visibile una parte del terreno in esame, dove si evince il tipo di vegetazione presente in tutti gli appezzamenti sopra descritti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla valutazione, del sopra citato immobile esecutato, con il metodo di stima diretto a "VALORE DI MERCATO".

- Valore unitario: € 0,80 al mq;

-Superficie: ettari 9.93.50 (mq 99.350,00);

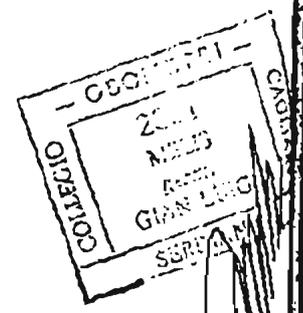
- da cui a mq 99.350,00 x € 0,80 al mq = € 79.480,00

**L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:**

**€ 79.480,00**

(DICONSI E SETTANTANOVEMILAQUATTROCENTOOTTANTA/00)

-Immobile in Decimomannu, distinto nel Catasto



Terreni al foglio 20 mappali 38, 42, 44, 51, 53, 16 e 12,  
appartenenti all'immobile C, foglio 20 mappali 37 e 28  
appartenenti all'immobile F.

IMMOBILE "C" - "F"

Trattasi di un terreno agricolo attualmente di qualità  
incolto cesp.

Distà dall'abitato del Comune di Decimomannu circa 10  
Km.

Si accede ad esso dalla Strada pedementana che collega  
Assemini a Siliqua. Trattasi di una strada asfaltata di  
buona viabilità.

I vari appezzamenti hanno forma irregolare e presentano  
un sito collinare, hanno una superficie complessiva di ettari  
14.71.95 (mq 147.195).

Il terreno non è recintato.

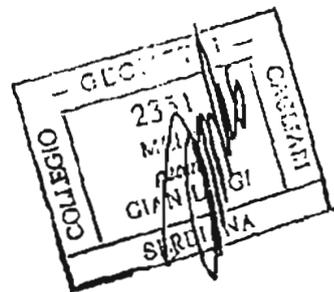
Nell'allegata Tavola, il sottoscritto C.T.U., ha riportato vari  
stralci del foglio 20 del Catasto Terreni, dove tutti i mappali  
su indicati sono stati evidenziati con la colorazione gialla.

Il sottoscritto C.T.U., per meglio evidenziare lo stato dei  
luoghi dianzi descritto ha effettuato delle fotografie, che  
allega alla presente consulenza.

Nelle fotografie nn. 9, 10, 11 e 12, è visibile una parte del  
terreno in esame, dove si evince il tipo di vegetazione  
presente in tutti gli appezzamenti sopra descritti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

valutazione, del sopra citato immobile esecutato, con il metodo di stima diretto a "VALORE DI MERCATO".

- Valore unitario: € 0,80 al mq;

- Superficie: ettari 14.71.95 (mq 147.195);

- da cui a mq 147.195 x € 0,80 al mq = € 117.756,00

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:  
€ 117.756,00

(DICONSI E CENTODICIASETTEMILASETTECENTOCINQUANTASEI / 00)

- Immobile in Decimomannu, distinto nel Catasto Terreni al foglio 21 mappali 16, 18, 25, 34, 42, 44, 47, e 19, appartenenti all'immobile D, foglio 21 mappali 4, 36, 55, 57, 65, 53, 54, 56, 12 e 6 appartenenti all'immobile G.

- IMMOBILE "D"- "G"

- Trattasi di un terreno agricolo attualmente di qualità incolto cesp.

- Dista dall'abitato del Comune di Decimomannu circa 10 Km.

- Si accede ad esso dalla Strada pedementana che collega Assemini a Siliqua. Trattasi di una strada asfaltata di buona viabilità.

- I vari appezzamenti hanno forma irregolare e presentano un sito collinare, hanno una superficie complessiva di ettari 16.55.90 (mq 165.590).

- Il terreno non è recintato.



