

1313, trascritta il 10/12/1983 ai nn. 25313/20552; per la quale la piena proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 61 di are 37.20 passava in favore a:

- [redacted], con la quota di 1/3 di usufrutto;
- [redacted] con l'intero della piena proprietà.

Contro:

- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];

4) Con *variazione catastale* n. 2751.6/1988, in atti dal 25/09/1994, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 15 Mappale 61 di are 37.20 dando origine ai seguenti immobili:

- Foglio 15 Mappale 61 di are 35.33;
- Foglio 15 Mappale 352 di are 1.87.

5) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO in data 16/07/2004, repertorio n. 32882, raccolta n. 9525, trascritto il 23/07/2004 ai nn. 27340/19115; con il quale il sig. [redacted]

[redacted] acquistava l'intero della piena proprietà del terreno sito in località Sa [redacted] N.C.T. al Foglio 15 Mappale 61 di are 35.33, dal sig. [redacted].

6) Con presentazione del *tipo mappale* del 21/05/2012 n. 185865.1/2012, in atti dal 21/05/2012 protocollo n. CA0185865, si sopprimono gli immobili distinti al N.C.T. Foglio 15 Mappale 61 di are 35.33 e Foglio 15 Mappale 218 di are 30.40 dando origine ai seguenti immobili:

- Foglio 15 Mappale 646 di are 9.40 (ente urbano);
- Foglio 15 Mappale 647 di are 21.00;
- Foglio 15 Mappale 648 di are 8.95 (ente urbano);
- Foglio 15 Mappale 649 di are 26.24;
- Foglio 15 Mappale 650 di are 0.14.

7) Con presentazione del *tipo mappale* del 21/05/2012 n. 185865.2/2012, in atti dal 21/05/2012 protocollo n. CA0185865, si sopprime l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 15 Mappale 648 di are 8.95 e lo si accorpa al Foglio 15 Mappale 646 che diventa di are 18.35.

8) *Costituzione* di fabbricato del 04/06/2012 n. 5710.1/2012, in atti dal 04/06/2012 con protocollo n. CA0207143, sito in via Pio La Torre snce e distinto al N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 646 Cat. A/7 di 9,5 vani.

N.B.: E' verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene

NCT Samatzai - Foglio 15 Mapp. 218 (da cui derivano i mappali 646 e 647).

Foglio 15 Mapp. 221.

- 1) La storia ultraventennale dei beni inizia con la successione in virtù di legge (Rif. **Allegato A65**) registrata a Sanluri al n. 19 e volume n. 321, trascritta il 25/01/1962 ai nn. 1299/1141; a seguito del decesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED] deceduto in [REDACTED] per il quale la piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 218 di are 41.20 e al Foglio 15 Mappale 221 di are 35.55, passava in favore dei genitori e dei fratelli e sorelle:

[REDACTED] con la quota di 2/8 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 2/8 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/8 della piena proprietà;

[REDACTED] la quota di 1/8 della piena proprietà;

[REDACTED] quota di 1/8 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/8 della piena proprietà.

- 2) Con *variazione catastale* n. 2751.8/1988, in atti dal 25/09/1994, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 15 Mappale 218 di are 41.20 dando origine ai seguenti immobili:

- Foglio 15 Mappale 218 di are 30.40.

- Foglio 15 Mappale 353 di are 9.50;

- Foglio 15 Mappale 354 di are 0.45;

- Foglio 15 Mappale 355 di are 0.85.

- 3) Segue con il certificato di denunciata successione, registrato a Sanluri il 02/12/2004 al n. 77 e volume n. 731/1, trascritto il 08/07/2006 ai nn. 29602/19698; a seguito del decesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il quale la quota di 1/4 della piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 19 (foglio così indicato) Mappale 218 di are 30.40 e al Foglio 19 (foglio così indicato) Mappale 221 di are 35.55, passava in favore del coniuge e dei figli:

[REDACTED] con la quota pari a 1/12 della piena proprietà;

[REDACTED] la quota di 1/24 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/24 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/24

della piena proprietà;

_____ con la quota di 1/24 della
piena proprietà.

- 4) Segue con il certificato di denunciata successione, registrato a Sanluri il 12/11/2004 al n. 28 e volume n. 731/1, trascritto il 26/03/2005 ai nn. 10585/7145; a seguito del decesso della sig. _____

_____ per il quale la quota di 1/4 della piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 19 (foglio così indicato) Mappale 218 di are 30.40 e al Foglio 19 (foglio così indicato) Mappale 221 di are 35.55, passava in favore dei figli:

_____ con la quota di 1/16 della piena proprietà;

_____ con la quota di 1/16 della piena proprietà;

_____ con la quota di 1/16 della piena proprietà;

_____ con la quota di 1/16 della piena proprietà.

- 5) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO registrato a Senorbì il 22/12/2004 ai nn. 33986/9755, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1066/1003; a seguito del decesso della sig.ra _____

_____ per il quale la piena proprietà degli immobili distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 218 e Mapp. 221, passava in eredità a:

_____ per la quota di 1/4 della piena proprietà;

_____ per la quota di 1/4 della piena proprietà;

_____), per la quota di 1/4 della piena proprietà;

_____ per la quota di 1/4 della piena proprietà.

- 6) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO in data 22/12/2004, repertorio n. 33986, raccolta n. 9755, trascritto il 30/12/2004 ai nn 48084/32816; con il quale il sig. _____

_____ acquistava l'intero della piena proprietà dei terreni siti in località Sa Pinnetta e distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 218 di are 30.40 e al Foglio 15 Mappale 221 di are 35.55, dai signori:

_____ per la quota di 1/4 della piena proprietà;

_____ per la quota di 1/4

della piena proprietà;

_____, per la quota di 1/4 della piena proprietà;

_____ 9), per la quota di 1/4 della piena proprietà.

- 7) Con *variazione culturale* (ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, convertito con modificazioni in Legge n. 286 del 24/11/2006) del 13/12/2007 n. 92769.1/2007, in atti dal 13/12/2007 protocollo n. CA0722091, si varia il terreno distinto al N.C.T. Foglio 15 Mappale 221 di are 35.55 da pascolo (classe 1) a seminativo (classe 1).
- 8) Con presentazione del *tipo mappale* del 21/05/2012 n. 185865.1/2012, in atti dal 21/05/2012 protocollo n. CA0185865, si sopprimono gli immobili distinti al N.C.T. Foglio 15 Mappale 61 di are 35.33 e Foglio 15 Mappale 218 di are 30.40 dando origine ai seguenti immobili:
 - Foglio 15 Mappale 646 di are 9.40 (ente urbano);
 - Foglio 15 Mappale 647 di are 21.00;
 - Foglio 15 Mappale 648 di are 8.95 (ente urbano);
 - Foglio 15 Mappale 649 di are 26.24;
 - Foglio 15 Mappale 650 di are 0.14.
- 9) Con presentazione del *tipo mappale* del 21/05/2012 n. 185865.2/2012, in atti dal 21/05/2012 protocollo n. CA0185865, si sopprime l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 15 Mappale 648 di are 8.95 e lo si accorpa al Foglio 15 Mappale 646 che diventa di are 18.35.
- 10) *Costituzione* del fabbricato del 04/06/2012 n. 5710.1/2012, in atti dal 04/06/2012 con protocollo n. CA0207143, sito in via Pio La Torre snc e distinto al N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 646 Cat. A/7 di 9,5 vani.

N.B.: E' verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO:

- 1) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

sui seguenti immobili (vedi pagg. 9-11 per l'elenco completo degli immobili ipotecati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 61 di are 35.33 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 218 di are 30.40 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 221 di are 35.55 per l'intero della piena proprietà;

2) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

[REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 11-12 per l'elenco completo degli immobili pignorati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 61 di are 35.33;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 218 di are 30.40;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 221 di are 35.55.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Si allegano agli atti: copie degli atti di provenienza ultraventennale dei mappali 646, 647, 649 e 650 e 221 (**Rif. Allegati A64, A65**), estratto di mappa (**Rif. Allegati A66**), la planimetria catastale dell'immobile (**Rif. Allegati A67**), i certificati storico ventennali catastali (**Rif. Allegati A68, A69, A70, A71, A72**) e il certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegati 10**).

Quesito n.2 (Compendio 6a) – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.

FABBRICATO

L'immobile distinto al NCEU Fg. 15 Mapp. 646 (**Rif. Appendici A24, A25**), è costituito da un fabbricato residenziale di nuova costruzione, edificato su un lotto di dimensioni irregolari di circa 1897 mq, completamente delimitato da una recinzione in muratura e rete metallica. Confina a Nord con una strada

privata (distinta al NCT Fg. 15 Mapp. 650) di proprietà (**Rif. Appendice A29 – foto 4**), ad Est e a Sud con terreni anch'essi di proprietà e oggetto di pignoramento (distinti al NCT Fg. 15 Mapp. 649, 647, 221) e ad Ovest con la via Pio la Torre (**Rif. Appendice A29 – foto 1**).

L'unità immobiliare presenta due accessi carrabili e un accesso pedonale dalla via Pio La Torre (**Rif. Appendice A29 – foto 2-3**) e si compone di due piani fuori terra e un piano seminterrato. Si affaccia su un cortile in parte destinato a verde (**Rif. Appendice A29 – foto 39, 40**), con spazi dedicati al camminamento pedonale e carrabile (**Rif. Appendice A29 – foto 5-8**).

La struttura portante del piano seminterrato è realizzata in muratura continua in cemento armato, impermeabilizzata, con spessore pari a 25 cm. Le strutture portanti dei piani terra e primo sono realizzate in muratura portante in blocchi di laterizio da 25 cm e presentano, nelle pareti esposte ad est e a nord, un cappotto in polistirene con spessore 3 cm.

Il solaio di base è di tipo areato, realizzato con vespaio ad igloo, ed è costituito da un massetto in cls rivestito con pavimento in PVC nella sola cantina, piastrellato nel w.c.

I solai intermedi sono realizzati in laterocemento; in particolare il soppalco realizzato nel Soggiorno è costituito da un solaio alleggerito con pignatte in polistirolo sorretto da travi in acciaio bullonate mentre il solaio intermedio tra piano terra e seminterrato è costituito da un solaio tipo predalles prefabbricato alleggerito con polistirolo. Il solaio di copertura a falde inclinate è di tipo ventilato, realizzato con struttura mista in legno e laterocemento e tegole in cemento coibentato.

L'accesso principale alla residenza, avviene dalla veranda di 111,58 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 37-38**). Il piano terra si compone di una cucina di 39,32 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 11-12**) connessa ad un soggiorno soppalcato di 50,05 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 20**), un disimpegno di 14,80 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 13**) che consente l'accesso alla Camera 1 di 17,67 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 15**), dotata di una cabina armadio di 5,54 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 16**), alla Camera 2 di 14,09 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 17**), alla Camera 3 di 11,27 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 18**), al Bagno

1 di 8,55 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 13-14**), al Bagno 2 di 8,57 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 19**) e al vano scala che conduce al piano seminterrato (**Rif. Appendice A29 – foto 26**). L'intero piano terra risulta privo di infissi interni e di arredi, ad eccezione della cucina. Solo il Bagno 1 è completo di pavimento e placcaggi ed è dotato di un piatto doccia, un bidet e una tazza w.c. (**Rif. Appendice A29 – foto 13-14**). Il Bagno 2 risulta invece privo di finiture a pavimento e a parete e di apparecchi sanitari (**Rif. Appendice A29 – foto 19**).

Il soppalco realizzato nell'ambiente Soggiorno è attualmente distanziato dalle pareti circostanti e risulta privo di una struttura di collegamento verticale (**Rif. Appendice A29 – foto 21-22**); è infatti raggiungibile esclusivamente mediante una scala a pioli. Consta di 14,31 mq e consente l'accesso al locale studio di 22,75 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 23-24**). Lo studio ha una porticina nella parete che permette l'ispezione del sottotetto (**Rif. Appendice A29 – foto 25**).

Il piano seminterrato si compone di una rimessa di 84,98 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 27**), un bagno di ridotte dimensioni (3,83 mq) completo di finiture e apparecchiature sanitarie (**Rif. Appendice A29 – foto 28**), una cantina di 66,64 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 29-30**) attrezzata con un angolo cottura e dotata di un camino in muratura e condizionatore con pompa di calore (**Rif. Appendice A29 – foto 31**). La rimessa confina con un locale tecnico di 6,18 mq (**Rif. Appendice A29 – foto 32**), accessibile dall'esterno (**Rif. Appendice A29 – foto 9, 33**), che ospita una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e uno scaldacqua elettrico completo di allacci per la rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento.

L'immobile presenta al solo piano terra la predisposizione dell'impianto di riscaldamento realizzato mediante pannelli radianti a pavimento, e di raffrescamento realizzato mediante ventilconvettori a parete. L'impianto di condizionamento prevede la futura installazione di una caldaia a biomasse a condensazione, integrata con pannelli solari per i quali è già stata predisposta la linea di allaccio.

Sia l'impianto idrico-fognario sia l'impianto elettrico sono di nuova realizzazione. È presente anche un pozzetto di raccolta delle acque bianche

che capta l'acqua meteorica e la convoglia ai terreni agricoli adiacenti (**Rif. Appendice A29 – foto 36**).

Gli infissi esterni dell'immobile sono realizzati al piano seminterrato in alluminio di colore bianco, senza vetrocamera. Il piano terra e il piano primo sono invece dotati di infissi in PVC di colore bianco e vetro basso emissivo.

Calcolo superficie commerciale

Superficie lorda residenziale (100%)	245,01	mq
Superficie non residenziale (25%)	40,41	mq
Superficie pertinenze ornamentali (20%)	23,71	mq
Superficie commerciale sub 1	309,13	mq

TERRENI

I terreni agricoli facenti parte del compendio 6a (distinti al Fg. 15 Mapp. 647, 649 e 221) sono situati a sud rispetto il fabbricato e hanno accesso carrabile e pedonale da un cancello comunicante con la via Pio la Torre (**Rif. Appendice A24**).

Si tratta di n. 3 mappali di forma piuttosto irregolare confinanti tra loro.

I terreni che costituiscono il compendio sono coltivati a seme, presentano un impianto irriguo e sono recintati su tutti i lati (**Rif. Appendice A30 – foto 1-6**).

Quesito n.3 (Compendio 6a) – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come terreni siti in località Sa Pinnetta e distinti al N.C.T. al:

- Foglio 15 Mappale 61, della consistenza di are 35.33;
- Foglio 15 Mappale 218, della consistenza di are 30.40;
- Foglio 15 Mappale 221, della consistenza di are 35.55.

Tale descrizione non è coincidente con l'attuale individuazione dei beni ma dai certificati storici catastali (**Rif. Allegati A68, A69, A70, A71, A72**) si è potuta ricostruire la corretta storia catastale e la corrispondenza dei suddetti con i mappali attuali 646, 647, 649, 650, 221.