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature that appears to be 'P. ...' and another smaller one below it.

nell'allegata Tavola, il sottoscritto C.T.U., ha riportato vari

tracci del foglio 21 del Catasto Terreni, dove tutti i mappali  
indicati sono stati evidenziati con la colorazione gialla.

Il sottoscritto C.T.U., per meglio evidenziare lo stato dei  
luoghi dianzi descritto ha effettuato delle fotografie, che  
allega alla presente consulenza.

Le fotografie nn. 13, 14, 15 e 16, è visibile una parte del  
terreno in esame, dove si evince il tipo di vegetazione  
presente in tutti gli appezzamenti sopra descritti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla  
liquidazione, del sopra citato immobile esecutato, con il  
metodo di stima diretto a "VALORE DI MERCATO".

Valore unitario: € 0,80 al mq;

Superficie: ettari 16.55.90 (mq 165.590);

la cui a mq 165.590 x € 0,80 al mq = € 132.472,00

l'immobile esecutato ha un **VALORE COMMERCIALE** di:

**132.472,00**

CONSI E CENTOTRENTADUEMILAQUATTROCENTOSETTANTADUE/00

Immobile in Decimomannu, distinto nel Catasto

terreni al foglio 22 mappali 7, 9, 10 e 18 appartenenti

all'immobile H.

IMMOBILE "H"

Trattasi di un terreno agricolo attualmente di qualità

colto cesp.

Dista dall'abitato del Comune di Decimomannu circa 10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Km.

-Si accede ad esso dalla Strada pedementana che collega Assemini a Siliqua. Trattasi di una strada asfaltata di buona viabilità.

-I vari appezzamenti hanno forma irregolare e presentano un sito collinare, hanno una superficie complessiva di ettari 4.90.60 (mq 49.060).

-Il terreno non è recintato.

Nell'allegata Tavola, il sottoscritto C.T.U., ha riportato vari stralci del foglio 22 del Catasto Terreni, dove tutti i mappali su indicati sono stati evidenziati con la colorazione gialla.

Il sottoscritto C.T.U., per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dianzi descritto ha effettuato delle fotografie, che allega alla presente consulenza.

Nelle fotografie nn. 17, 18, 19 e 20, è visibile una parte del terreno in esame, dove si evince il tipo di vegetazione presente in tutti gli appezzamenti sopra descritti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla valutazione, del sopra citato immobile esecutato, con il metodo di stima diretto a "VALORE DI MERCATO".

- Valore unitario: € 0,80 al mq;

-Superficie: ettari 4.90.60 (mq 49.060);

- da cui a mq 49.060 x € 0,80 al mq = € 39.248,00

**L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:  
€ 39.248,00**

DICONSI E TRENTANOVEMILADUECENTOQUARANTOTTO / 00

-Immobile in Villaspeciosa, distinto nel Catasto Terreni

al foglio 19 mappali 57, 58 e 79 appartenenti

all'immobile L., al foglio 19 mappali 59 E 77

appartenenti all'immobile "M"

-IMMOBILE "L"- "M"

- Trattasi di un terreno agricolo attualmente di qualità incolto cesp.

-Dista dall'abitato del Comune di Villaspeciosa circa 10 Km.

-Si accede ad esso dalla Strada pedemontana che collega Assemini a Siliqua. Trattasi di una strada asfaltata di buona viabilità.

-I vari appezzamenti hanno forma irregolare e presentano un sito collinare, hanno una superficie complessiva di ettari 3.83.75 (mq 38.375).

-Il terreno non è recintato.

Nell'allegata Tavola, il sottoscritto C.T.U., ha riportato vari stralci del foglio 19 del Catasto Terreni, dove tutti i mappali su indicati sono stati evidenziati con la colorazione gialla.

Il sottoscritto C.T.U., per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dianzi descritto ha effettuato delle fotografie, che allega alla presente consulenza.