Attualmente i mappali 61 e 218 non esistono in quanto sono stati soppressi a seguito del tipo mappale (**Rif. Allegati A68, A69, A70**) del 21/05/2012 n. 185865.1/2012 (in atti dal 21/05/2012 protocollo n. CA0185865), che ha originato i seguenti immobili:

- Foglio 15 Mappale 646 di are 9.40 (ente urbano);
- Foglio 15 Mappale 647 di are 21.00;
- Foglio 15 Mappale 648 di are 8.95 (ente urbano);
- Foglio 15 Mappale 649 di are 26.24;
- Foglio 15 Mappale 221 di are 34.55.
- Foglio 15 Mappale 650 di are 0.14.

A seguito del tipo mappale presentato il 21/05/2012 n. 185865.2/2012 (in atti dal 21/05/2012 protocollo n. CA0185865), si è soppresso il mappale 648 per accorparlo con il mappale 646, diventato di are 18.35.

Il 04/06/2012 è stato costituito il fabbricato distinto al N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 646 Cat. A/7 di 9,5 vani, sito in via Pio La Torre s.n.c.

Quesito n.4 (Compendio 6a) – Aggiornamento delle planimetrie catastali

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati al N.C.T. e al N.C.E.U. e presso gli archivi catastali è presente l'estratto di mappa che individua correttamente i beni. La planimetria catastale deve essere aggiornata a seguito delle difformità riscontrate rispetto allo stato attuale. Esse riguardano poche differenze distributive e qualche difformità nelle aperture esterne. Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di **€ 700,00**.

Per il terreno distinto al mappale 650 deve essere presentata una pratica di rettifica della qualità e classamento in base all'attuale destinazione (strada).

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di **€ 300,00**.

Quesito n.5 (Compendio 6a) – Destinazione del P.U.C.

Il fabbricato e i terreni facenti parte del Compendio n. 6a ricadono in zona agricola E, sottozona E2d (di cui fanno parte i terreni compresi tra la circonvallazione e l'abitato, con buone capacità agricole) dove vigono le seguenti prescrizioni (**Rif. Allegato A10, A73, A74**):

- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,01 mc/mq per le residenze;
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,03 mc/mq per le attrezzature e fabbricati ad uso agricolo o zootecnico;
- Sono vietate le costruzioni di stalle e concimaie;
- Il volume degli impianti deve essere inferiore a 1.000 mc;
- La superficie aziendale minima non deve essere inferiore a Ha 5 (Possibilità di accorpamento con terreni delle altre zone "E" purché il 51 % delle aree costituenti l'azienda ricadano entro il raggio di 1 km dal centro edificato).

Quesito n.6 (Compendio 6a) – Conformità alle normative urbanistiche

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito tra il 2005-2007 in virtù della concessione edilizia n. 685 del 23.03.2005 (**Rif. Allegato A75**), pratica n. 807, e relativo progetto approvato (**Rif. Allegato A76**) per lavori di realizzazione di una casa per civile abitazione connessa ad attività agricola.

La costruzione dell'abitazione è stata resa possibile vincolando i terreni agricoli di proprietà del sig. [REDACTED] a formare un comparto minimo di 5 ha (come previsto dalle norme di attuazione del PUC – Cfr. quesito 5).

I lavori di costruzione dell'involucro edilizio risultano completati. Sono incomplete alcune opere interne come la posa di porte interne, la posa della scala che condurrà al soppalco e il rivestimento delle scale che portano al seminterrato, la posa di rivestimenti e sanitari in un bagno, le finiture di parte del seminterrato.

Confrontando il progetto autorizzato con lo stato attuale sono state rilevate alcune incongruenze:

1. La prima difformità riscontrata riguarda gli infissi esterni (**Rif. Appendici A26, A28 e Allegato A76**):
 - è stata posata una portafinestra in cucina più larga di 20 cm rispetto a quella prevista nel progetto approvato;
 - sono state realizzate nella camera n. 3 e nel bagno n. 2 delle portefinestre anziché le finestre previste nel progetto approvato;

- in soggiorno è stata invertita la posizione della finestra (che attualmente si trova a ovest) con quella della portafinestra (che attualmente si trova a nord);
- le due finestre della cantina risultano spostate circa 1,10 m verso ovest rispetto la posizione prevista nel progetto approvato;
- nella rimessa sono state realizzate n. 3 finestre in difformità rispetto il progetto approvato e una è stata realizzata ex novo (nel bagno n. 3).

2. La seconda difformità riscontrata riguarda opere interne non strutturali: alcuni tramezzi del disimpegno del piano terra sono stati realizzati in posizione diversa da quella prevista nel progetto (**Rif. Appendice A26 e Allegato A76**).

3. Si riscontra la realizzazione di un muro portante che parte dal piano seminterrato, prosegue al piano terra e contribuisce a sorreggere la struttura del piano primo (**Rif. Appendici A26, A27, A28 e Allegato A76**).

4. Si riscontra che il soppalco del soggiorno è stato realizzato in dimensioni minori rispetto a quelle previste nel progetto approvato (**Rif. Appendici A26, A27 e Allegato A76**);

5. Si riscontra la mancata realizzazione o posa della scala di collegamento verticale tra soggiorno e piano primo (**Rif. Appendici A26, A27 e Allegato A76**).

6. La rimessa presenta diversa distribuzione interna (realizzazione difforme dei tramezzi) e un bagno in corrispondenza del locale autoclave previsto nel progetto approvato (**Rif. Appendice A28 e Allegato A76**).

7. La cantina presenta un volume in ampliamento (di circa 6,60 mq) nel lato ovest dove è stato ricavato un angolo cottura. Inoltre è presente un caminetto in muratura nel lato nord. Tali opere sono state realizzate in difformità al progetto approvato (**Rif. Appendice A28 e Allegato A76**).

Le difformità ai punti nn. 1 - 7 potranno essere sanate in accertamento di conformità (ai sensi dell'art. 13 L. n. 47/1985 e art. 7 e 16 L.R. n. 23/1985) in quanto le opere eseguite sono conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento della presentazione della domanda.

L'importo totale per la concessione in accertamento di conformità sarà pari al doppio del costo computato per gli abusi più gli oneri (al lordo di cassa e iva) per il tecnico a cui sarà affidata la pratica edilizia. Per gli oneri di oblazione si stima un costo di € 3000,00, mentre per le spese tecniche un onorario (comprensivo di oneri fiscali) di € 2.500,00.

Quesito n.7 (Compendio 6a) – Possibilità di vendita in lotti

- L'immobile sito in via Pio La Torre snc e distinto al N.C.E.U. al foglio 15 mappale 646 costituisce un primo lotto A; la strada privata distinta al N.C.T. al foglio 15 mappale 650 non è compravendibile in quanto è un sedime stradale. Gli immobili distinti al N.C.T. al foglio 15 mappali 647, 649, adiacenti tra loro, devono intendersi come un unico lotto B, in quanto di più facile commerciabilità per usi agricoli rispetto ai singoli mappali.

Quesito n.8 (Compendio 6a) –Pignoramento pro quota e divisibilità

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà che spetta al sig. [REDACTED]

Come precedentemente scritto, il fabbricato di cui al mappale 646 si deve intendere come un unico lotto. Un eventuale frazionamento del bene dovrebbe prevedere cospicue opere di adeguamento per poter garantire l'autonomia funzionale delle ipotetiche nuove unità immobiliari. Poiché inoltre non ricorre il caso di pignoramento pro quota, si deve pertanto prevedere la vendita dell'intero della piena proprietà del Sig. [REDACTED]

Riguardo ai terreni oggetto del pignoramento (mappali 647, 649, 221) essi sono commerciabili singolarmente, ma si ritiene commercialmente migliore la scelta della vendita in unico lotto.

Quesito n.9 (Compendio 6a) – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Il sig. [REDACTED] durante il sopralluogo, ha dichiarato che l'immobile costituisce prima casa per il medesimo.

I terreni risultano attualmente coltivati dal sig. [REDACTED].

Quesito n.10 (Compendio 6a) – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n.11 (Compendio 6a) – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile

Sul fabbricato e sui terreni distinti ai mappali 647 e 649 non grava alcun vincolo di natura artistica o storica, né vincoli o servitù di natura privata o condominiale. Sulla strada privata (mappale 650) grava una servitù di passaggio per i lotti confinanti, essendo essa stessa strada di accesso comune.

Quesito n.12 (Compendio 6a) – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sugli immobili non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

Quesito n.13 (Compendio 6a) – Stima al valore commerciale del bene

Gli immobili sono localizzati nella periferia del Comune di Samatzai lungo la via Pio La Torre, in zona agricola.

La valutazione del fabbricato al Foglio 15 mapp. 646 e della strada privata al mapp. 650 (Compendio n. 6a Lotto A) verrà eseguita distintamente da quella dei terreni agricoli ai mappali 647, 649, 221 (Compendio 6a lotto B).

Compendio n. 6a - Lotto A

Per le analisi del mercato, ci si è avvalsi dei dati raccolti presso le agenzie e le riviste del settore che per abitazioni con tipologia villino di nuova costruzione nell'intorno omogeneo di riferimento (periferia dell'abitato) con riferimento all'ultimo semestre del 2014, riportano quotazioni immobiliari con valori compresi tra €/mq 1100,00 e €/mq 1300,00 di superficie commerciale. Per le caratteristiche intrinseche e di localizzazione del nostro immobile si ritiene corretto assumere il valore base di €/mq 1.300,00 in quanto le condizioni

dell'immobile sono ottime, così come le dotazioni impiantistiche e le finiture di buona qualità.

Il fabbricato oggetto di valutazione è di nuova costruzione ma è ancora incompleto in alcune opere interne. Verrà effettuata una valutazione dell'immobile al nuovo da cui verranno detratte le spese di completamento delle opere interne e gli oneri per la pratica di accertamento di conformità.

Moltiplicando il valore base per la superficie commerciale dell'immobile si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

$$\text{mq } 309,13 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 401.865,80$$

A tale somma va aggiunto:

- il valore della strada privata adiacente al fabbricato che ha valore nullo in quanto non ha né potenzialità edificatoria né potenzialità agricola.
- il valore del terreno circostante il fabbricato; esso non ha potenzialità edificatorie pertanto il suo valore è assimilabile a quello di area cortilizia e giardino; si considera che i primi 300 mq, strettamente funzionali all'utilizzo di un'abitazione di queste dimensioni possano essere stimati con un valore unitario di €/mq 50,00; la restante parte invece (in eccedenza rispetto alla piena utilità) può essere valutata mediamente €/mq 10,00. Pertanto il valore complessivo del terreno circostante la casa sarà pari a:

$$\text{€/mq } 50,00 \times \text{mq } 300,00 + \text{€/mq } 10,00 \times \text{mq } 1217,49 = \text{€ } 27.174,85$$

In conclusione il valore di mercato sarà dato dalla somma del valore del fabbricato e il valore del terreno circostante: € 401.865,80 + € 27.174,85.

Sono da detrarre le spese di completamento delle opere interne stimate pari a € 20.000,00 e le spese tecniche, catastali, edili relative alla pratica di regolarizzazione edilizia e catastale stimate pari a € 6.500,00.

Il valore complessivo del bene è pertanto pari a € 402.540,60, approssimabili a **€ 403.000,00.**

Compendio 6a – Lotto B

I terreni sono stati valutati in funzione della loro localizzazione e delle caratteristiche intrinseche dei fondi.

I tre terreni, coltivati a seme, si trovano adiacenti tra loro, in una zona agricola

situata nella periferia sud del paese.

Essi hanno perso la loro potenzialità edificatoria in quanto hanno contribuito all'edificazione del fabbricato facente parte integrante del Compendio n. 6a.

Pertanto per la loro valutazione si farà riferimento al valore agricolo dei beni e si terrà conto della loro qualità colturale seminativa, della loro giacitura in lieve declivio, della loro accessibilità attraverso la via Pio La Torre e della loro forma allungata.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli è molto instabile a causa dello scarso numero di compravendite nella zona. I valori che si sono riscontrati presso gli operatori di settore e nei giornali specializzati sono assai variabili e rimangono compresi in una forbice tra 1,00 €/mq e i 3,00 €/mq (questi ultimi per qualità colturali come seminativo irriguo). Per le caratteristiche su elencate, il valore unitario dei beni di stima pari ai 3,00 €/mq.

La superficie totale del compendio è pari a mq 8279 per cui il valore di mercato è pari a € 24.837,00 approssimabile a **€ 25.000,00**.

Compendio 6b

Quesito n.1 (Compendio 6b) – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale

STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:**NCT Samatzai - Foglio 15 Mapp. 123.**

- 1) La storia ultraventennale dei beni inizia con la donazione (**Rif. Allegato A77**) a rogito del notaio UGO PASOLINI registrata in data 18/10/1958, repertorio n. 8948, raccolta n. 7620, trascritta il 31/10/1958 ai nn. 12731/11384; per la quale la piena proprietà del terreno sito in regione Santa Maria distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 123 di are 57.15 passava in favore alla figlia:

[REDACTED].

da parte dei genitori:

[REDACTED]

[REDACTED].

- 2) Segue con costituzione di diritti reali a titolo oneroso, autenticata nelle firme del notaio ANTONIO GALDERIO in data 10/06/1996, repertorio n. 4715, trascritta il 20/06/1996 ai nn. 13255/9293; con il quale l'E.N.E.L. SOCIETA' PER AZIONI DPT-COT (con sede a Cagliari, C.F. 00811720580) acquisisce il diritto di servitù perpetua dell'elettrodotto (da esercitarsi mediante il passaggio aereo dei conduttori e trefoli per una percorrenza complessiva di 60 metri lineari ed una larghezza di 29 metri), sito nel terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 123 di are 57.15, dalla sig.ra

- 3) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] ANO in data 17/03/2005, repertorio n. 34578, raccolta n. 9905, trascritto il 25/03/2005 ai nn. 10432/7030; con il quale il sig. [REDACTED] acquistava l'intero della piena proprietà del terreno sito in località Santa Maria, distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 123 di are 57.15, dalla signora [REDACTED]

NCT Samatzai - Foglio 15 Mapp. 124, Foglio 15 Mapp. 125.

- 1) La storia ultraventennale dei beni distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 124 e al Foglio 15 Mappale 125 inizia con l'atto di compravendita (**Rif. Allegato A78**) a rogito del notaio LUIGI DE RISO in data 01/06/1985, repertorio n. 11507, raccolta n. 3855, trascritto il 19/06/1985 ai nn. 11493/8368; con il quale [REDACTED]

[REDACTED]

acquistavano l'intero della piena proprietà (per la quota di 1/2 ciascuno) dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 124 di are 90.25 e al Foglio 15 Mappale 125 di are 55.00, dai signori:

- [REDACTED], per l'intero della piena proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 125;
- [REDACTED], per l'intero della piena proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 124.