Nelle fotografie nn. 21, 22, 23 e 24, è visibile una parte del terreno in esame, dove si evince il tipo di vegetazione presente in tutti gli appezzamenti sopra descritti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla

valutazione, del sopra citato immobile esecutato, con il metodo di stima diretto a "VALORE DI MERCATO".



- Valore unitario: € 0,80 al mq;

- Superficie: ettari 3.83.75 (mq 38.375);

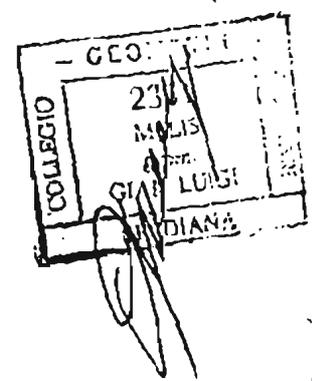
- da cui a mq 38.375 x € 0,80 al mq = € 30.700,00

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:

€ 30.700,00

(DICONSI E TRENTAMILASETTECENTO / 00)

-Immobile in Villaspeciosa, distinto nel Catasto Terreni  
al foglio 8 mappale 137 appartenenti all'Immobile N.



-IMMOBILE "N"

- Trattasi di un terreno agricolo attualmente di qualità incolto cesp.

-Dista dall'abitato del Comune di Villaspeciosa circa 10 Km.

-Si accede ad esso dalla Strada pedemontana che collega Assemini a Siliqua. Trattasi di una strada asfaltata di buona viabilità.

-L' appezzamento hanno forma regolare e presenta un sito pianeggiante, con una superficie complessiva di are 15.00 (mq 1.500).

-Il terreno non è recintato.

Nell'allegata Tavola, il sottoscritto C.T.U., ha riportato lo stralcio del foglio 8 del Catasto Terreni, dove il mappale su indicato è stato evidenziato con la colorazione gialla.



Il sottoscritto C.T.U., per meglio evidenziare lo stato dei luoghi, dianzi descritto ha effettuato delle fotografie, che allega alla presente consulenza.

Nelle fotografie nn. 25, 26, è visibile una parte del terreno in esame, dove si evince il tipo di vegetazione presente nell'appezzamento sopra descritto.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla valutazione, del sopra citato immobile esecutato, con il metodo di stima diretto a "VALORE DI MERCATO".

Valore unitario: € 0,80 al mq;

Superficie: ettari 15.00 (mq 1.500);

da cui a mq 1.500 x € 0,80 al mq = € 1.200,00

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:

€ 1.200,00

MILADICONSIGLI MILLEDUECENTO / 00

Immobile in Capoterra, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio 3 mappali 114, 227, 228 e 229 appartenenti

all'immobile O.

IMMOBILE "O"

- Trattasi di un terreno agricolo attualmente di qualità incolto cesp.

- In tale azienda insiste una vecchia stalla diroccata, priva di concessione edilizia in quanto realizzata intorno agli anni '40, la quale non viene considerata ai fini della valutazione finale in quanto da demolire.

Dista dall'abitato del Comune di Capoterra circa 7 Km.

Si accede a questo appezzamento, formante un'unica azienda "Tanca Noa", tramite la strada vicinale "Campi Argiolas".

I vari appezzamenti hanno forma irregolare e presentano un sito pianeggiante, hanno una superficie complessiva di ettari 16.29.04 (mq 162.904).

Il terreno non è recintato e non si possono realizzare pozzi funzionali in quanto vi è la presenza nel sottosuolo di falde con acqua salmastra, per cui influisce nell'utilizzo stesso dell'azienda ai fini agricoli.

Nell'allegata Tavola, il sottoscritto C.T.U., ha riportato vari stralci del foglio 3 del Catasto Terreni, dove tutti i mappali su indicati sono stati evidenziati con la colorazione gialla.

Il sottoscritto C.T.U., per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dianzi descritto ha effettuato delle fotografie, che allega alla presente consulenza.