2) Segue con il certificato di denunciata successione, registrato a Sanluri il 07/07/1993 al n. 10 e volume n. 577/1, trascritto il 01/09/2001 ai nn. 32751/24714; a seguito del decesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED], per il quale la quota di 1/2 della piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 90.25 e al Foglio 15 Mappale 125 di are 55.00, passava in favore del coniuge e dei figli:

- [REDACTED], con la quota di 5/30 della piena proprietà per ciascuno dei terreni;
- [REDACTED] con la quota di 2/30 della piena proprietà per ciascuno dei terreni;
- [REDACTED], con la quota di 2/30 della piena proprietà per ciascuno dei terreni;
- [REDACTED] con la quota di 2/30 della piena proprietà per ciascuno dei terreni;
- [REDACTED] con la quota di 2/30 della piena proprietà per ciascuno dei terreni;
- [REDACTED], con la quota di 2/30 della piena proprietà per ciascuno dei terreni.

3) Segue con l'accettazione tacita di eredità, a rogito del Dott. Enrico Dolia in data 05/04/1994 ai nn. 40474/10067, trascritto il 13/04/1994 ai nn. 7452/4887; a seguito del decesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED], per il quale la proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 90.25 e al Foglio 15 Mappale 125 di are 55.00, passava in favore del coniuge e dei figli che accettavano l'eredità:

- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];

4) Segue con il certificato di denunciata successione, registrato a Sanluri il

07/07/1993 al n. 10 e volume n. 577/1, trascritto il 01/09/2001 ai nn. 32752/24715; a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per il quale la quota di 2/3 della piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 90.25 e al Foglio 15 Mappale 125 di are 55.00, passava in favore dei figli:

- [REDACTED] con la quota di 2/15 della piena proprietà;

[REDACTED], con la quota di 2/15 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 2/15 della piena proprietà;

[REDACTED] quota di 2/15 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 2/15 della piena proprietà.

- 5) Segue con l'accettazione tacita di eredità, a rogito del Dott. Enrico Dolia in data 05/04/1994 ai nn. 40474/10067, trascritto il 13/04/1994 ai nn. 7453/4888; a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per il quale la proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 90.25 e al Foglio 15 Mappale 125 di are 55.00, passava in favore dei figli che accettavano l'eredità:

[REDACTED]

- 6) Segue con la divisione a rogito del notaio ENRICO DOLIA registrata in data 27/10/1995, repertorio n. 50655, raccolta n. 12610, trascritta il 09/11/1995 ai nn. 26864/18018; per la quale la piena proprietà dei terreni siti in regione Santa Maria, distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 90.25 e al Foglio 15 Mappale 125 di are 55.00, passava in favore al sig. [REDACTED] ([REDACTED]), contro:

[REDACTED] per la quota di 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] quota di 1/5 della

piena proprietà;

[redacted] per la
quota di 1/5 della piena proprietà.

- 7) Segue con la divisione a rogito del notaio MARCELLO DOLIA registrata in data 13/11/2002, repertorio n. 13679, in rettifica dell'atto pubblicato in data 09/11/1995 al n. 18018, trascritto il 27/11/2002 ai nn. 53444/41989; per la quale la piena proprietà dei terreni siti in regione Santa Maria, distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 90.25 e al Foglio 15 Mappale 125 di are 55.00, passava in favore al sig. [redacted] (CITZ/1/26/11/1961), contro:

[redacted], per la quota di 1/5
della piena proprietà;

[redacted], per la quota di 1/5
della piena proprietà;

[redacted],
per la quota di 1/5 della piena proprietà;

[redacted] la quota di 1/5 della
piena proprietà;

[redacted], per la
quota di 1/5 della piena proprietà.

- 8) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO in data 17/03/2005, repertorio n. 34578, raccolta n. 9905, trascritto il 25/03/2005 ai nn. 10433/7031; con il quale il sig. [redacted] a [redacted] acquistava l'intero della piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 90.25 e al Foglio 15 Mappale 125 di are 55.00, dal sig. [redacted] (CITZ/1/26/11/1961).

- 9) Con *variazione colturale* (ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, convertito con modificazioni in Legge n. 286 del 24/11/2006) del 13/12/2007 n. 92747.1/2007, in atti dal 13/12/2007 protocollo n. CA0722069, si varia lo stadio del terreno distinto al N.C.T. Foglio 15 Mappale 124 da pascolo (classe 3) di are 90.25 a seminativo (classe 1) di are 70.00 e pascolo (classe 3) di are 20.25.

- 10) Con *variazione colturale* (ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, convertito con modificazioni in Legge n. 286 del 24/11/2006) del 09/12/2010 n. 12654.1/2010, in atti dal 09/12/2010 protocollo n. CA0562239, si varia lo stadio del terreno distinto al N.C.T. Foglio 15 Mappale 124 da seminativo (classe 1) di are 70.00 e pascolo (classe 3) di are 20.25 a pascolo (classe 3) di are 90.25.

- 11) Con *variazione colturale* (ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, convertito con modificazioni in Legge n. 286 del 24/11/2006) del 09/12/2010 n. 12655.1/2010, in atti dal 09/12/2010 protocollo n. CA0562240, si varia lo

stadio del terreno distinto al N.C.T. Foglio 15 Mappale 125 da seminativo (classe 4) di are 55.00 a seminativo (classe 4) di are 17.00 e pascolo (classe 1) di are 38.00.

N.B. Il nome della signora [redacted] ai punti 3 e 5 è così indicato nell'atto.

La rettifica di cui al punto 7 riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare.

NCT Samatzai - Foglio 15 Mapp. 126.

- 1) La storia ultraventennale del bene distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 126 inizia con la donazione (**Rif. Allegato 79**) a rogito del notaio UGO PASOLINI in data 18/10/1981, registrata a Cagliari il 30/10/1981 al n. 14040, voltura n. 5090.1/1986 in atti dal 17/09/2001 repertorio n. 44736, protocollo n. 348687; per la quale la piena proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 126 di are 30.90, passava in favore alla sig.ra [redacted] contro il sig. [redacted].
- 2) Segue con il certificato di denunciata successione, registrato a Sanluri il 07/07/1993 al n. 10 e volume n. 577/1, trascritto il 01/09/2001 ai nn. 32751/24714; a seguito del decesso del sig. [redacted] per il quale la quota di 1/2 della piena proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 126 di are 30.90, passava in favore del coniuge e dei figli:
 - [redacted], con la quota di 5/30 della piena proprietà;
 - [redacted] con la quota di 2/30 della piena proprietà;
 - [redacted] con la quota di 2/30 della piena proprietà;
 - [redacted] con la quota di 2/30 della piena proprietà;
 - [redacted] con la quota di 2/30 della piena proprietà;
 - [redacted] con la quota di 2/30 della piena proprietà.
- 3) Segue con il certificato di denunciata successione, registrato a Sanluri il 07/07/1993 al n. 10 e volume n. 577/1, trascritto il 01/09/2001 ai nn. 32752/24715; a seguito del decesso della sig.ra [redacted] per il quale la quota di 2/3 della piena proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 126 di are 30.90, passava in favore dei figli:
 - [redacted], con la quota di 2/15

della piena proprietà;

[redacted] con la quota di
2/15 della piena proprietà;

- [redacted]
con la quota di 2/15 della piena proprietà;

- [redacted] a quota di 2/15
della piena proprietà;

[redacted]), con
la quota di 2/15 della piena proprietà.

- 4) Segue con la divisione a rogito del notaio ENRICO DOLIA registrata in data 27/10/1995, repertorio n. 50655, raccolta n. 12610, trascritta il 09/11/1995 ai nn. 26864/18018; per la quale la piena proprietà del terreno sito in regione Santa Maria, distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 126 di are 30.90, passava in favore al sig. [redacted]

[redacted] per la quota di 1/5
della piena proprietà;

[redacted] per la quota di 1/5
della piena proprietà;

[redacted]
per la quota di 1/5 della piena proprietà;

[redacted]), per la quota di 1/5 della
piena proprietà;

- Si [redacted] per la
quota di 1/5 della piena proprietà.

- 5) Segue con la divisione a rogito del notaio MARCELLO DOLIA registrata in data 13/11/2002, repertorio n. 13679, in rettifica dell'atto pubblicato in data 09/11/1995 al n. 18018, trascritta il 27/11/2002 ai nn. 53444/41989; per la quale la piena proprietà del terreno sito in regione Santa Maria, distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 126 di are 30.90, passava in favore al sig. [redacted]

[redacted] contro:

- [redacted] per la quota di 1/5
della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di 1/5
della piena proprietà;

[redacted] (nato a [redacted]),
per la quota di 1/5 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di 1/5 della
piena proprietà;

- [redacted] per la
quota di 1/5 della piena proprietà.

- 6) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO in data 17/03/2005, repertorio n. 34578, raccolta n. 9905, trascritto il 25/03/2005 ai nn. 10433/7031; con il quale il sig. [REDACTED] (Samatzai il 08/10/1970) acquistava l'intero della piena proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 126 di are 30.90, dal sig. [REDACTED]

N.B. Dalle ricerche ipocatastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono state rinvenute trascrizioni contro la signora [REDACTED] che attestino il passaggio di proprietà del bene in oggetto né trascrizioni a favore del sig. [REDACTED] che attestino la provenienza del bene. Non vi è continuità ultraventennale.

La rettifica di cui al punto 5 riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO:

- 1) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 9-11 per l'elenco completo degli immobili ipotecati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 123 di are 57.15 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 49.65 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 125 di are 90.25 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 126 di are 55.00 per l'intero della piena proprietà.

- 2) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

[REDACTED]

[REDACTED] (1942)
sui seguenti immobili (vedi pagg. 11-12 per l'elenco completo degli immobili pignorati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 123 di are 57.15;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 49.65;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 125 di are 90.25;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 126 di are 55.00.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Si allegano agli atti l'estratto di mappa al N.C.T. (*Rif. Allegato A66*), i certificati storici ventennali catastali (*Rif. Allegati A80, A81, A82, A83*); il certificato di destinazione urbanistica (*Rif. Allegato A10*); degli atti di provenienza ultraventennali (*Rif. Allegati A77, A78, A79*).

Quesito n.2 (Compendio 6b) – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni

I terreni sono situati a sud-est di Samatzai e si trovano in località Santa Maria. L'accesso ai lotti avviene da una strada non asfaltata (*Rif. Appendice A31*).

Si tratta di n. 4 mappali di forma piuttosto regolare confinanti tra loro (*Rif. Appendice A32 – foto 1*).

Il compendio è composto da terreni seminativi e da pascolo, impiantati ad eucalipti (circa un centinaio) e a mandorli (circa 20), ed è recintato su tutti i lati (*Rif. Appendice A32 – foto 2-7*). All'interno del mapp. 126 è presente un cumulo di pietrame (*Rif. Appendice A32 – foto 5*).

All'interno dei mapp. 123 e 124 è presente una servitù perpetua della linea elettrica di alta tensione per una lunghezza pari a circa 150 ml.

Non è presente alcun impianto irriguo.

Si mette in evidenza che una parte del mappale 126 risulta recintato e nella disponibilità della ditta intestataria del mappale 116; nel contempo si registra che una porzione del mappale 116 è stato ceduto alla disponibilità del mappale 126. Nella sostanza vi è stato uno scambio di porzioni di terreno che portano

ad una regolarizzazione della forma dei mappali d'origine (**Rif. Appendice A32**
– **foto 1**).

Quesito n.3 (Compendio 6b) – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come terreni siti in località Santa Maria e distinti nel N.C.T. al:

- Foglio 15 Mapp. 123 di are 57.15;
- Foglio 15 Mapp. 124 di are 90.25;
- Foglio 15 Mapp. 125 di are 0.55;
- Foglio 15 Mapp. 126 di are 30.90.

per l'intera piena proprietà che spetta al [REDACTED]

Tale descrizione è coincidente con l'attuale individuazione dei beni e dei loro dati catastali attuali come si evince dai certificati catastali (**Rif. Allegato A80, 81, A82, A83**).

Quesito n.4 (Compendio 6b) – Aggiornamento delle planimetrie catastali

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati al N.C.T. e presso gli archivi catastali è presente l'estratto di mappa che individua correttamente i beni.

Quesito n.5 (Compendio 6b) – Destinazione del P.U.C.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegato A10**) i terreni che compongono il Compendio n. 9 ricadono in zona agricola E, sottozona E2c (di cui fanno parte i terreni compresi tra la circonvallazione e l'abitato, con buone capacità agricole) dove vigono le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,01 mc/mq per le residenze;
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,03 mc/mq per le attrezzature e fabbricati ad uso agricolo o zootecnico;
- Sono vietate le costruzioni di stalle e concimaie;
- Il volume degli impianti deve essere inferiore a 1.000 mc;
- La superficie aziendale minima non deve essere inferiore a Ha 5

(Possibilità di accorpamento con terreni delle altre zone "E" purché il 51 % delle aree costituenti l'azienda ricadano entro il raggio di 1 km dal centro edificato).

Dallo stralcio del P.U.C. del comune di Samatzai (**Rif. Allegato A84**) si evince che i mappali 123 e 125 ricadono in sottozona H3 (aree archeologiche in via di perimetrazione). Tale sottozona comprende le fasce di rispetto paesistico-ambientale, ai sensi della L. 431/85 art. 1, intorno alle zone di interesse archeologico. In assenza della definitiva perimetrazione dei singoli siti di interesse storico-archeologico si circoscrivono quelli già conosciuti all'interno di un'area di rispetto paesistico-ambientale avente generica forma circolare e raggio 50 metri con centro nel sito, sovrapposta alla Zonizzazione.

In tale areale sono permessi tutti gli interventi consentiti dalle rispettive Zone Omogenee di appartenenza, con alcune cautele: effettuare scavi per fondazioni, canalizzazioni, ecc.; coltivare cave, torbiere, ecc.; arare a scasso.

Quesito n.6 (Compendio 6b) – Conformità alle normative urbanistiche

Gli immobili si presentano liberi e privi di alcuna opera edilizia abusiva.

Quesito n.7 (Compendio 6b) – Possibilità di vendita in lotti

I beni identificati al N.C.T. al Foglio 15 Mappali 123, 124, 125 e 126 costituiscono un unico lotto, ovvero il Compendio n. 6b. Non si ritiene infatti utile la vendita per singolo mappale in quanto ne perderebbe la complessiva utilità dell'area ai fini dell'uso agricolo.

Quesito n.8 (Compendio 6b) – Pignoramento pro quota e divisibilità

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà che spetta al sig.

[REDACTED] Non ricorre pertanto il caso di pignoramento pro quota.

I terreni oggetto del pignoramento (mappali 123, 124, 125 e 126) potrebbero essere tutti venduti individualmente ma si consiglia una vendita come unico lotto per aumentare la loro commerciabilità. Si deve pertanto prevedere la vendita dell'intero della piena proprietà del Sig. [REDACTED]

Quesito n.9 (Compendio 6b) – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Gli immobili, come accertato nel sopralluogo, risultano attualmente condotti dal proprietario.

Quesito n.10 (Compendio 6b) – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n.11 (Compendio 6b) – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili distinti al N.C.T. al foglio 15 mappali 124 e 126 non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

Sugli immobili distinti al N.C.T. al foglio 15 mappali 123 e 125 risulta un vincolo archeologico ai sensi della L.1497/39 (**Rif. Allegato A84**) ma non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n.12 (Compendio 6b) – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sugli immobili non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcun diritti per usi civici. Grava però una servitù perpetua da parte dell'E.N.E.L. per il l'elettrodotto da esercitarsi mediante il passaggio aereo dei conduttori e trefoli per una percorrenza complessiva di 60 metri lineari ed una larghezza di 29 metri, sito nel terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 123 e una servitù perpetua (di fatto ma non formalizzata) del solo passaggio aereo dei conduttori e trefoli sul terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 124.

Quesito n.13 (Compendio 6b) – Stima al valore commerciale del bene

Gli immobili sono stati valutati in funzione della loro localizzazione e delle caratteristiche intrinseche dei fondi.

Tutti i terreni si trovano vicini tra loro in una zona ad elevata densità colturale di

terreni seminativi. Gli stessi presentano infatti questo tipo di coltura, oltre che la presenza di mandorli ed eucalipti. Pertanto per la loro valutazione si farà riferimento al valore agricolo dei beni e si terrà conto della loro qualità colturale seminativa e arboricola, della loro giacitura sostanzialmente piana, della loro accessibilità attraverso delle strade vicinali asfaltate e non, della loro forma e della presenza del vincolo archeologico che insiste in una parte del fondo.

Si mette in evidenza che i suddetti immobili hanno perso la loro potenzialità edificatoria in quanto hanno contribuito all'edificazione del fabbricato facente parte integrante del Compendio n. 6a.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli è molto instabile a causa dello scarso numero di compravendite che si verificano nella zona. I valori che si sono riscontrati presso gli operatori di settore e nei giornali specializzati sono assai variabili e rimangono compresi in una forbice tra 1,00 €/mq e i 3,00 €/mq (questi ultimi per qualità colturali come uliveto). Per le caratteristiche su elencate, il valore unitario dei beni di stima pari ai 2,00 €/mq.

Il fondo, formato dall'unione dei mappali 123, 124, 125, 126 di mq 23.330 totali, ha un valore di mercato pari a € 46.660,00, approssimabile a **€ 47.000,00.**

Quesito n.1 (Compendio 6c) – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale

STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:

NCT Samatzai - Foglio 15 Mapp. 202

1) La storia ultraventennale del bene inizia con la donazione (**Rif. Allegato A85**) a rogito del notaio UGO PASOLINI registrata in data 18/10/1958, repertorio n. 8947, raccolta n. 7619, trascritta il 25/10/1958 ai nn. 12472/11150; per la quale la piena proprietà del terreno sito in regione Bruncu Murdegu distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 202 di are 49.65 passava in favore del figlio:

[REDACTED]
da parte dei genitori:

2) Con *variazione di qualità su dichiarazione di parte* del 31/01/1991 n. 11.1.1/1991, in atti dal 16/10/2003 protocollo n. 423499, si varia la qualità del terreno distinto al N.C.T. Foglio 15 Mappale 202 di are 49.65 da pascolo (classe 3) a seminativo (classe 1).

3) Segue con il certificato di denunciata successione, registrato a Sanluri il 07/07/1993 al n. 10 e volume n. 577/1, trascritto il 01/09/2001 ai nn. 32751/24714; a seguito del decesso del sig. [REDACTED] per il quale la piena proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 202 di are 49.65, passava in favore del coniuge e dei figli:

[REDACTED] con la quota di 5/15
della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 2/15
della piena proprietà;

[REDACTED], con la quota di
2/15 della piena proprietà;

[REDACTED]
con la quota di 2/15 della piena proprietà;

[REDACTED] la quota di 2/15
della piena proprietà;

[REDACTED] con
la quota di 2/15 della piena proprietà.

4) Segue con il certificato di denunciata successione, registrato a Sanluri il

07/07/1993 al n. 10 e volume n. 577/1, trascritto il 01/09/2001 ai nn. 32752/24715; a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per il quale la quota di 1/3 della piena proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 202 di are 49.65, passava in favore dei figli:

- [REDACTED] con la quota di 1/15 della piena proprietà (che veniva ricongiunta con la quota già in suo possesso per un totale di 3/15 della piena proprietà);

[REDACTED] con la quota di 1/15 della piena proprietà (che veniva ricongiunta con la quota già in suo possesso per un totale di 3/15 della piena proprietà);

[REDACTED] con la quota di 1/15 della piena proprietà (che veniva ricongiunta con la quota già in suo possesso per un totale di 3/15 della piena proprietà);

[REDACTED] con la quota di 1/15 della piena proprietà (che veniva ricongiunta con la quota già in suo possesso per un totale di 3/15 della piena proprietà);

[REDACTED]), con la quota di 1/15 della piena proprietà (che veniva ricongiunta con la quota già in suo possesso per un totale di 3/15 della piena proprietà).

- 5) Segue con la divisione a rogito del notaio ENRICO DOLIA registrata in data 27/10/1995, repertorio n. 50655, raccolta n. 12610, trascritta il 09/11/1995 ai nn. 26864/18018; per la quale la piena proprietà del terreno sito in regione Santa Maria, distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 202 di are 49.65, passava in favore al sig. [REDACTED] (26/11/1961), contro:

[REDACTED], per la quota di 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED], per la quota di 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] 6) per la quota di 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/5 della piena proprietà;

- [REDACTED] per la quota di 1/5 della piena proprietà.

- 6) Segue con la divisione a rogito del notaio MARCELLO DOLIA registrata in data 13/11/2002, repertorio n. 13679, in rettifica dell'atto pubblicato in data 09/11/1995 al n. 18018, trascritta il 27/11/2002 ai nn. 53444/41989; per la quale la piena proprietà del terreno sito in regione Santa Maria, distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 202 di are 49.65, passava in favore al sig. [REDACTED] contro:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/5

della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/5

della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/5 della
piena proprietà;

[REDACTED] la
quota di 1/5 della piena proprietà.

- 7) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO in data 17/03/2005, repertorio n. 34578, raccolta n. 9905, trascritto il 25/03/2005 ai nn. 10433/7031; con il quale il sig. [REDACTED] a [REDACTED] acquistava l'intero della piena proprietà del terreno sito in località Santa Maria, distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 202 di are 49.65, dal sig. [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO:

- 1) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 Iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 9-11 per l'elenco completo degli immobili ipotecati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 202 di are 49.65 per l'intera quota della piena proprietà;
- 2) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 11-12 per l'elenco completo degli immobili pignorati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 202 di are 49.65.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Si allegano agli atti l'estratto di mappa al N.C.T. (**Rif. Allegati A66**), il certificato storico ventennale catastale (**Rif. Allegato A86**); il certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegato A10**); copia dell'atto di provenienza ultraventennale (**Rif. Allegato A85**).

Quesito n.2 (Compendio 6c) –Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni

Il terreno è situato a sud-est di Samatzai e si trova in località Bruncu Murtegu (**Rif. Appendice A33**). L'accesso al lotto avviene da una strada non asfaltata.

Si tratta di un lotto di forma allungata destinato alla coltura a seme (**Rif. Appendice A34 – foto 1-4**).

Nel confine a sud del lotto insiste una fascia cespugliosa non utile alla semina.

Non è presente alcun impianto irriguo.

Quesito n.3 (Compendio 6c) – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come terreno sito in località Gecca S'Arrideli e distinto nel N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 202 di are 49.65, per l'intera piena proprietà che spetta al sig. [REDACTED]

Tale descrizione è coincidente con l'attuale individuazione del bene e dei suoi dati catastali attuali come si evince dal certificato catastale (**Rif. Allegato A86**).

Quesito n.4 (Compendio 6c) – Aggiornamento delle planimetrie catastali

L'immobile risulta regolarmente accatastrato al N.C.T. e presso gli archivi catastali è presente l'estratto di mappa che individua correttamente il bene.

Quesito n.5 (Compendio 6c) – Destinazione del P.U.C.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (*Rif. Allegati A10, A87*) il terreno che compone il Compendio n. 6c ricade in zona agricola E, sottozona E2b (di cui fanno parte i terreni non irrigui ma con buona capacità agricola) dove vigono le seguenti prescrizioni:

- Preferenza per l'attività agricola ma con possibilità di impiantare servizi per l'agricoltura e la pastorizia, specie a servizio dell'adiacente zona irrigua.
- Possibilità di accorpamento con terreni delle altre zone "E".
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,03 mc/mq per le residenze rurali;
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,20 mc/mq per le attrezzature e fabbricati ad uso agricolo o zootecnico;
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione dei boschi e degli arborei industriali (forestazione produttiva);
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,10 mc/mq per le strutture di recupero terapeutico per i disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- Altezza massima per le residenze pari a 7,30 m;
- Distanza minima dai confini pari a 6,00 m e in aderenza;
- Distanza minima dalle strade vicinali e interpoderali pari a 6,00 m;
- Distanza minima da tutte le altre strade pari a 20,00 m.

Sono previste maggiori distanze dai confini, fabbricati e zona residenziale a seconda della destinazione d'uso dei fabbricati.

Quesito n.6 (Compendio 6c) – Conformità alle normative urbanistiche

L'immobile si presenta libero e privo di alcuna opera edilizia abusiva.

Quesito n.7 (Compendio 6c) – Possibilità di vendita in lotti

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 202 costituisce un unico lotto.

Quesito n.8 (Compendio 6c) –Pignoramento pro quota e divisibilità

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà che spetta al sig. [REDACTED]

Il terreno oggetto del pignoramento dovrà prevedere la vendita dell'intero della piena proprietà del Sig. [REDACTED]

Quesito n.9 (Compendio 6c) – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

L'immobile, come accertato nel sopralluogo, risulta attualmente coltivato dal sig. [REDACTED]

Quesito n.10 (Compendio 6c) – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n.11 (Compendio 6c) – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n.12 (Compendio 6c) – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sull'immobile non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

Quesito n.13 (Compendio 6c) – Stima al valore commerciale del bene

L'immobile è stato valutato in funzione della sua localizzazione e della caratteristica intrinseca del fondo.

Il terreno si trova in una zona ad elevata densità colturale di terreni seminativi.

Lo stesso presenta infatti questo tipo di coltura, oltre che la presenza di alcuni cespugli. Pertanto per la sua valutazione si farà riferimento al valore agricolo del bene e si terrà conto della sua qualità colturale seminativa, della sua giacitura sostanzialmente piana, della sua accessibilità attraverso una strada

vicinale non asfaltata e della sua forma.

Si mette in evidenza che il suddetto immobile ha perso la sua potenzialità edificatoria in quanto ha contribuito all'edificazione del fabbricato facente parte integrante del Compendio n. 6a.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli è molto instabile a causa dello scarso numero di compravendite che si verificano nella zona. I valori che si sono riscontrati presso gli operatori di settore e nei giornali specializzati sono assai variabili e rimangono compresi in una forbice tra 1,00 €/mq e i 2,00 €/mq (questi ultimi per qualità colturali a seme con alberi). Per le caratteristiche su elencate il valore unitario del bene di stima pari ai 1,50 €/mq.

Il fondo, di mq 4.965 totali, ha un valore di mercato pari a € 7.447,50, approssimabile a **€ 7.500,00**.

Compendio 7

Quesito n.1 (Compendio 7) – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali
- Catasto – atto di provenienza ultraventennale

STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:

NCT Samatzai - Foglio 23 Mapp. 11, Foglio 23 Mapp. 12.

1) Con certificato di denunciata successione in virtù di legge e testamento a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, registrato a Cagliari il 15/12/1997 al n. 10734, registrato a Sanluri il 21/04/1998 al n. 21, volume n. 641/1, trascritto il 13/02/2002 ai nn. 6562/4972, a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] deceduta il [REDACTED] quale la piena proprietà degli immobili distinti al N.C.T. al Foglio 23 Mapp. 11 di are 33.25 e al Foglio 23 Mapp 12 di are 6.25, passava a favore dei figli:

- [REDACTED], per la quota di 1/5 della piena proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 1/5 della piena proprietà;
- [REDACTED] (nata a [REDACTED]) per la quota di 1/5 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/5 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/5 della piena proprietà.

2) Con atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 21/10/1998, repertorio n. 20342, trascritto il 23/10/1998 ai nn. 25822/17539 il sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà degli immobili distinti al N.C.T. al Foglio 23 Mapp. 11 di are 33.25 e al Foglio 23 Mapp 12 di are 6.25 dai fratelli:

- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];

3) Con *variazione colturale* (ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, convertito con modificazioni in Legge n. 286 del 24/11/2006) del 13/12/2007 n. 92834.1/2007, in atti dal 13/12/2007 protocollo n. CA0722156, si varia lo stadio del terreno distinto al N.C.T. Foglio 23 Mappale 11 da pascolo cespugl. (classe U) di are 33.25 a seminativo (classe 2) di are 30.00 e pascolo cespugl. (classe U) di are 3.25.

- 4) Con *variazione colturale* (ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, convertito con modificazioni in Legge n. 286 del 24/11/2006) del 13/12/2007 n. 92835.1/2007, in atti dal 13/12/2007 protocollo n. CA0722157, si varia lo stadio del terreno distinto al N.C.T. Foglio 23 Mappale 12 di are 6.25 da pascolo cespugl. (classe U) a seminativo (classe 2).

N.B.: Non risulta agli atti la provenienza ultraventennale dei beni antecedente al 1997.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO:

- 1) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

sui seguenti immobili (vedi pagg. 9-11 per l'elenco completo degli immobili ipotecati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 23 Mapp. 11 di are 33.25 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 23 Mapp. 12 di are 6.25 per l'intero della piena proprietà.

- 2) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

sui seguenti immobili (vedi pagg. 11-12 per l'elenco completo degli immobili pignorati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 23 Mapp. 11 di are 33.25;
- N.C.T. al Foglio 23 Mapp. 12 di are 6.25.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA

ULTRAVENTENNALE

Si allegano agli atti l'estratto di mappa al N.C.T. (**Rif. Allegato A88**), i certificati storici ventennali catastali (**Rif. Allegati A89, A90**); il certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegato A10**) e copia della richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'atto di successione di provenienza ultraventennale (**Rif. Allegato A2**).