Nelle fotografie nn. 27, 28, 29, 30, 31 e 32 è visibile una parte del terreno in esame, dove si evince il tipo di coltura presente in tutti gli appezzamenti sopra descritti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla valutazione, del sopra citato immobile esecutato, con il metodo di stima diretto a "VALORE DI MERCATO".

- Valore unitario: € 2,50 al mq;

- Superficie: ettari 16.29.04 (mq 162.904);





da cui a mq 162.904 x € 2,50 al mq = € 407.260,00

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:  
€ 407260,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(DICONSI E QUATTROCENTOSETTE MILADUECENTOSESSANTA/ 00)

Immobile in Capoterra, distinto nel Catasto Terreni al  
foglio 19 mappali 109, , 10, 111 e 113 appartenenti  
all'immobile P.

IMMOBILE "P"

Trattasi di un terreno agricolo attualmente di qualità  
ancolto cesp.

Dista dall'abitato del Comune di Capoterra circa 7 Km.

Si accede a questo appezzamento, formante un'unica  
azienda "Tanca Nissa", tramite la strada vicinale "Entrata  
di Pisighittu" che si collega alla strada vicinale "Campi  
Argiolas".

I vari appezzamenti hanno forma irregolare e presentano  
un sito pianeggiante, hanno una superficie complessiva di  
ettari 12.36.46 (mq 123.646).

Il terreno è recintato con rete metallica precaria, e non si  
possono realizzare pozzi funzionali in quanto vi è la  
presenza nel sottosuolo di falde con acqua salmastra, per  
cui influisce nell'utilizzo stesso dell'azienda ai fini agricoli.

Nell'allegata Tavola, il sottoscritto C.T.U., ha riportato vari  
stralci del foglio 19 del Catasto Terreni, dove tutti i mappali  
su indicati sono stati evidenziati con la colorazione gialla.

OMETRI  
2351  
MELIS  
G. AN. LUN  
SERDIANA

— GEOMETRI —  
2351  
MELIS  
G. AN. LUN  
SERDIANA

Il sottoscritto C.T.U., per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dianzi descritto ha effettuato delle fotografie, che allega alla presente consulenza.

Nelle fotografie nn. 33, 34, 35 e 36, è visibile una parte del terreno in esame, dove si evince il tipo di vegetazione presente in tutti gli appezzamenti sopra descritti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla valutazione, del sopra citato immobile esecutato, con il metodo di stima diretto a "VALORE DI MERCATO".

- Valore unitario: € 2,50 al mq;
- Superficie: ettari 12.36.46 (mq 123.646);
- da cui a mq 123.646 x € 2,50 al mq = € 309.115,00

**L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:  
€ 309.115,00**

(DICONSI E TRECENTONOVEMILACENTOOQUINDICI/00)

**-Immobile in Capoterra, distinto nel Catasto Terreni al foglio 20 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 56, 62, 46, 48, 64, 50, 51, 52, 53, 22 e 23 appartenenti all'immobile Q.**

**-IMMOBILE "Q"**

- Trattasi di un terreno agricolo attualmente di qualità incolto cesp.

- Dista dall'abitato del Comune di Capoterra circa 7 Km.

- Si accede a questo appezzamento, formante un'unica azienda [redacted] tramite la strada vicinale "Entrata di Pisighittu" che si collega alla strada vicinale "Campi

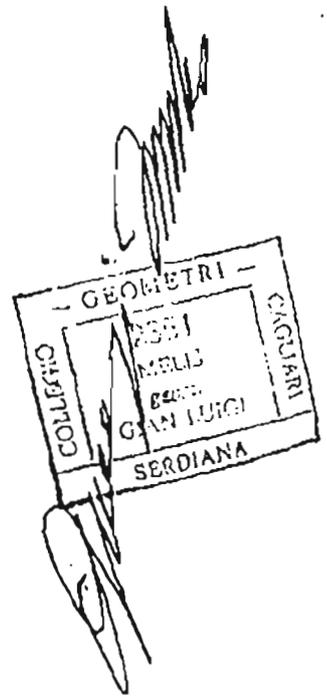
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Argiolas"

-I vari appezzamenti hanno forma irregolare e presentano un sito pianeggiante, hanno una superficie complessiva di ettari 18.24.41 (182.441).