Quesito n.2 (Compendio 7) – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.

I due terreni sono situati a sud-est di Samatzai e si trovano in località S'Arroca Nicolau (**Rif. Appendice A35**). L'accesso ai lotti avviene da una strada non asfaltata.

Il compendio ha una forma allungata, con una dimensione principale ampiamente più lunga dell'altra come si evince dall'estratto di mappa, e si trova in lieve pendenza (**Rif. Appendice A36 – foto 1**).

Il compendio è composto da terreni principalmente seminativi, attualmente coltivati, e in minima parte da pascolo. Non è recintato ed è facilmente accessibile (**Rif. Appendice A36 – foto 2**).

Non è presente alcun impianto irriguo.

Quesito n.3 (Compendio 7) – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come terreni distinti nel N.C.T. al foglio 23:

- mappale 11, della consistenza di are 33 ca. 25;
- mappale 12, della consistenza di are 6 ca. 25;

per l'intera piena proprietà che spetta al sig. [REDACTED]

Tale descrizione è coincidente con l'attuale individuazione dei beni e dei loro dati catastali attuali come si evince dai certificati catastali (**Rif. Allegato A89, A90**).

Quesito n.4 (Compendio 7) – Aggiornamento delle planimetrie catastali

L'immobile risulta regolarmente accatastato al N.C.T. e presso gli archivi catastali è presente l'estratto di mappa che individua correttamente i beni.

Quesito n.5 (Compendio 7) – Destinazione del P.U.C.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegato A10, A91**) i terreni che compongono il Compendio n. 7 ricadono in zona agricola E, sottozona E2c dove vigono le seguenti prescrizioni:

- Destinazione preferenziale alle attività di trasformazione dei prodotti agro-pastorali, all'agriturismo, ai punti di ristoro, alle attività sportive, alle colture previste nelle tabelle della zonizzazione agricola, al consolidamento dei terreni, al pascolo, al rimboschimento.
- Possibilità di accorpamento con terreni delle altre zone "E".
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,03 mc/mq per le residenze rurali;
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,20 mc/mq per le attrezzature e fabbricati ad uso agricolo o zootecnico;
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione dei boschi e degli arborei industriali (forestazione produttiva);
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,10 mc/mq per le strutture di recupero terapeutico per i disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- Altezza massima per le residenze pari a 7,30 m;
- Distanza minima dai confini pari a 6,00 m e in aderenza;
- Distanza minima dalle strade vicinali e interpoderali pari a 6,00 m;
- Distanza minima da tutte le altre strade pari a 20,00 m.

Sono previste maggiori distanze dai confini, fabbricati e zona residenziale a seconda della destinazione d'uso dei fabbricati.

Quesito n.6 (Compendio 7) – Conformità alle normative urbanistiche

Gli immobili si presentano liberi e privi di alcuna opera edilizia abusiva.

Quesito n.7 (Compendio 7) – Possibilità di vendita in lotti

I beni identificati al N.C.T. al Foglio 23 Mappali 11 e 12 costituiscono di fatto un unico lotto, ovvero il Compendio n. 7. Essi potrebbero essere venduti individualmente ma si consiglia una vendita come unico lotto per aumentare la loro commerciabilità. Si deve pertanto prevedere la vendita dell'intero della piena proprietà del S. [REDACTED]

Quesito n.8 (Compendio 7) – Pignoramento pro quota e divisibilità

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà che spetta al sig. [REDACTED] non ricorre il caso del pignoramento pro quota.

Si deve pertanto prevedere la vendita dell'intero della piena proprietà del Sig. [REDACTED]

Quesito n.9 (Compendio 7) – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Gli immobili, come accertato nel sopralluogo, risultano attualmente coltivati dal sig. [REDACTED]

Quesito n.10 (Compendio 7) – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n.11 (Compendio 7) – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili distinti al N.C.T. al foglio 23 mappali 11 e 12 non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n.12 (Compendio 7) – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sugli immobili non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

Quesito n.13 (Compendio 7) – Stima al valore commerciale del bene

Gli immobili sono stati valutati in funzione della volumetria edificabile, della loro localizzazione e delle caratteristiche intrinseche dei fondi.

Tutti i terreni si trovano vicini tra loro in una zona ad elevata densità colturale di terreni seminativi. Gli stessi presentano infatti questo tipo di coltura. Pertanto per la loro valutazione si farà riferimento al valore agricolo dei beni e si terrà conto della loro qualità colturale seminativa, della loro giacitura in declivio, della loro accessibilità attraverso delle strade vicinali non asfaltate e della loro forma.

Si mette in evidenza che i suddetti immobili hanno perso la loro potenzialità edificatoria in quanto hanno contribuito all'edificazione del fabbricato facente parte integrante del Compendio n. 6a.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli è molto instabile a causa dello scarso numero di compravendite che si verificano nella zona. I valori che si sono riscontrati presso gli operatori di settore e nei giornali specializzati sono assai variabili e rimangono compresi in una forbice tra 1,00 €/mq e i 1,50 €/mq (questi ultimi per qualità colturali a seme con impianto irriguo). Per le caratteristiche su elencate il valore unitario dei beni di stima pari ai 1,30 €/mq.

Il fondo, di mq 3.950 totali, ha un valore di mercato pari a € 5.135,00, approssimabile a **€ 5.000,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE SECONDA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI MONASTIR -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito n.1 – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale

In ottemperanza ai quesiti disposti dal giudice il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata ed in particolare il certificato notarile, a cura del Notaio Sechi Gianmassimo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:

NCT Monastir - Foglio 17 Mapp. 513, Foglio 17 Mapp. 514, Foglio 17 Mapp. 558, Foglio 17 Mapp. 559, Foglio 17 Mapp. 560, Foglio 17 Mapp. 561

- 1) La storia ultraventennale dei terreni inizia con l'atto di compravendita (**Rif. Allegato B1**) a rogito del notaio ARTURO SABA, in data 06/12/1958, repertorio n. 78762, raccolta n. 13031, trascritto il 20/12/1958 ai nn. 15266/13631; col qu [REDACTED] (13/01/1921) acquistava la piena proprietà del terreno sito in regione *Argiolas Beccias* o *Mitza Morta*, distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 7/B di ha 6.61.06 e 7/N di ha 3.08.40, da:
[REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED]
- 2) Con *variazione catastale* n. 264.1/1977, in atti dal 24/09/1994, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 17 Mappale 302 (ex mapp. 7/B, ha 6.61.06) di ha 5.53.46 dando origine al Foglio 17 Mappale 302 di ha 5.20.96.
- 3) Con *variazione catastale* n. 2603.1/1977 del 27/10/1977, in atti dal 18/03/1997, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 17 Mappale 302 di ha 5.20.96 dando origine al Foglio 17 Mappale 302 di ha 4.99.71.
- 4) Con *variazione catastale* n. 1463.1/1978, in atti dal 24/09/1994, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 17 Mappale 136 di ha 2.62.30 dando origine al Foglio 17 Mappale 136 di ha 2.40.80.
- 5) Con *variazione catastale* n. 2004.1/1978 del 14/09/1978, in atti dal 07/06/1997, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 17 Mappale 136 di ha 2.40.80 dando origine al Foglio 17 Mappale 269 di ha 1.65.55.
- 6) Con *variazione catastale* n. 2.1/1985 del 15.01.1985, in atti dal 17/04/2001 con protocollo n. 158796, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 17 Mappale 302 di ha 4.99.71 dando origine al Foglio 17 Mappale 522 di ha 2.40.65.
- 7) Con *variazione catastale* n. 108.3/1985 del 01/02/1985, in atti dal 07/06/1997, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 17 Mappale 269 di ha 1.65.55 dando origine al Foglio 17 Mappale 511 di are 36.50.

- 8) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio GIOVANNI ROSETTI, in data 01/02/1985, repertorio n. 7961, raccolta n. 1586, trascritto il 14/02/1985 ai nn. 3203/2368; col quale la proprietà del terreno sito in regione *Argiolas Beccias*, distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 269/B (derivato dal mapp. 269) di are 36.50 e 7/BV (derivato dal mappale 7/B) di ha 2.40.65 veniva compravenduta a favore di:

- [redacted] per la quota di 500/29.000, pro indiviso;
- [redacted], coniugato in regime di comunione dei beni con [redacted] per la quota complessiva di 500/29.000, pro indiviso;
- [redacted] (n. 63) per la quota di 672/29.000, pro indiviso;
- [redacted] coniugato con [redacted] per la quota complessiva di 672/29.000;
- [redacted] coniugato con [redacted] per la quota complessiva di 2.016/29.000;
- [redacted] coniugato con [redacted] per la quota complessiva di 672/29.000, pro indiviso;
- [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni con [redacted] A (nata a [redacted] iv) per la quota di 625/29.000, pro indiviso;
- [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni con [redacted] (n. 21/08/1943), per la quota di 500/29.000, pro indiviso;
- [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni con [redacted] (n. 11/01/1917), per la quota complessiva di 672/29.000, pro indiviso;
- [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni con [redacted] per la quota complessiva di 672/29.000, pro indiviso;
- [redacted] per la quota di 625/29.000, pro indiviso;
- [redacted] per la quota di 500/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] per la quota complessiva di 600/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] per la quota complessiva di 500/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] la quota di 550/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] per la quota complessiva di 550/29.000, pro indiviso;

contro [REDACTED] per la quota di 11.498/29.000 della piena proprietà.

9) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio GIOVANNI ROSETTI, in data 04/03/1985, repertorio n. 8047, raccolta n. 1623, trascritto il 19/03/1985 ai nn. 5743/4266; col quale la proprietà del terreno sito in regione *Argiolas Beccias*, distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 269/B (derivato dal mapp. 269) di are 36.50 e 7/BV (derivato dal mappale 7/B) di ha 2.40.65, veniva compravenduto a favore di:

- [REDACTED] per la quota di 315/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota di 500/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota di 315/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota complessiva di 672/29.000;

- [REDACTED] per la quota di 1.000/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] la quota di 500/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota di 500/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota complessiva di 1.000/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota complessiva di 500/29.000;

- [REDACTED] per la quota di 500/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota di
672/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] la quota complessiva di
825/29.000;

- [REDACTED] per la quota di
672/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota complessiva di
550/29.000;

cont. [REDACTED] per la
quota di 8.771/29.000 della piena proprietà.

10) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio GIOVANNI ROSETTI, in data 14/10/1985, repertorio n. 8928, raccolta n. 1923, trascritto il 05/11/1985 ai nn. 19686/14469; col quale la proprietà del terreno sito in regione *Argiolas Beccias*, distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 269/B (derivato dal mapp. 269) di are 36.50 e 7/BV (derivato dal mappale 7/B) di ha 2.40.65, veniva compravenduto a favore di:

- [REDACTED] per la quota di
1.000/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] la quota di
672/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota complessiva
di 672/29.000, in comune pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota di
1.000/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota
di 672/29.000, pro indiviso;

co. [REDACTED] per la
quota di 4.016/29.000 della piena proprietà.

11) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio CARMEN CAPPELLINI, in data 13/07/1988, trascritto il 10/08/1988 ai nn. 19540/13507; col quale la proprietà del terreno sito in regione *Argiolas Beccias*, distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 451 (già mapp. 269/B) di are 94.65 e 454 (già mappale 7/BV) di ha 2.40.65, veniva compravenduta a favore di:

- [REDACTED] quota di
1.000/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota di
1.000/29.000, pro indiviso;

contro [redacted] per la quota di 2.000/29.000 della piena proprietà.

- 12) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio CARMEN CAPPELLINI, in data 23/06/1989, trascritto il 26/07/1989 ai nn. 19654/14822; col quale la proprietà del terreno sito in regione *Argiolas Beccias*, distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 269/B di are 36.50 e 7/BV di ha 2.40.65, veniva compravenduta a favore di:

- [redacted] per la quota complessiva di 625/29.000;

contro [redacted] per la quota di 625/29.000 della piena proprietà.

- 13) Con *variazione catastale* n. 2222.1/1989 del 03/11/1989, in atti dal 29/05/2001 con protocollo n. 215182, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 17 Mappale 511 di are 36.50 dando origine al Foglio 17 Mappale 514 di are 5.73 e al Foglio 17 Mappale 513 di are 0.15.

- 14) Con *variazione catastale* n. 2222.1/1989 del 03/11/1989, in atti dal 29/05/2001 con protocollo n. 215183, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 17 Mappale 522 di ha 2.40.65 dando origine a: Foglio 17 Mappale 558 di are 6.42; Foglio 17 Mappale 559 di are 6.80; Foglio 17 Mappale 560 di are 6.66; Foglio 17 Mappale 561 di are 1.08.

- 15) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio CARMEN CAPPELLINI, in data 17/11/1989, trascritto il 12/12/1989 ai nn. 31818/23253; col quale la proprietà del terreno sito in regione *Argiolas Beccias*, distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 451 (già mapp. 269/B) di are 94.65 e 454 (già mappale 7/BV) di ha 2.40.65, veniva compravenduta a favore di:

- [redacted] per la quota complessiva di 625/29.000;

contro [redacted] nella piena proprietà.

- 16) Segue con l'atto di successione registrato a Sanluri al n. 17, volume n. 539, trascritto il 04/04/1990 ai nn. 9588/6948; col quale la proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 269/B di are 36.50 e 7/BV di ha 2.40.65, veniva compravenduta a favore di:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[REDACTED]

[REDACTED] deceduto in
Monastir il 08/11/1989.

- 17) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio CARMEN CAPPELLINI, in data 25/05/1990, repertorio, trascritto il 15/06/1990 ai nn. 16298/11541; col quale la proprietà del terreno sito in regione *Argiolas Beccias*, distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 451 (già mapp. 269/B) di are 94.65 e 454 (già mappale 7/BV) di ha 2.40.65, veniva compravenduta a favore di:

[REDACTED] per la quota

complessiva di 940/29.000;

con [REDACTED] per la
quota di 940/29.000 della piena proprietà.

- 18) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio CARMEN CAPPELLINI, in data 04/07/1991, repertorio n. 74515, trascritto il 15/07/1991 ai nn. 16862/11746; col quale la proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 451 di are 94.65 e 454 di ha 2.40.65, veniva compravenduta a favore di:

- [REDACTED] per la quota di
250/29.000, pro indiviso;

[REDACTED] per la quota di
250/29.000, pro indiviso;
con [REDACTED] per la quota di
500/29.000 della piena proprietà.

- 19) Segue con la rettifica dell'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] repertorio n. 74515, pubblicata il 15/07/1991 al n. 11746, trascritto il 30/03/1993 ai nn. 7538/5539; col quale la proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 451 di are 94.65 e 454 di ha 2.40.65, veniva compravenduta a favore di:

- [REDACTED] per la quota di
250/29.000, pro indiviso;

- [REDACTED] per la quota di
250/29.000, pro indiviso;
con [REDACTED] per la quota di
500/29.000 della piena proprietà.

- 20) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio CARMEN CAPPELLINI, in data 16/03/1995, repertorio n. 111218, raccolta n. 6916, trascritto il 27/03/1995 ai nn. 8263/5487; col quale la proprietà dei terreni

siti in regione *Argiolas Beccias*, distinti al N.C.T. a:

- Foglio 17 Mappali 513 (ex mapp. 269/Q) di are 0.15;
- Foglio 17 Mappali 514 (ex mapp. 269/R) di are 5.73;
- Foglio 17 Mappali 558 (ex mapp. 7/DP) di are 6.42;
- Foglio 17 Mappali 559 (ex mapp. 7/DQ) di are 6.80;
- Foglio 17 Mappali 560 (ex mapp. 7/DR) di are 6.66;
- Foglio 17 Mappali 561 (ex mapp. 7/DS) di are 1.08;

veniva compravenduta a favore di:

- [redacted] per la quota di 250/29.000, pro indiviso;
- [redacted] la quota di 250/29.000, pro indiviso;

contro:

- [redacted] per la quota di 250/29.000 della piena proprietà;
- [redacted] per la quota di 250/29.000 della piena proprietà.

21) Segue con l'atto ricognitivo di proprietà a rogito del notaio CARLO MARIO DE MAGISTRIS, in data 01/02/1996, repertorio n. 56514, raccolta n. 8915, trascritto il 01/03/1996 ai nn. 4860/3625; col quale la proprietà dei terreni siti in regione *Argiolas Beccias*, distinti al N.C.T. a:

- Foglio 17 Mappali 513 (ex mapp. 269/Q) di are 0.15;
- Foglio 17 Mappali 514 (ex mapp. 269/R) di are 5.73;
- Foglio 17 Mappali 558 (ex mapp. 7/DP) di are 6.42;
- Foglio 17 Mappali 559 (ex mapp. 7/DQ) di are 6.80;
- Foglio 17 Mappali 560 (ex mapp. 7/DR) di are 6.66;
- Foglio 17 Mappali 561 (ex mapp. 7/DS) di are 1.08;

veniva data a favore di:

- [redacted] per l'intero della piena proprietà;

contro:

- [redacted] Cagliari il 10/02/1996, per la quota di 1.775/29.000 della piena proprietà;
- [redacted] per la quota di 825/58.000 della piena proprietà;
- [redacted] per la quota di 825/58.000 della piena proprietà;
- [redacted] per la quota di 1.000/29.000 della piena proprietà;
- [redacted] per la quota di 368/29.000 della piena proprietà;

- [REDACTED] per la quota di 336/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di 336/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 336/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 275/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di 275/29.000, pro indiviso;
- [REDACTED] per la quota di 336/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 336/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 336/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di 336/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 625/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 275/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 275/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1.000/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 672/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1.008/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 500/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 32/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 32/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 32/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] (nata e monastero) per la quota complessiva di 448/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di

315/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
315/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] 14/10/1959) per
la quota di 500/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
250/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
250/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
1.000/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
250/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
250/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
250/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
250/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
500/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota
di 500/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
250/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la
quota di 250/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
500/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
500/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
500/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
500/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
315/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
315/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di
336/29.000 della piena proprietà;

- [REDACTED]) per la quota di
336/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
500/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
500/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
300/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
300/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
625/58.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
625/58.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) quota di
336/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota
di 336/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
250/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
250/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per
la quota di 250/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
250/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
400/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
400/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota
di 32/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
32/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
672/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota di
672/29.000 della piena proprietà;
- [REDACTED]) per la quota
complessiva di 470/29.000 della piena proprietà;

quota complessiva di 470/29.000 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di 250/29.000 della piena proprietà;
- [redacted] per la quota di 250/29.000 della piena proprietà;
- [redacted] per la quota di 336/29.000 della piena proprietà;
- [redacted] per la quota di 336/29.000 della piena proprietà;
- [redacted] per la quota di 672/29.000 della piena proprietà;

22) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio CARLO MARIO DE MAGISTRIS, in data 24/06/1998, repertorio n. 74372, trascritto il 01/07/1998 ai nn. 15706/10566; col quale la proprietà del terreno sito in regione *Argiolas Beccias*, distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappale 558 di are 6.42; veniva compravenduta a favore di:

- [redacted] intero della piena proprietà;
- contro:
- [redacted] per l'intero della piena proprietà;

23) Con *variazione catastale d'ufficio* n. 1.1/1997 del 27/11/1997, in atti dal 27/11/1997, si rettifica l'erronea superficie compilata nel frazionamento n. 108.3/1985. La corretta superficie dell'immobile distinto al N.C.T. Foglio 17 Mappale 511 è di are 15.00.

24) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio CARLO MARIO DE MAGISTRIS, in data 24/06/1998, repertorio n. 74372, trascritto il 01/07/1998 ai nn. 15707/10567; col quale la proprietà del terreno sito in regione *Argiolas Beccias*, distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappale 559 di are 6.80; veniva compravenduta a favore di:

- [redacted] per l'intero della piena proprietà;
- contro:
- [redacted] per l'intero della piena proprietà;

25) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio CARLO MARIO DE MAGISTRIS, in data 24/06/1998, repertorio n. 74372, trascritto il 01/07/1998 ai nn. 15708/10568; col quale la proprietà dei terreni siti in regione *Argiolas Beccias*, distinti al N.C.T. al Foglio 17 Mappale 513 di are 0.15 e al Foglio 17 Mappale 560 di are 6.66; venivano compravenduti a favore di:

- [redacted] per l'intero della

piena proprietà;

contro:

- [REDACTED] per l'intero
della piena proprietà;

- 26) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio CARLO MARIO DE MAGISTRIS, in data 24/06/1998, repertorio n. 74372, trascritto il 01/07/1998 ai nn. 15709/10569; col quale la proprietà dei terreni siti in regione *Argiolas Beccias*, distinti al N.C.T. al Foglio 17 Mappale 514 di are 5.73 e al Foglio 17 Mappale 561 di are 1.08; venivano compravenduti a favore di:

- [REDACTED] per l'intero della
piena proprietà;

contro:

[REDACTED] per l'intero
della piena proprietà;

- 27) Con *variazione catastale d'ufficio* n. 1122.1/2001, in atti dal 29/05/2001 con protocollo n. 214588, si rettifica l'erronea acquisizione della tabella 1/1/27111997. La corretta superficie dell'immobile distinto al N.C.T. Foglio 17 Mappale 511 è di are 36.50.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI:

NCT Monastir - Foglio 17 Mapp. 513, Foglio 17 Mapp. 514, Foglio 17 Mapp. 558, Foglio 17 Mapp. 559, Foglio 17 Mapp. 560, Foglio 17 Mapp. 561

- 1) Convenzione ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, a rogito del notaio CARMEN CAPPELLINI, in data 17/11/1989, trascritto il 13/12/1989 ai nn. 32068/23448, del terreno sito in località *Argiolas Beccia* distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 136 (in parte) e 7/BV; a favore del:

- COMUNE DI MONASTIR (C.F. 82001930922) per l'intero della piena
proprietà;

contro:

[REDACTED] per l'intero
della piena proprietà;

- 2) Convenzione ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, a rogito del notaio CARMEN CAPPELLINI, in data 22/11/1989, trascritto il 19/12/1989 ai nn. 32586/23833, del terreno sito in località *Argiolas Beccia* distinto al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 136 (in parte) e 7/BV; a favore del:

- COMUNE DI MONASTIR (C.F. 82001930922) per l'intero della piena
proprietà;

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]);

- 3) Verbale di pignoramento immobili con atto Giudiziario emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 19/09/2009, repertorio n. 1916, per un credito di € 7.300,23 più interessi, trascritto il 13/11/2009 ai nn. 36750/25910 in favore della STONE INTERNATIONAL S.R.L. con sede in Monterotondo (RM) (C.F. 08218221003) con [REDACTED].

[REDACTED] per l'intera proprietà dei terreni siti in Monastir distinti al N.C.T. al Foglio 17 Mappale 513 di are 0.15 e al Foglio 17 Mappale 560 di are 6.66.

- 4) Ipoteca legale di € 97.224,00 iscritta il 07/07/2010 ai nn. 23576/6229, in forza dell'ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/1973 e del D.Lgs. n. 46/1999 di € 48.612,00 emessa da EQUITANIA SARDEGNA S.P.A., Agente Riscossione Cagliari, in data 24/06/2010, repertorio n. 4806, in favore di EQUITANIA SARDEGNA S.P.A. con sede in Sassari (C.F. 01667270928) e domicilio eletto in Cagliari in Viale Bonaria n. 33 contro [REDACTED] per l'intera proprietà dei terreni siti in Monastir distinti al N.C.T. al Foglio 17 Mappale 513 di are 0.15 e al Foglio 17 Mappale 560 di are 6.66.

- 5) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00, in forza di decreto ingiuntivo di € 436.023,50, emesso dal Tribunale di Cagliari in data 23/06/2011, repertorio n. 2461/2011, iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099; sui seguenti immobili siti in Monastir e distinti al N.C.T. al:

- Foglio 17 Mappale 558 di are 6.42 per l'intero della piena proprietà;
- Foglio 17 Mappale 559 di are 6.80 per l'intero della piena proprietà;
- Foglio 17 Mappale 514 di are 5.73 per l'intero della piena proprietà;
- Foglio 17 Mappale 561 di are 1.08 per l'intero della piena proprietà;
- Foglio 17 Mappale 513 di are 00.15 per l'intero della piena proprietà;
- Foglio 17 Mappale 560 di are 6.66 per l'intero della piena proprietà;

in favore di:

- BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede in Cagliari (C.F. 01564560900)

contro:

[REDACTED]

N.B. Sono presenti altri immobili nell'ipoteca giudiziale (vedi parte prima, terza e

quarta della presente relazione).

- 6) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074/2011, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 al nn. 32479/23166; sui seguenti immobili siti in Monastir e distinti al N.C.T. al:
- Foglio 17 Mappale 558 di are 6.42 per l'intero della piena proprietà;
 - Foglio 17 Mappale 559 di are 6.80 per l'intero della piena proprietà;
 - Foglio 17 Mappale 514 di are 5.73 per l'intero della piena proprietà;
 - Foglio 17 Mappale 561 di are 1.08 per l'intero della piena proprietà;
 - Foglio 17 Mappale 513 di are 00.15 per l'intero della piena proprietà;
 - Foglio 17 Mappale 560 di are 6.66 per l'intero della piena proprietà;
- in favore di:
- BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede in Cagliari (C.F. 01564560900)

contro:



N.B. Sono presenti altri immobili nel verbale di pignoramento (vedi parte prima, terza e quarta della presente relazione).

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Si allega agli atti copia dell'atto di provenienza ultraventennale (**Rif. Allegato B1**), estratto di mappa (**Rif. Allegato B2**) e le visure storiche ventennali catastali (**Rif. Allegati B3, B4, B5, B6, B7, B8**).

Quesito n.2 – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.

I terreni sono situati a sud-ovest di Monastir (**Rif. Appendici B1, B2 - foto 1**), ai margini dell'edificato urbano in zona periferica, di fronte al teatro civico. L'accesso ai lotti avviene dalla via Lussemburgo e dalla via Atene (**Rif. Appendice B2 - foto 2-6**), entrambe asfaltate, dotate di marciapiedi e illuminazione pubblica.

Il fondo ha forma di rettangolo regolare adatta all'edificazione ed è composto da n. 4 lotti, di circa 2.685 mq complessivi. Il terreno è incolto, non è recintato e

presenta una lieve pendenza. E' libero tranne che per un piccolo fabbricato abusivo (di circa 5,00 mq) che insiste sul mappale 559 (**Rif. Appendice B2 - foto 4, 5**). Sono inoltre presenti alcuni alberi di eucalipto disposti nel confine tra i mappali 513, 514, 560 e 561.

Il fondo confina a sud-ovest con due lotti edificati e due lotti liberi, ad est con un lotto libero, a nord-est con la via Lussemburgo e ad ovest con la via Atene.

E' presente l'allaccio fognario e del gas alla rete urbana per ogni lotto (**Rif. Appendice B2 - foto 2-5**).

Quesito n.3 – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- Terreno sito nel Comune di Monastir, distinto nel N.C.T. al foglio 17, particella 559, della consistenza di are 6 ca. 80, pignorato per l'intero della piena proprietà che spetta alla sig. [REDACTED]
- Terreno sito nel Comune di Monastir, località *Argiolas Beccias*, distinto nel N.C.T. al foglio 17, particella 513, della consistenza di ca. 15, pignorato per l'intero della piena proprietà che spetta al sig. [REDACTED]
- Terreno sito nel Comune di Monastir, località *Argiolas Beccias*, distinto nel N.C.T. al foglio 17, particella 560, della consistenza di are 6 ca. 66, pignorato per l'intero della piena proprietà che spetta al sig. [REDACTED]
- Terreno sito nel Comune di Monastir, distinto nel N.C.T. al foglio 17, particella 558, della consistenza di are 6 ca. 42, pignorato per l'intero della piena proprietà che spetta al sig. [REDACTED]
- Terreno sito nel Comune di Monastir, località *Argiolas Beccias*, distinto nel N.C.T. al foglio 17, particella 514, della consistenza di are 5 ca. 73, pignorato per l'intero della piena proprietà che spetta al sig. [REDACTED]
- Terreno sito nel Comune di Monastir, località *Argiolas Beccias*, distinto nel N.C.T. al foglio 17, particella 561, della consistenza di are 1 ca. 8, pignorato per l'intero della piena proprietà che spetta al sig. [REDACTED]

Tali descrizioni sono coincidenti con le attuali individuazioni dei beni e dei loro dati catastali attuali come si evince dai certificati catastali (**Rif. Allegati B3, B4, B5, B6, B7, B8**).

Quesito n.4 – Aggiornamento delle planimetrie catastali

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati al N.C.T. e presso gli archivi catastali è presente l'estratto di mappa che individua correttamente i beni.

Quesito n.5 – Destinazione del P.U.C.

Secondo il P.U.C. e il certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegati B9, B10**) l'area su cui sono ubicati i terreni oggetto di esecuzione immobiliare ricade nella zona C – sottozona C1. Secondo le Norme di Attuazione del PUC vigente la zona suddetta comprende:

porzioni del territorio destinate ad insediamenti attuati o in fase di attuazione, coincidenti con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica. Per le sottozone C1 già sottoposte a piano attuativo valgono le norme dettate dagli stessi piani.