-Il terreno è recintato con rete metallica precaria, e non si possono realizzare pozzi funzionali in quanto vi è la presenza nel sottosuolo di falde con acqua salmastra, per cui influisce nell'utilizzo stesso dell'azienda ai fini agricoli.

Nell'allegata Tavola, il sottoscritto C.T.U., ha riportato vari stralci del foglio 20 del Catasto Terreni, dove tutti i mappali su indicati sono stati evidenziati con la colorazione gialla.

Il sottoscritto C.T.U., per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dianzi descritto ha effettuato delle fotografie, che allega alla presente consulenza.

Nelle fotografie nn. 37, 38, 39 e 40, è visibile una parte del terreno in esame, dove si evince il tipo di vegetazione presente in tutti gli appezzamenti sopra descritti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla valutazione, del sopra citato immobile esecutato, con il metodo di stima diretto a "VALORE DI MERCATO".

- Valore unitario: € 2,50 al mq;

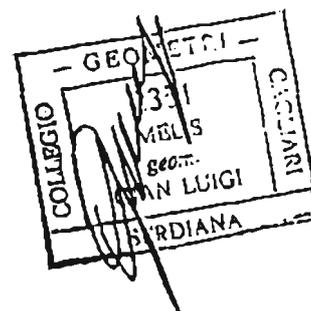
-Superficie: ettari 18.24.41 (mq 182.441);

- da cui a mq 182.441 x € 2,50 al mq = € 456.102,50

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:

€ 456.102,50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



(DICONSI € QUATTROCENTOCINQUANTASEMILACENTODUE/50)

IL SOTTOSCRITTO C.T.U. DICHIARA CHE IL VALORE  
COMPLESSIVO COMMERCIALE DEI BENI ESECUTATI  
AMMONTA A (€ 306.000,00 + € 79.480,00 + € 117.756,00 +  
€ 132.472,00 + € 39.248,00 + € 30.700,00 + € 1.200,00 + €  
407.260,00 + € 309.115,00 + € 456.102,50) €  
**1.879.333,50.**

(€ UNMILIONEOTTOCENTOSETTANOVEMILATRECENTOTRENTATRE/50)

2) verificare la situazione urbanistica degli immobili  
pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e  
accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto  
previsto dalla legislazione vigente in materia;

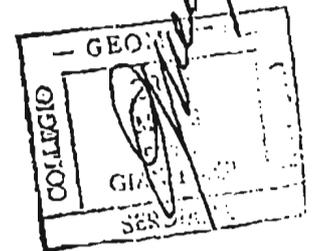
"IMMOBILE A"

L'immobile esecutato, è stato adeguato a seguito di  
Autorizzazione Edilizia prot. n°15/89, anno 1989 del  
09.02.1989 rilasciata al signor ██████████ a  
██████████ per le modifiche interne nel  
fabbricato adibito a centro per il trattamento di  
handicappati, sito in via Is Bagantinus n°2.

L'immobile esecutato, non presenta delle parti abusive  
quindi è conforme al progetto approvato.

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

L'immobile "A", posto sotto esecuzione, alla data delle  
operazioni peritali, svolte il 24/05/2003, risultava occupato



dall'Ente Asl n°..., quale centro per il trattamento di handicappati.

#### V. CONCLUSIONI.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 66 pagine, degli allegati indicati in calce, delle allegare fotografie e di una copia conforme degli atti pubblici relative alle proprietà dei debitori eseguiti, ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli dall'Il.mo Signor Giudice e allega alla presente la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari

#### IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

  
  
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it