Le destinazioni d'uso consentite nella zona sono:

- residenza e studi professionali;
- pubblico esercizio al dettaglio;
- autorimesse pubbliche e private;
- attività commerciali di media strutture di vendita, in conformità al Piano Commerciale Comunale;
- uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati;
- attività artigianali, anche se esercitate sotto forma societaria e quindi come tali inquadrare giuridicamente come industria, purché non moleste, non dannose alla pubblica salute, per la pubblica incolumità, e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati.

Quelle non sono ammesse sono:

- industrie di qualsiasi genere;

- macelli;
- stalle e ricoveri per animali in genere;
- depositi all'aperto;
- Ogni altra attività che rechi pregiudizio, disturbi, o danni all'agglomerato residenziale.

Per ogni unità abitativa dovrà essere garantita una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, previa dimostrazione grafica della disponibilità dei posti auto delle dimensioni minime di 2,40 x 5,50 m ognuno e disimpegnato da idonei spazi di manovra; questi ultimi compresi all'interno della succitata superficie minima.

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, oltre alla superficie per parcheggi prevista al punto precedente (1 mq/10 mc di costruzione), a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

L'Indice di Fabbricabilità Territoriale massimo è pari a 0,90 mc/mq.

L'Indice di Copertura massimo è pari a 0,50 mq/mq.

La superficie minima del lotto non deve essere inferiore a 300 mq per le tipologie a schiera, 350 mq per le tipologie binate e 400 mq per le tipologie isolate.

L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili è consentita ad una distanza minima di 5.00 m.

E' consentita la costruzione in aderenza nei seguenti casi:

- ricostruzione a seguito di demolizione di edifici già in aderenza;
- nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
- previa convenzione con la proprietà confinante, nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza minima di 10,00 m per pareti finestrate e 5,00 m per pareti non finestrate o nel caso in cui si abbiano lotti ineditificati.

Le pareti finestrate dovranno stare alla distanza minima di 10,00 m da qualsiasi corpo di fabbrica.

Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno tenere conto delle tipologie edilizie esistenti e consolidate; potranno essere in linea, binate, a schiera o isolate, con la possibilità di interrompere il fronte con passi carrai e simili su di un lato. In uno stesso lotto è consentita la realizzazione di diversi corpi di fabbrica collegati tra loro mediante porticati.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona; in ogni caso l'altezza massima consentita è pari a 7,50 m.

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, oltre alla superficie per parcheggi prevista al

punto precedente (1 mq/10 mc di costruzione), a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti

deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

In aggiunta ai predetti standard, vanno incrementate le dotazioni richieste per le attività di carattere commerciale contenute negli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in attuazione della L.R. n. 5/2006", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 31/03/2008, e successive modificazioni ed integrazioni.

Dovranno essere rispettate tutte le disposizioni per le attività commerciali contenute negli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in attuazione della L.R. n. 5/2006", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 31/03/2008, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Comune di Monastir, con verbale di deliberazione n. 50 del 28/11/2005, ha approvato la variante non sostanziale al Piano di Lottizzazione residenziale ad iniziativa privata denominato *Manca Mario e più (Rif. Allegato B11)* per accorpamento dei lotti n. 47 - 49 - 51 - 53 proposto dai signori

[REDACTED]

Come da relazione tecnica allegata alla variante, l'accorpamento dei lotti prevede la futura realizzazione della «costruzione del fabbricato a "monte" (del

dislivello stradale) [...] composta da un piano seminterrato con destinazione a locale commerciale, il piano terra con destinazione locali commerciali e il piano primo a destinazione ufficio».

Nel piano di lottizzazione è indicato come indice di fabbricabilità fondiaria massimo 1,54 mc/mq.

Quesito n.6 – Conformità alle normative urbanistiche

Dal rilievo eseguito si evince che i terreni si presentano liberi e incolti tranne che per un piccolo fabbricato abusivo (di circa 5,00 mq) che insiste nel mappale 559. Si stima una cifra forfettaria di € 500,00 per la demolizione e rimozione dell'abuso edilizio.

Quesito n.7 – Possibilità di vendita in lotti

Come detto nel paragrafo precedente (vedi quesito n. 5), visto che il piano di lottizzazione vigente prevede la realizzazione di un unico edificio che insiste nei 4 lotti formati dai terreni oggetto di esecuzione, è indispensabile la vendita dei fondi come un unico compendio.

Vi sarebbe la possibilità formale della vendita per singoli lotti, ma ciascuno singolarmente non può svolgere l'attività edificatoria e pertanto indispensabile trattare commercialmente il compendio come unico e indivisibile.

L'intervento edilizio futuro sarà incentrato sull'edificazione di un unico edificio con caratteristiche commerciali e direzionali, come previsto nella variante al P.d.L. (**Rif. Allegato B11**).

Quesito n.8 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Gli immobili distinti al NCT al Foglio 17 Mapp. 513 e al Foglio 17 Mapp. 560 sono pignorati per la piena proprietà al signor [REDACTED] (**Rif. Allegati B3, B7**).

Gli immobili distinti al NCT al Foglio 17 Mapp. 514 e al Foglio 17 Mapp. 561 sono pignorati per la piena proprietà al signor [REDACTED] (**Rif. Allegati B4, B8**).

L'immobile distinto al NCT al Foglio 17 Mapp. 558 è pignorato per la piena

proprietà al sign. [REDACTED] (Rif. Allegato B5).

L'immobile distinto al NCT al Foglio 17 Mapp. 559 è pignorato per la piena proprietà alla sign. [REDACTED] (Rif. Allegato B6).

Non ricorre il caso di pignoramento pro quota, pertanto si ritiene che non sia necessario frazionare i lotti ulteriormente.

Quesito n.9 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Allo stato attuale i lotti risultano liberi e incolti. I detentori dei beni, ad oggi, sono gli esecutati.

Quesito n.10 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n.11 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica o storica, né vincoli o servitù di natura privata o condominiale.

Quesito n.12 – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sull'immobile non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

Quesito n.13 – Stima al valore commerciale del bene.

Gli immobili sono localizzati nel Comune di Monastir nella Via Lussemburgo, in zona C1. I quattro lotti edificabili (identificati dai sei terreni oggetto di esecuzione immobiliare come da descrizione - vedi Quesito n.2) si inseriscono in una zona urbana a vocazione principalmente residenziale, localizzata nella periferia in un ambito a buona qualità ambientale. La destinazione edilizia è di tipo commerciale direzionale. Gli immobili sono stati valutati in funzione della volumetria edificabile, della sua localizzazione e delle caratteristiche intrinseche del fondo.

I lotti hanno forma regolare e giacitura piana; attualmente sono incolti e si presentano perfettamente idonei per l'edificazione.

Nella futura edificazione si dovrà considerare un indice di fabbricabilità massimo pari a 1,54 mc/mq (**Rif. Allegato B11**), distanza minima dai confini pari 5 m, distanza minima dai fabbricati pari a 10 m.

Il piano volumetrico approvato nella variante al Piano di Lottizzazione prevede una volumetria massima edificabile di 4126,80 su un lotto complessivo di mq 2.684,00.

La valutazione del fondo tiene conto della tipologia edilizia praticata nella zona e della densità edilizia.

Ciò premesso, attraverso le indagini effettuate presso gli operatori del settore immobiliare del comune di Monastir, il valore riscontrato nella zona in esame nell'anno 2014 varia tra i 150,00-200,00 €/mq di superficie per terreni edificabili.

Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dei fondi e più precisamente:

- posizionali estrinseche (in funzione della localizzazione dell'immobile, dei collegamenti, dell'accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, della disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto); ottima posizione in zona con buone dotazioni di servizi.
- posizionali intrinseche (in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile come accesso all'immobile, esposizione e ampiezza); Forma regolare, esposizione e giacitura ottimi
- produttive;

si ritiene di dover attribuire come più probabile valore di stima dei lotti un valore pari a 200,00 €/mq.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti di deprezzamento e apprezzamento:

coeff. Fondo libero = 0,99

coeff. Servitù presenti = 1,00

coeff. Accessibilità = 1,00

coeff. Pendenza media = 0,99

coeff. Tipologia del terreno = 1,00

coeff. Esposizione = 1,00

coeff. Globale unico = $0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 = 0,98$

Alla luce dei dati riportati sopra si può procedere alla valutazione di un probabile valore dell'immobile. Si moltiplica il valore di stima pari a 200,00 €/mq per il coefficiente globale di differenziazione calcolato:

$200,00 \text{ €/mq} \times 0,98 = 196,00 \text{ €/mq}$

moltiplicando il valore unitario per la superficie complessiva si ottiene il valore commerciale dell'intero compendio:

$196,00 \text{ €/mq} \times 2.684 \text{ mq} = 526.064,00 \text{ €}$ approssimabili a **€ 526.000,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE TERZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

- IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI SENORBÌ -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito n.1 – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale

In ottemperanza ai quesiti disposti dal giudice il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata ed in particolare il certificato notarile, a cura del Notaio Sechi Gianmassimo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:

N.B.: Non risultano atti dimostranti la provenienza ultraventennale del bene antecedente al 1997.

1) La storia ultraventennale del bene inizia con il certificato di denunciata successione registrato a Cagliari in data 03/07/1997 al n. 79, volume n. 1302/1, trascritto il 05/02/2008 ai nn. 3755/2568; a seguito del decesso del sig. [REDACTED] deceduto il 05/12/1965) per il quale la quota di 1/3 della proprietà del terreno distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mappali 54 di are 70.80 passava a favore dei figli:

[REDACTED] con la quota di 1/9 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/9 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/9 della piena proprietà.

2) Segue con l'atto di divisione a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 31/07/1997, repertorio n. 17947, raccolta n. 5234, trascritto il 05/08/1997 ai nn. 19515/13248; col quale [REDACTED] (n. bi il 17/08/1942) acquisiva, per separazione dei beni, la quota di 3/9 della piena proprietà del terreno sito in località *Canabi Abis*, distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mappale 54 di are 70.80, da:

[REDACTED] per la quota di 1/9 della piena proprietà;

[REDACTED] la quota di 1/9 della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/9 della piena proprietà.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI:

1) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.p.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio

eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

[REDACTED]

sul seguente immobile sito in Senorbi distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mapp. 54 di are 70.80.

N.B. Sono presenti altri immobili nell'ipoteca giudiziale (vedi parte prima, seconda e quarta della presente relazione).

2) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.p.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

[REDACTED]

sul seguente immobile sito in Senorbi distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mapp. 54 di are 70.80 per la quota di 1/3 pro indiviso della piena proprietà che spetta alla sig.ra [REDACTED]

N.B. Sono presenti altri immobili nel verbale di pignoramento (vedi parte prima, seconda e quarta della presente relazione).

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Si allegano agli atti l'estratto di mappa al N.C.T. (Rif. **Allegato C1**), il certificato storico ventennale catastale (Rif. **Allegati C2**), il certificato di destinazione urbanistica (Rif. **Allegato C3**) copia della richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'atto di successione di provenienza ultraventennale (Rif. **Allegato A2**).

Quesito n.2 – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni

Il terreno è situato a sud-est di Senorbi e si trova in località Gennas Arrubias (Rif. **Appendici C1, C2 - foto 1**). L'accesso al lotto avviene attraverso i lotti adiacenti. A questi lotti si accede dalla strada commerciale di Cordaxius, non

asfaltata.

Si tratta di un lotto di forma irregolare in cui si può distinguere una parte più ampia e due più allungate. Il terreno risulta coltivato a seme.

Quesito n.3 – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 8 Mapp. 54 di are 70.80 pignorato per la quota di 1/3 pro indiviso della piena proprietà che spetta alla sig.ra [REDACTED]

Tale descrizione è coincidente con l'attuale individuazione del bene e dei suoi dati catastali attuali come si evince dal certificato catastale (**Rif. Allegato C2**).

Quesito n.4 – Aggiornamento delle planimetrie catastali

L'immobile risulta regolarmente accatastato al N.C.T. di Senorbì nella sezione di Arixì e presso gli archivi catastali è presente l'estratto di mappa che individua correttamente il bene.

Quesito n.5 – Destinazione del P.U.C.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e dal P.U.C. di Senorbì (**Rif. Allegati C3, C4**) il terreno ricade in zona agricola E, dove vigono le seguenti prescrizioni:

"Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;*
- b) Fabbricati per agriturismo;*
- c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);*
- d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.*

7.1.2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 1) 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma (tale indice con deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere elevato fino a

0.50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 500 mt);

2) 0,03 mc/mq per le residenze;

3) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma;

4) fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma.

5) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

7.1.3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00 salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50.

7.1.4) Per le residenze, la superficie minima d'intervento e in via generale stabilita in Ha 1,00;

7.1.5.) Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco dovrà essere di almeno 6.00 metri dallo stesso, e di 10 metri dal ciglio stradale"

Quesito n.6 – Conformità alle normative urbanistiche

L'immobile si presenta libero e privo di alcuna opera edilizia abusiva.

Quesito n.7 – Possibilità di vendita in lotti

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 8 Mappale 54 costituisce un unico lotto.

Quesito n.8 – Pignoramento pro quota e divisibilità

L'immobile è pignorato per la quota di 1/3 pro indiviso della piena proprietà che spetta alla signora [REDACTED]. Il comproprietario dell'immobile è il sig.

[REDACTED], che detiene la quota di 2/3 pro indiviso della piena proprietà.

Il terreno non risulta comodamente divisibile, in quanto per accessibilità e forma si ritiene meglio commercializzabile rispetto ad una ipotetica porzione. Il frazionamento del fondo dovrebbe comportare delle servitù di passaggio e diminuirebbe il valore di mercato del bene.

Quesito n.9 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

L'immobile, come accertato nel sopralluogo, risulta attualmente coltivato. Non si conosce chi attualmente conduce il fondo ma dalle dichiarazioni dei sigg.

██████████ n è nella disponibilità della sig.ra ██████████

Quesito n.10 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n.11 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n.12 – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sull'immobile non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

Quesito n.13 – Stima al valore commerciale del bene.

L'immobile è stato valutato in funzione della volumetria edificabile, della sua localizzazione e delle caratteristiche intrinseche del fondo.

Il terreno si trova in una zona ad elevata densità colturale di terreni seminativi.

Lo stesso presenta infatti questo tipo di coltura. Pertanto per la sua valutazione si farà riferimento al valore agricolo del bene e si terrà conto della sua qualità colturale seminativa, della sua giacitura, della sua scarsa accessibilità attraverso le strade vicinali e della sua forma irregolare.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli è molto instabile a causa dello scarso numero di compravendite che si verificano nella zona. I valori che si sono riscontrati presso gli operatori di settore e nei giornali specializzati sono assai variabili e rimangono compresi in una forbice tra 1,00 €/mq e i 2,00 €/mq. Per le caratteristiche su elencate il valore unitario del bene si stima pari a 1,30 €/mq.



Il fondo, di mq 7.080 totali, ha un valore di mercato pari a € 9.204,00
approssimabile a € 9.000,00.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE QUARTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI PIMENTEL -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito n.1 – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale

In ottemperanza ai quesiti disposti dal giudice il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata ed in particolare il certificato notarile, a cura del Notaio Sechi Gianmassimo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:

- 1) Con il certificato di denunciata successione in virtù di legge e testamento a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, registrato a Cagliari il 15/12/1997 al n. 10734, registrato a Sanluri il 21/04/1998 al n. 21, volume n. 641/1, trascritto il 13/02/2002 ai nn. 6562/4972; a seguito del decesso della sig.ra

[REDACTED]
23/10/1997) per il quale la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del terreno sito a Pimentel, distinto al N.C.T. al Foglio 5 Mappale 36 di are 76.65 passava a favore dei figli:

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{10}$ della piena proprietà;
- [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{10}$ della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{10}$ della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{10}$ della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{10}$ della piena proprietà.

- 2) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 21/10/1998, repertorio n. 20342; trascritto il 23/10/1998 ai nn. 25822/17539; col quale il sig. [REDACTED] (27/11/1938) acquistava la quota di $\frac{4}{10}$ della piena proprietà di vari beni (che veniva ricongiunta con la quota già in suo possesso per un totale di $\frac{5}{10}$ della piena proprietà), tra i quali il terreno sito a Pimentel in località Sa Bioi, distinto al N.C.T. al Foglio 5 Mappale 36 di are 76.65.

da:

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{10}$ della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{10}$ della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{10}$ della piena proprietà;

per la quota di 1/10 della piena proprietà.

NB: non è dimostrata con atti trascritti la provenienza ultraventennale del bene antecedentemente al 1997.

Non sono noti i comproprietari, oltre [REDACTED] della restante quota di
5/10.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.p.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

sul seguente immobile sito in Pimentel distinto al N.C.T. al Foglio 5 Mapp. 36 di are 76.65.

N.B. Sono presenti altri immobili nell'ipoteca giudiziale (vedi parte prima, seconda e terza della presente relazione).

- 2) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.p.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

sul seguente immobile sito in Pimenter distinto al N.C.T. al Foglio 5 Mapp. 36 di are 76 65.

N.B. Sono presenti altri immobili nel verbale di pignoramento (vedi parte prima, seconda e terza della presente relazione).

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALE**

Si allegano agli atti l'estratto di mappa al N.C.T. (**Rif. Allegato D1**), il certificato storico ventennale catastale (**Rif. Allegato D2**), il certificato di

destinazione urbanistica (**Rif. Allegati D3**) e copia della richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'atto di successione di provenienza ultraventennale (**Rif. Allegato A2**).

Quesito n.2 – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni

Il terreno (**Rif. Appendici D1, D2 - foto 1**) è situato a nord-ovest di Pimentel e si trova in prossimità di un'azienda agricola (i signori esecutati sostengono di aver venduto il bene pignorato a tale azienda con una scrittura privata non registrata all'Agenzia delle Entrate). L'accesso al terreno può avvenire o dall'ingresso dell'azienda agricola o passando attraverso altri terreni.

Il terreno è un seminativo coltivato in declivio privo di recinzioni.

Quesito n.3 – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come terreno sito nel Comune di Pimentel, distinto nel N.C.T. al foglio 5, particella 36, della consistenza di are 76 ca. 65, per la quota di $\frac{1}{2}$ pro indiviso della piena proprietà che spetta al sig. [REDACTED]

Tale descrizione è sostanzialmente coincidente con l'attuale individuazione del bene e dei suoi dati catastali attuali, ma è difforme nelle quote di possesso indicate nel certificato catastale (**Rif. Allegati D2**), le quali sono pari a $\frac{4}{10}$ della proprietà che spetta al sig. [REDACTED]. Dalla storia ultraventennale del bene (vedi **Quesito n. 1**) si evince che la quota di possesso corretta è quella dell'atto di pignoramento.

Quesito n.4 – Aggiornamento delle planimetrie catastali

L'immobile risulta regolarmente accatastato al N.C.T. e presso gli archivi catastali è presente l'estratto di mappa che individua correttamente il bene.

E' necessario un aggiornamento catastale che dovrà prevedere necessariamente un'istanza di rettifica delle quote di possesso dell'immobile.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di € 500,00.

Quesito n.5 – Destinazione del P.U.C.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pimentel il terreno in questione ricade in parte in zona agricola E, sottozona 2b (**Rif. Allegato D3**) dove vigono le seguenti prescrizioni:

- Indice fondiario massimo per le residenze pari a 0,025 mc/mq;
- Indice fondiario massimo per le attrezzature pari a 0,15 mc/mq;
- Indice fondiario massimo per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi pari a 0,01 mc/mq;
- Indice fondiario massimo per le strutture di recupero terapeutico disabili, ecc. pari a 0,10 mc/mq;
- Distanze minime dai confini pari a 6,00 m;
- Distanze minime dalle strade pari a 20,00 m.

Quesito n.6 – Conformità alle normative urbanistiche

L'immobile si presenta libero e privo di alcuna opera abusiva.

Quesito n.7 – Possibilità di vendita in lotti

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 5 Particella 36 è unico e costituisce un unico lotto.

Quesito n.8 – Pignoramento pro quota e divisibilità

L'immobile è pignorato per la quota $\frac{1}{2}$ pro indiviso della piena proprietà che spetta al sig. [REDACTED]. Non si conosce l'identità dei comproprietari del bene.

Il terreno non risulta comodamente divisibile, in quanto per accessibilità e forma si ritiene meglio commercializzabile rispetto ad una ipotetica porzione. Il frazionamento del fondo dovrebbe comportare delle servitù di passaggio e diminuirebbe il valore di mercato del bene.

Quesito n.9 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Si mette in evidenza che l'immobile oggetto di esecuzione, a detta degli esecutati, è attualmente in possesso di una azienda agricola che lo coltiva

regolarmente. Tuttavia si evidenzia che, dalle ricerche effettuate presso la conservatoria, non risulta alcun atto che ne attesti l'effettivo passaggio di proprietà.

Quesito n.10 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n.11 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n.12 – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sull'immobile non risultano diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.

Quesito n.13 – Stima al valore commerciale del bene

Il bene è stato valutato in funzione della volumetria edificabile, della sua localizzazione e delle caratteristiche intrinseche del fondo.

Il terreno si trova in una zona ad elevata densità colturale di terreni seminativi e da pascolo. Lo stesso presenta qualità colturale a seminativo (circa 80% della superficie) e il suo utilizzo come terreno da pascolo (circa il 20%). Pertanto per la sua valutazione si farà riferimento al valore agricolo del bene e si terrà conto della sua qualità colturale seminativa e del suo uso da pascolo, della sua giacitura in declivio, della sua difficile accessibilità e della sua forma irregolare.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli è molto instabile a causa dello scarso numero di compravendite che si verificano nella zona. I valori che si sono riscontrati presso gli operatori e nei giornali specializzati sono assai variabili e rimangono compresi in una forbice tra 0,80 €/mq (per terreni da pascolo) e i 2,00 €/mq (per i seminativi). Per le caratteristiche su elencate il valore unitario dei beni di stima pari ai 1,40 €/mq.

Poiché la superficie complessiva del lotto agricolo è pari a mq 7.665,00, si avrà un valore di mercato pari a: $\text{mq } 7.665,00 \times 1,40 \text{ €/mq} = \underline{\text{€ } 10.731,00}$ da cui bisogna detrarre le spese di regolarizzazione catastale pari a € 500,00, per un totale di € 10.231,00 approssimabili a **€ 10.000,00**.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Renato Melis ha determinato quanto segue:

- La descrizione dei beni presente nell'atto di pignoramento corrisponde ai dati catastali di tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione.
- Non vi è continuità storica nei passaggi di proprietà e nelle variazioni catastali avvenute nell'ultimo ventennio per tutti i seguenti gli immobili:
 - unità immobiliare sita in Via San Giuseppe n. 3 distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 228, sub 1, cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;
 - unità immobiliare sita in Vico Corte s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 2240, sub 2 (ex 163)
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 629 di are 1.15;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 274 di are 3.40;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 275 di are 2.95;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 276 di are 1.55;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 277 di are 4.05;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 278 di are 1.45;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 280 di are 14.10;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 283 di are 4.85;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 284 di are 1.65;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 285 di are 1.50;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 286 di are 1.55;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 287 di are 1.50;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 288 di are 0.80;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 289 di are 0.80;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 290 di are 0.75;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 291 di are 2.65;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 293 di are 2.45;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 294 di are 4.25;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 296 di are 4.30;
 - terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 297 di are 5.15;

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 126 di are 30.90;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 11 di are 33.25;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 12 di are 6.25.
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 8, mapp. 54 di are 70.80.
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 5, mapp. 36 di are 76.55.

Per i quali non sono dimostrati, con deposito agli atti di causa, i passaggi di proprietà nel ventennio.

— Si segnalano passaggi di proprietà mortis causa nella storia ultraventennale del bene per i seguenti immobili:

- unità immobiliare sita in Via San Giuseppe n. 3 distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 228, sub 1, cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;
- fabbricato rurale distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1579 (ex 227/b) di are 0.90;
- unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 1, cat. A/2, 11 vani, piano T-1°;
- unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 2, piano T;
- unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 3, piano T-1°;
- unità immobiliare sita in Vico Corte s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 2240, sub 1 (ex 65) e sub 2 (ex 163), cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 629 di are 1.15;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1474 di are 30.22;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 274 di are 3.40;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 275 di are 2.95;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 276 di are 1.55;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 278 di are 1.45;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 280 di are 14.10;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 283 di are 4.85;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 289 di are 0.80;

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 290 di are 0.75;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 291 di are 2.65;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 292 di are 0.06;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 293 di are 2.45;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 294 di are 4.25;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 296 di are 4.30;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 297 di are 5.15;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 297 (ex 297/a) di are 31.70;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 362 (ex 297/b) di are 4.70;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 61 di are 35.33;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 218 di are 30.40;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 221 di are 35.55;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 124 di are 90.25;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 125 di are 0.55;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 126 di are 30.90;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 202 di are 49.65;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 11 di are 33.25;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 12 di are 6.25.
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 513 di are 0.15;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 514 di are 5.73;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 558 di are 6.42;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 559 di are 6.80;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 560 di are 6.66;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 561 di are 1.08.
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 8, mapp. 54 di are 70.80.
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 5, mapp. 36 di are 76.55.

– Gli immobili oggetto di esecuzione non sono pienamente conformi ai progetti approvati. Tuttavia quasi tutte le opere riscontrate potranno essere sanate in accertamento di conformità. Alcune opere come tettoie e simili

ritenute non sanabili sono state portate a futura demolizione. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.

- Dei quattro fabbricati oggetto dell'esecuzione solo quello in comune di Samatzai relativo al compendio 1c - Via Roma può essere considerato conforme alla planimetria catastale. Gli altri fabbricati presentano evidenti difformità tra stato attuale e planimetria catastale e dovranno essere regolarizzati (vedi. paragrafi relativi).

- Gli immobili sono privi di qualsiasi tipo di vincolo, salvo quelli di natura paesaggistica per i centri storici, quelli di rispetto stradale e quelli di natura archeologica. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.

- La maggior parte degli immobili non risulta facilmente divisibile in lotti. (cfr. perizia)

- Si è determinato che tutti gli immobili al mese di marzo 2015, risultavano nella disponibilità degli esecutati.

- Il valore di mercato determinato alla data del 15.04.2015 per gli immobili oggetto delle esecuzioni, al netto delle demolizioni e eventuali regolarizzazioni è il seguente:

- **Compendio 1a** formato da:

- ✓ unità immobiliare sita in Via San Giuseppe n. 3 distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 228, sub 1, cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;
- ✓ fabbricato rurale distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1579 (ex 227/b) di are 0.90;

Valore di mercato € 88.000,00

- **Compendio 1b** formato da:

- ✓ unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 1, cat. A/2, 11 vani, piano T-1°;

Valore di mercato € 382.000,00

- ✓ unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 2, piano T;

Valore di mercato € 30.000,00

- ✓ unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 3, piano T-1°;

Valore di mercato € 92.000,00

• **Compendio 2** formato da:

- ✓ unità immobiliare sita in Vico Corte s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 2240, sub 1 (ex 65) e sub 2 (ex 163), cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 629 di are 1.15;

Valore di mercato € 60.000,00

• **Compendio 3** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1474 di are 30.22;

Valore di mercato € 257.000,00

• **Compendio 4a** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 273 di are 14.95;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 274 di are 3.40;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 275 di are 2.95;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 276 di are 1.55;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 277 di are 4.05;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 278 di are 1.45;

Valore di mercato € 10.000,00

• **Compendio 4b** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 280 di are 14.10;

Valore di mercato € 5.000,00

• **Compendio 4c** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 283 di are 4.85;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 284 di are 1.65;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 285 di are 1.50;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 286 di are 1.55;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 287 di are 1.50;

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 288 di are 0.80;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 289 di are 0.80;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 290 di are 0.75;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 291 di are 2.65;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 292 di are 0.06;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 293 di are 2.45;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 294 di are 4.25;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 296 di are 4.30;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 297 di are 5.15;

Valore di mercato € 11.000,00

• **Compendio 5** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 297 (ex 297/a) di are 31.70;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 362 (ex 297/b) di are 4.70;

Valore di mercato € 215.000,00

• **Compendio 6a - lotto A (ex 61, ex218, ex 221)** formato da:

- ✓ NCEU Fg. 15 mapp. 646 abitazione civile
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 650 (strada privata)

Valore di mercato € 403.000,00

• **Compendio 6a - lotto B (ex 61, ex218, ex 221)** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 647 di are 21.00;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 649 di are 26.24;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 221 di are 35.55;

Valore di mercato € 25.000,00

• **Compendio 6b** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 123 di are 57.15;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 124 di are 90.25;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 125 di are 0.55;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 126 di are 30.90;

Valore di mercato € 47.000,00

• **Compendio 6c** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 202 di are 49.65;

Valore di mercato € 7.500,00

- **Compendio 7** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 11 di are 33.25;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 12 di are 6.25.

Valore di mercato € 5.000,00

- **Immobili ricadenti nel comune di Monastir** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 513 di are 0.15;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 514 di are 5.73;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 558 di are 6.42;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 559 di are 6.80;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 560 di are 6.66;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 561 di are 1.08.

Valore di mercato € 526.000,00

- **Immobili ricadenti nel comune di Senorbi** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 8, mapp. 54 di are 70.80.

Valore di mercato € 9.000,00

- **Immobili ricadenti nel comune di Pimentel** formato da:

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 5, mapp. 36 di are 76.55.

Valore di mercato € 10.000,00

--- □ ---

Avendo il sottoscritto assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di 168 facciate, oltre a 204 fogli di appendici e a 549 fogli di allegati, sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, li 15/04/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio


