

COPIA

Pr 136  
Dott. Giovanni  
Gorini

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RE 128/98  
riunite

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 316/2000 del R.E.

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Perito Edile FRANCO PILLITU

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott. Giovanni La Rocca**

**1 - PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 21 Marzo 2002, la S.V. nominava il sottoscritto P.E. Franco Pillitu con studio in Serramanna alla Via S. Stefano 2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari col n° 1092 ed all'Albo dei periti presso Codesto Tribunale, *Consulente Tecnico d'Ufficio* nel procedimento citato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, la S.V. conferiva al sottoscritto consulente il seguente mandato:

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

**a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 765 del 6/8/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28/2/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente**

*riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n. 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v. art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e 39 I comma legge 23/12/1994 n. 724);*

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

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

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

*e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 I comma legge n. 724/1994 può essere sanato secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.*

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

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

4) *accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo."*

## **2 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESEC. IMMOBILIARE**

Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento:

*(unità negoziale n° 1)*

“ - In Comune di Dolianova, Località CASULA:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie di ettari 1.05.15 censito nel NCT al Foglio 34 Mappale 470 ”

*(unità negoziale n° 2)*

**DI PROPRIETA' DI**

“ - In Comune di Dolianova, Località Terra e Teula:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie di ettari 1.47.70 censito nel NCT al Foglio 34 Mappali 158 e 159 ”

(unità negoziale n° 3)

DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

ciascuno per la quota di  $\frac{1}{4}$  di cui parte in piena e parte in nuda proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto uxorio della quota di  $\frac{2}{4}$  e per la proprietà dei restanti due quarti:

“ - In Comune di SERDIANA, Località Bau su Mattutzu:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie di are 38.85 censito nel NCT al Foglio 22 Mappale 36”

(unità negoziale n° 4)

[REDACTED]  
ciascuno per la quota di  $\frac{1}{4}$  di cui parte in piena e parte in nuda proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto uxorio della quota di  $\frac{2}{4}$  e per la proprietà dei restanti due quarti:

“ - In Comune di DOLIANOVA, Vico Trento s.n.c.:

- casa in costruzione sull'area risultante dalla demolizione del fabbricato distinto con il n.c. 25 della Via Trento, censito nel N.C.E.U. alla partita 265, Foglio 26, Mappale 13.”

(unità negoziale n° 5)

DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

per la nuda proprietà e di [REDACTED] per l'usufrutto:

“ - In Comune di SERDIANA, Località Mitza S'Arru:

- terreno agricolo della superficie di ettari 1.04.35 censito nel NCT al Foglio 27, Mappale 19.”

(unità negoziale n° 6)

DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

“ - In Comune di SERDIANA, Località Santa Lucia:

- terreno agricolo della superficie di are 55.40 censito nel NCT al Foglio 14, Mappali 89 e 90.”

Inoltre:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(unità negoziale n° 7)

**DI PROPRIETA'** [REDACTED]

[REDACTED]  
 “appezzamento di terreno in località “Casula” della superficie di mq 3571, con sovrastanti due capannoni adibiti ad uso ricovero attrezzi agricoli e foraggi di mq 560 ciascuno, confinanti nell’insieme con proprietà [REDACTED]  
 [REDACTED]

Il terreno è distinto in catasto al Foglio 34 Mappale 1191 ex 470/a di are 35.71, mentre i fabbricati sono distinti in catasto al Foglio 34 Mappali 1193 sub 1, località Su Forreddu P.T. zona censuaria U, categoria D/1 - 1193 sub 2, località Su Forreddu P.T. zona censuaria U, categoria D/1 – “

**NOTA**

*L’unità negoziale n° 1, ovvero il bene distinto al NCT del comune di Dolianova al Foglio 34 Mappale 470, è stato oggetto di un frazionamento in data 17.02.2000, che ha determinato i nuovi identificativi catastali:*

- **Foglio 34 M.le 1192**, qualità seminativo di classe 3, di are 69.44
- **Foglio 34 M.le 1191**, qualità seminativo di classe 3, di are 35.71, poi passato al catasto fabbricati con gli identificativi:

A) Foglio 34 Mappali 1193 sub 1, località Su Forreddu P.T. zona censuaria U, categoria D/1 -

B) Foglio 34 Mappali 1193 sub 2, località Su Forreddu P.T. zona censuaria U, categoria D/1 –

*Questi ultimi due, altro non sono che gli immobili descritti nell'unità negoziale n° 7.*

*Alla luce di queste considerazioni, si evince, pertanto, che l'unità negoziale n° 1, e l'unità negoziale n° 7, in parte identificano lo stesso bene immobiliare. ;*

*Ciò premesso, ai fini della presente relazione, quando si tratterà l'unità negoziale n° 1, ci si riferirà alla sua reliqua, ovvero alla particella censita come:*

*N.C.T. del comune di Dolianova, Foglio 34 M.le 1192, qualità seminativo  
di classe 3, di are 69.44*

### **3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Queste hanno avuto inizio in data 27.05.2002 alle ore 9.30, così come stabilito in sede d'udienza, presso il fabbricato facente parte del' oggetto di esecuzione sito in Dolianova in località "Casula", alla presenza del signor Garau Gaetano, che si faceva trovare sul posto.

Le stesse proseguivano presso gli altri beni facenti parti del complesso sottoposto ad esecuzione immobiliare.

Assistito da un collaboratore dello studio, diedi inizio alle operazioni di rilievo metrico degli stabili, per verificarne l'effettiva consistenza e la corrispondenza con gli elaborati progettuali a suo tempo approvati.

Ultimate le operazioni di misura, effettuai i rilievi fotografici di rito; (vedasi allegati "C")

Le operazioni peritali proseguivano presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova, sezione Edilizia Privata, per i necessari riscontri, e presso il Dipartimento del Territorio di Cagliari per le visure del caso.

#### **4 - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

*(unità negoziale n° 1)*

*tipologia del bene e destinazione d'uso*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di un appezzamento di terreno distinto al N.C.T. del comune di Dolianova, al Foglio 34 M.le 1192, qualità seminativo di classe 3, di are 69.44, derivato dal frazionamento del mappale 740, su cui insistono vari immobili;

In dettaglio:

- serra a vetri della superficie coperta di mq 2300.00;
- vano appoggio della superficie coperta di mq 187.00, parzialmente su due livelli, di cui uno interrato;
- cabina elettrica della superficie coperta di mq 21.00;

I beni sopra citati sono destinati ad attività agricola.

Il vano appoggio al momento è utilizzato dagli esecutati per le operazioni di tenuta del fondo.

(vedi All. n° C1....C6)

#### ***caratteristiche strutturali***

Sia il vano appoggio, sia la cabina elettrica, sono caratterizzati dalle strutture portanti verticali realizzate in blocchi di C.L.S. mentre i solai piani del vano appoggio sono in latero-cemento;

Le murature contro parete sono in cemento armato.

La copertura della cabina elettrica è in lastre di cemento amianto ondulate, mentre il vano appoggio è caratterizzato dalla copertura a terrazza non praticabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La serra è realizzata con struttura autoportante in profilati metallici, su muricciolo in cemento armato.

***caratteristiche funzionali e di finitura***

Le finiture sono improntate alla massima ordinarietà, senza soluzione di continuità, e possono essere così riassunte:

- Ove presenti, gli intonaci interni, sono realizzati in malta di cemento e calce, mentre in alcune pareti sono del tutto assenti, ed in altre sono limitati al semplice rinzaffo.
- Gli intonaci interni sono realizzati in malta bastarda al civile.
- Gli infissi sono di vario genere e tipo, in parte realizzati in profilati metallici, ed in parte in legno.
- I pavimenti sono realizzati in grès di ordinaria scelta commerciale.

***stato di manutenzione e conservazione***

Gli immobili esaminati appaiono in buono stato di manutenzione e di conservazione.

***vetusta'***

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova si riscontrano varie concessioni edilizie (14), che interessano anche i capannoni, per varianti in corso d'opera e ampliamenti vari, di cui l'ultima reca il n° distintivo 02/96, che contiene anche uno schema in cui ci si orienta fra le molteplici pratiche. (vedi ALL "D2")

Si evidenziano, in questa sede, le differenze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la situazione approvata nella concessione edilizia:

- vi è un locale interrato di cui non c'è traccia nelle concessioni edilizie;
- le aperture finestrate, dunque i prospetti, sono diverse per numero e



- Foglio 34 M.le 158 di are 74.40
- Foglio 34 M.le 159 di are 73.30

Il tutto per una estensione complessiva pari a 1.47.70.

L'immobile in questione è costituito da un vigneto caratterizzato da un impianto con pali in calcestruzzo, e fili correnti in acciaio; il sesto di impianto è tradizionale.

L'età del vitigno è stimabile in anni 20, e, pertanto, il vigneto è prossimo all'espianto;

Di ciò si terrà conto in sede di valutazione nei capitoli successivi.

#### NOTA

*Catastalmente, le due particelle, risultano essere dei seminativi, e non dei vigneti.*

L'accesso al fondo è garantito da una strada comunale sufficientemente scorrevole per la prima parte, e tramite una strada di penetrazione agraria per l'ultimo tratto di circa 150,00 metri, avente una carreggiata di circa tre metri.

#### *situazione catastale*

Dalla ricerca effettuata, in data 30.07.2002 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Dolianova, partita **5959**;
- Foglio 34 - Particella 158 di are 74.40 - R.D. Euro 15,37 R.A. Euro 11,53 - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE 3
- Foglio 34 - Particella 159 di are 73.30 - R.D. Euro 15,14 R.A. Euro 11,36 -- Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE 3

Intestati : [REDACTED]

cod. fisc. [REDACTED], Proprietà per 1000/1000;

(unità negoziale n° 3)

*tipologia del bene e destinazione d'uso*

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Serdiana, località "Bau su Mattutzu", composto da una singola particella, distinta al NCT come appresso:

- Foglio 22 M.le 36 di are 38.85

L'immobile è costituito da un oliveto, di età stimabile attorno ai 50 anni, con sesto di impianto tradizionale, a maglia regolare alla distanza di metri otto.

Il tutto per un centinaio di piante a dimora.

La strada di accesso è caratterizzata dalla carreggiata di larghezza abbastanza definita e regolare per l'intero percorso, fino all'innesto con la statale.

*situazione catastale*

Dalla ricerca effettuata, in data 30.07.2002 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Serdiana;
- Foglio 22 - Particella 36 di are 38.85 - R.D. Euro 12.04 R.A. Euro 5.02 - Qualità ULIVETO - CLASSE 2

- Intestati :

- " [REDACTED] [REDACTED]

Comproprietario per 1/2"

- " [REDACTED]

Comproprietario per 1/2"

- [REDACTED]

Proprietaria per 1/2 ed usufruttuaria parziale del rimanente.

(unità negoziale n° 4)

***tipologia del bene e destinazione d'uso***

Trattasi di un fabbricato urbano, in corso di costruzione, sito nel comune di Dolianova, Vieo Trento snc;

L'immobile si articola su tre livelli, di cui il primo (piano terra) destinato ad attività agricola, mentre gli altri due sono destinati a civile abitazione.

Allo stato attuale l'immobile risulta non ultimato, e in effetti è corretto definirlo poco più che un rustico.

In dettaglio:

- mancano gli intonaci sia interni che esterni al piano terra, così pure gli intonaci esterni al piano primo.
- al piano terra manca il massetto sottopavimento, e chiaramente gli impianti in esso contenuti; i pavimenti sono da realizzare su tutti i livelli.
- sia al piano terra che al piano primo non vi sono né gli infissi esterni né i controtelai; al piano primo sono stati messi in opera alcuni avvolgibili (senza gli infissi retrostanti); lo stesso dicasi per i serramenti interni.
- l'impianto idrico-fognario, come pure l'impianto elettrico, risultano incompleti.

L'immobile allo stato attuale non risulta occupato.

***caratteristiche strutturali***

L'unità immobiliare è caratterizzata dalle strutture portanti verticali realizzate in muratura di laterizio, coadiuvata da vari ordini di pilastri in c.a., mentre i solai sono in latero-cemento.

Le fondazioni sono in calcestruzzo armato.

***caratteristiche funzionali e di finitura***

Intonaco comune al civile in malta bastarda (ove presenti), completo di sbruffatura, e rifinimento al frattazzo fine.

**- intonaci interni-**

Intonaco comune al civile su pareti e soffitti, in malta bastarda, completo di sbruffatura e rifinimento al frattazzo fine.

**-tinteggiatura-**

Non vi è alcuna tinteggiatura.

**-infissi-**

L'ingresso dal Vico Trento non è asservito da alcun serramento, se si esclude uno pseudo infisso avente carattere di precarietà e provvisorietà, messo in opera al solo scopo di interdire al pubblico l'area del cantiere.

Infissi esterni, presenti nel solo piano secondo, in scatolato d'alluminio colorato e vetratura ordinaria.

Non vi sono infissi interni.

**-pavimenti-**

Non vi è alcun pavimento.

***dotazione di impianti***

Impianto elettrico sottotraccia, in opera con tubi corrugati e conduttori in rame; terminali degli impianti di ordinaria scelta commerciale, e apparecchi utilizzatori presumibilmente costituiti da comuni lampade e prese di corrente da 10/15 Ampere.

Impianto idrico in tubi di adduzione in rame e centralina di controllo, in opera sottotraccia, e scarichi in P.V.C. di tipo pesante.

Gli impianti non sono completi.

*vetusta'*

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova si riscontra che la Concessione Edilizia risale al 1987; non vi è traccia di alcuna denuncia di ultimazione dei lavori;

*situazione catastale*

Dalla ricerca effettuata, in data 17.05.2002 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto dei fabbricati del Comune di Dolianova.
- Foglio 26 Particella 13
- Categoria A/6 – classe 2- consistenza 4 vani
- Rendita Euro 86,76
- Intestati :

- " [REDACTED]

Proprietario per 1/4"

- " [REDACTED]

Proprietario per 1/4"

- " [REDACTED]

Usufruttuaria per 1/6

- " [REDACTED]

[REDACTED]

- Proprietario per 2/4"

**NOTA**

[REDACTED] in alcune visure catastali risulta [REDACTED]

[REDACTED]

*La situazione catastale non corrisponde a quella reale, in quanto si*

*riferisce all'immobile originario, ora demolito, e non all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.*

#### **consistenza**

Il fabbricato, nella sua definizione attuale, consta di un singolo locale al piano terra, e un disimpegno asservente la scala.

Al piano primo troviamo un "soggiorno-pranzo", due camere, di cui una con balcone, un bagno, e relativo disimpegno.

Il piano secondo è costituito da due camere, un bagno, e relativo disimpegno.

Vi è, inoltre, una terrazza.

Si evidenziano, in questa sede, le differenze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la situazione approvata nella concessione edilizia. (allegato "D")

In dettaglio:

- La scala interna asservente tutti i livelli non era prevista, ma si limitava a rendere possibile il collegamento fra i soli livelli superiori, mentre, per accedere a questi ultimi, era prevista una scala esterna.
- La sagoma dell'immobile appare, nel raffronto tra gli elaborati progettuali e la restituzione planimetrica, lievemente diversa.
- Al piano primo si notano lievi differenze planimetriche nella definizione degli ambienti, un balcone, in origine non previsto.
- Al piano secondo si riscontrano le stesse lievi differenze planimetriche nella definizione degli ambienti, l'ampliamento della terrazza in corrispondenza del balcone del piano inferiore, e un aumento della volumetria dovuto all'ampliamento di un vano, a scapito di una tettoia.

Quest'ultimo intervento, comporta il superamento del limite massimo della volumetria realizzabile.

Alla luce di quanto esposto, si può inquadrare il problema della sanabilità degli abusi riscontrati come appresso specificato:

- per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi dell'abitazione, le opere difformi sono classificabili come opere interne, e come tali suscettibili di concessione in sanatoria, ai sensi di quanto disposto dall'art. 26 della L. 47/85; lo stesso dicasi per la scala interna, diversa per numero di piani asserviti, e per conformazione.

- la diversa sagoma dell'immobile non comporta alcun incremento della superficie coperta, quindi del volume, ed anzi causa una leggera diminuzione di entrambi, ed è dovuta all'inclinazione di un muro lievemente differente da quella prevista.

- gli ampliamenti relativi alle sporgenze, ovvero il balcone al piano primo, e della terrazza sovrastante, non comportano incrementi alla superficie coperta, in quanto non eccedono, fuori tutto, ml. 1.20; presentano, pertanto, le caratteristiche della doppia conformità, alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, ed alle norme attuali, ovvero ricadono nella casistica stabilita dall'art. 13 della L. 47/85.

- per quanto riguarda, infine, l'incremento della volumetria che comporta il superamento degli standard urbanistici, siamo in presenza di un esubero di circa 51.00 metri cubi; la soluzione prevista, in questi casi, è la demolizione parziale, sino al recupero dell'esubero predetto.

Nel complesso le opere difformi dalla concessione edilizia sono classificabili, tenendo conto di quanto precedentemente descritto, come

suscettibili di concessione in sanatoria, ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 della L. 47/85;

Infine, per quanto riguarda le superfici rilevate nel corso delle operazioni di misurazione, e restituite graficamente sotto forma di planimetria (vedi allegato "A") abbiamo:

- superficie lorda piano terra, destinato ad attività agricola, mq 105.08;
- superficie lorda appartamento, mq 172.11;
  - superficie lorda del balcone e della terrazza, mq 48.03
  - superficie lorda del ortile, mq 138.05

Si trascura, in questa sede, il calcolo della superficie commerciale, in quanto si è provveduto alla stesura di un apposito computo metrico, dal quale meglio si evince il costo del rustico in esame.

#### ***verifiche della situazione urbanistica***

L'immobile in oggetto si erge su un lotto definito nel vigente strumento urbanistico del comune di Dolianova come segue:

#### ***strumento urbanistico vigente al momento del rilascio della concessione***

#### ***edilizia***

- zona di Piano "B"
- indice max di edificabilità fondiario pari a 3 mc/mq (tre mc per ogni metro quadro), di cui 2 mc/mq destinati alla residenza, e 1 mc/mq destinabili ad attività non residenziale;
- costruzione consentita a filo strada, o su eventuale nuovo allineamento che l'amministrazione ritenga di dover adottare.;
- l'altezza massima prevista non può superare quella degli edifici contermini, e, in ogni caso non può eccedere i Ml 12.00.

**strumento urbanistico attuale**

Il nuovo strumento urbanistico non opera più la distinzione relativa alla distribuzione dei volumi concessi, ma si limita a fissare l'indice di edificabilità fondiario, pari a 3 mc/mq.

(unità negoziale n° 5)

**tipologia del bene e destinazione d'uso**

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di SERDIANA, località "Mitza S'Arru", composto da una sola particella, distinte al NCT come appresso:

- Foglio 27 M.le 19 di ettari 1.04.35

L'immobile è costituito da un oliveto, di età stimabile attorno ai 35 anni, con sesto di impianto tradizionale, a maglia regolare.

L'appezzamento non è asservito da un ingresso indipendente, ma vi si accede tramite una servitù di passaggio, gravante su un lotto limitrofo.

**situazione catastale**

Dalla ricerca effettuata, in data 30.07.2002 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Serdiana, partita 6104;
- Foglio 27 - Particella 19 di ettari 1.04.35 - R.D. Euro 10,78 R.A. Euro 4,85 - Qualità SEMINATIVO - CLASSE 4

- Intestati :

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2;

[REDACTED] SC.

[REDACTED] Proprietà per 1/2;

- [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto.

(unità negoziale n° 6)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*tipologia del bene e destinazione d'uso*

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di SERDIANA, località

"Santa Lucia", composto da due particelle, distinte al NCT come appresso:

- Foglio 14 M.le 89 di are 8.40

- Foglio 14 M.le 90 di are 47.00

Il terreno in questione è asservito da una strada in pessime condizioni d'uso, e non è irriguo; attualmente risulta essere incolto, in seguito all'espianto di un vigneto.

Il tutto per una superficie complessiva di are 55.40.

*situazione catastale*

Dalla ricerca effettuata, in data 30.07.2002 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Serdiana, partita 4537;
- Foglio 14 - Particella 89 di are 8.40 - R.D. Euro 0,87 R.A. Euro 0,78
- Qualità PASCOLO - CLASSE 2
- Foglio 14 - Particella 90 di are 47.00 - R.D. Euro 35,20 R.A. Euro 21,85
- Qualità PASCOLO - CLASSE 2 Intestati :

- [REDACTED]

[REDACTED] età per 1000/1000.

(unità negoziale n° 7)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*tipologia del bene e destinazione d'uso*

Trattasi di un complesso rurale comprendente due capannoni, destinati all'allevamento intensivo di conigli, collegati fra loro da un'area cortilizia recintata.

L'immobile allo stato attuale non risulta occupato, e neanche sorvegliato, a giudicare dagli atti di impronta palesemente vandalica a cui è sottoposto.

(vedi all. C 10)

#### *caratteristiche strutturali*

Il complesso immobiliare è caratterizzato dalle strutture portanti verticali realizzate in muratura di blocchi in C.L.S., mentre le strutture orizzontali sono costituite da pannelli tipo "sandwich" autoportanti; la copertura è realizzata in lastre ondulate di cemento amianto.

Le fondazioni sono in calcestruzzo armato.

#### *caratteristiche funzionali e di finitura*

##### **- intonaci -**

Intonaco comune al civile in malta bastarda, completo di sbruffatura, e rifinito al frattazzo fine, sia interni che esterni.

##### **-tinteggiatura-**

Due mani di idropittura semilavabile, sia interna che esterna.

##### **-infissi-**

L'accesso al complesso è garantito da un infisso in lamiera d'acciaio, come pure i singoli accessi ai capannoni.

Non vi sono infissi interni.

##### **-pavimenti-**

In battuto di cemento.

#### *dotazione di impianti*

Impianto elettrico esterno con canali circolari in P.V.C. giuntati con manicotti; terminali degli impianti di ordinaria scelta commerciale, e apparecchi utilizzatori costituiti da lampade al neon a soffitto. Impianto idrico in tubi "Mannesmann" di adduzione, in opera sottotraccia, e scarichi in P.V.C. di tipo pesante.

*vetusta'*

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova si riscontra che l'ultima Concessione Edilizia risale al 1996, e reca il n° distintivo 02/96; non vi è traccia di alcuna denuncia di ultimazione dei lavori.

*situazione catastale*

Dalla ricerca effettuata, in data 17.05.2002 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto dei fabbricati del Comune di Dolianova.
- Foglio 34 Particella 1193 sub 1
- Categoria D/1 – classe e consistenza non assegnata
- Rendita Euro 1.941,88

- Intestati :

- [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà per 1/1

- Catasto dei fabbricati del Comune di Dolianova.
- Foglio 34 Particella 1193 sub 2
- Categoria D/1 – classe e consistenza non assegnata

- Rendita Euro 1.931,55

- Intestati :

- “AVICOLA PARTEOLLESE DEI FRATELLI GARAU S.N.C. con sede in DOLIANOVA” cod. fisc. 01791910928 – Proprietà per 1/1

### **NOTA**

*La situazione catastale non corrisponde a quella reale, e anzi differisce in modo sostanziale per quanto riguarda il Sub 1; in dettaglio:*

*il sub 1 risulta essere, nella rappresentazione catastale, un immobile di ingombro pari a Ml 36.60 x 10.00 (circa), mentre nella realtà le dimensioni sono, rispettivamente, pari a Ml 47.00 x 12.00; vi sono inoltre delle differenze per quanto riguarda il tipo di finestratura adottata, continua nella realtà, e con aperture separate nella rappresentazione catastale.*

*Il Sub 2, era rappresentato nello stesso modo, del Sub 1 (praticamente una fotocopia), poi successivamente corretto con denuncia di variazione n° 6205/2001 con la causale “ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA”, e la sua rappresentazione catastale attuale corrisponde, nelle dimensioni fondamentali, al reale stato dei luoghi; permangono delle differenze sulla distribuzione degli ambienti. (vedi all. E 16); si ritiene che l'identico errore di rappresentazione grafica sia stato commesso per il Sub 1.*

### **consistenza**

Il complesso, nella sua definizione attuale, si articola in due corpi di fabbrica collegati fra di loro da un'arca cortilizia delimitata da due muri, e dai lati maggiori dei capannoni.

Le due strutture, identiche come ingombri, svolgono funzioni diverse e complementari, nell'ambito della conduzione dell'attività per cui sono destinate.

Il capannone distinto come M. 1193 Sub 1, si può considerare come la sala

principale dell'allevamento, visto che le gabbie per i conigli occupano quasi tutta la struttura.

Oltre questa grande sala vi è spazio, infatti, solo per tre piccoli box, dove, presumibilmente, venivano preparati i mangimi, e per l'ingresso.

Qui è posizionato il quadro generale degli strumenti elettrici, che asserva tutto l'allevamento.

L'altro capannone, distinto come M. 1193 Sub 2, si articola in tre zone distinte, e non comunicanti, che svolgono funzioni specifiche; in dettaglio:

- sala allevamento, strutturata come quella del capannone sopra menzionato, ma di dimensioni inferiori;
- magazzino destinato allo stivaggio di mangimi;
- centro di lavorazione carni, con annessi un piccolo ufficio, ed un altrettanto piccolo servizio igienico; quest'ultima zona è asservita da un ingresso che consente l'accesso dall'esterno del complesso.

#### **NOTA**

*Si specifica che l'impianto non è operativo, e che le gabbie per i conigli, con relativi sistemi meccanizzati per l'approvvigionamento del mangime, non vengono utilizzate da tempo.*

Per quanto riguarda la conformità agli elaborati approvati, è, senz'altro, il caso di fare un sunto che consenta, stante il numero di pratiche inoltrate, ed il fatto che interessano anche gli immobili facenti parte dell'unità negoziale n° 1, di avere un quadro d'insieme;

in ordine cronologico, e considerando solo le pratiche richiamate nell'ultima concessione edilizia, abbiamo:

- C.E. 43/87 del 30.03.1987- i corpi di fabbrica interessati da questa

pratica sono i seguenti:

- a) piccolo magazzino
- b) vano appoggio
- c) serra a vetri

- **C.E. 13/89** del 31.01.1989 - la pratica in questione verteva sugli immobili appena citati, distinti con le lettere "a" e "b", e ne prevedeva l'ampliamento, inoltre, contemplava la costruzione di uno dei due capannoni, e precisamente quello oggi distinto come Sub. 1.

#### **NOTA**

*I terreni che costituivano il lotto ove erigere i fabbricati di cui sopra, comprendevano anche l'immobile distinto al Foglio 34 Mappale 95, di area 19.00, la cui proprietà, stando agli atti catastali, risulta essere estranea agli esecutati (vedi All. E 9); il terreno in questione concorre al raggiungimento degli standard urbanistici necessari, e garantisce il rispetto delle distanze minime tra i capannoni e i confini della proprietà sul lato Sud.*

*L'immobile non fa parte dei beni oggetto del procedimento di esecuzione, e, tuttavia, è parte integrante del complesso per i motivi sopra citati.*

- **C.E. 10/90** del 20.02.1990 - questa concessione edilizia prevedeva la costruzione di un corpo di fabbrica contenuto in quello che oggi è il sedime del secondo capannone;

#### **NOTA**

*Gli elaborati grafici a corredo della C.E. 10/90 non sono stati trovati, nonostante una lunga, quanto infruttuosa, ricerca; non è stato, quindi, possibile prenderne visione; le considerazioni di cui sopra sono espresse,*

*pertanto, sulla base di uno schema riassuntivo contenuto nella C.E. n° 02/96.*

- C.E. 78/92 del 22.10.1992 – la pratica in oggetto contemplava la costruzione del secondo capannone, distinto con il Sub. 2.
- C.E. 02/96 del 18.01.1996 – quest'ultima concessione prevedeva la realizzazione di un mattatoio, utilizzando il corpo di fabbrica di cui alla C.E. 10/90, e una porzione dell'area cortilizia.

### **NOTA**

*In tutti gli elaborati progettuali inerenti i fabbricati rurali, si riscontrano errori di rappresentazione, quote errate, altezze differenti sui prospetti e sulle sezioni, ed altezze espresse analiticamente diverse da quelle rappresentate graficamente; inoltre non si distinguono i muri sezionati da quelli non interessati dal piano di sezione, stante la medesima rappresentazione grafica; vi sono delle quote macroscopicamente errate, coperture piane "filiformi", sezioni sbagliate, piante senza alcun orientamento, ecc.*

*Per finire, unendo le due piante che danno luogo al capannone distinto al Sub. 2, non vi è modo di far coincidere le murature portanti, rispettando la lunghezza totale del corpo di fabbrica.*

Tutto ciò premesso, si evidenziano, in questa sede, le differenze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la situazione approvata nelle varie concessioni edilizie;

In dettaglio:

- Le dimensioni fondamentali delle strutture differiscono dagli elaborati progettuali per quanto riguarda le altezze; assumendo come

riferimento sempre la quota espressa in forma analitica, abbiamo:

*nel caso del capannone distinto al Sub 1, un'altezza alla gronda pari a ml 3.80, invece di Ml 3.00; al colmo l'altezza misurata corrisponde agli elaborati progettuali;*

*nel caso del capannone distinto al Sub 2, un'altezza alla gronda pari a ml 3.80, invece di Ml 3.50; al colmo l'altezza misurata corrisponde agli elaborati progettuali;*

Graficamente, le sezioni sono identiche nelle dimensioni.

- le concimaie previste per i due capannoni sono state realizzate sul retro dei medesimi, anziché a lato, come rappresentate nelle concessioni di riferimento; in ogni caso non è chiaro a quale lato ci si riferisse negli elaborati, visto che le concimaie in questione sono ubicate in pianta da un lato, (lo stesso per entrambi i capannoni) ed in sezione dall'altro lato; nella planimetria generale, infine, sono posizionate sempre ai lati, ma in modo speculare fra i due corpi di fabbrica, e quindi con una rappresentazione ancora differente.
- Le finestre dei capannoni sono diverse nella conformazione e nelle dimensioni, avendo adottato una finestratura continua al posto dei normali infissi previsti; nel capannone distinto al Sub. 1 è stato chiuso l'ingresso carraio che dava sull'esterno del complesso;
- La disposizione degli ambienti, nel capannone distinto al Sub. 1, è lievemente diversa;
- Il locale da adibire a "lavorazione carni", ovvero il mattatoio e gli accessori annessi, non è stato realizzato con il previsto ampliamento a scapito dell'area cortilizia contenuta fra i due capannoni; l'intervento è

pertanto contenuto entro il sedime originale.

Alla luce di quanto esposto, si può inquadrare il problema della sanabilità degli abusi riscontrati come appresso specificato:

- Per quanto riguarda la diversa sistemazione delle concimaie, siamo in presenza di opere non valutabili in termini di superfici o di volumi, trattandosi di due vasche a cielo aperto in cemento armato, destinate alla raccolta dei reflui;
- Lo stesso dicasi per le diverse superfici finestrate e gli accessi;
- Per quanto riguarda la diversa conformazione degli ambienti, in entrambi i capannoni, si tratta di interventi classificabili come opere interne, ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85.
- Il mancato ampliamento del mattatoio, previsto nella C.E. 02/96, trova spiegazione nel fatto che le opere previste non sono state mai ultimate, o probabilmente, mai iniziate.
- Infine, per quanto riguarda le altezze diverse, che danno luogo a volumi

maggiori, si specifica quanto segue:

*I corpi di fabbrica presenti nelle varie richieste di concessione edilizia, sono stati realizzati in forza di una deroga alle norme di piano allora vigente, relativa all'indice di edificabilità fondiaria, giusta delibera del Consiglio Comunale di Dolianova, in data 11.08.1989 (vedi All F) che consentiva di elevare tale indice da 0.20 mc/mq, sino ad un massimo di 0.50 mc/mq; la possibilità di concedere deroghe era espressamente prevista nello strumento urbanistico, e i fabbricati contemplati in sede progettuale eccedevano di gran lunga il volume realizzabile con l'indice di 0.20 mc/mq; L'attuale regolamento edilizio non prevede espressamente la possibilità di*

*concedere deroghe sino ad un indice pari a 0.5 mc/mq, ma fa riferimento a norme di carattere generale che non escludono tale possibilità; la concessione di tale deroga è, comunque, prerogativa del Consiglio Comunale, il quale potrebbe liberamente negarla; tale eventualità è alquanto remota, in quanto una delibera negativa sarebbe in palese contrasto con la stessa deliberazione che ha consentito l'edificazione dei corpi di fabbrica richiesti con le varie concessioni edilizie, e con l'assenso espresso ad un ulteriore incremento volumetrico richiesto con la Concessione Edilizia n° 02/96, del 18.01.1996, ma non si può escludere a priori un responso sfavorevole.*

Alla luce di quanto esposto, si può affermare che le opere difformi dalla concessione edilizia non sono suscettibili di concessione in sanatoria, ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 della L. 47/85, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Infine, per quanto riguarda le superfici rilevate nel corso delle operazioni di misurazione, e restituite graficamente sotto forma di planimetria (vedi allegato "A3 . A4") abbiamo:

- superficie lorda del capannone distinto al Sub 1, mq 565.00;
- superficie lorda del capannone distinto al Sub 2, mq 565.00;
- superficie lorda dell'area libera di pertinenza mq 2.441.00

***verifiche della situazione urbanistica***

L'immobile in oggetto si erge su un lotto definito nel vigente strumento urbanistico del comune di Dolianova come segue:

*strumento urbanistico vigente al momento del rilascio della concessione*

*edilizia*

- zona di Piano "E"
- indice max di edificabilità fondiario pari a 0.20 mc/mq quadro, per le attività extra residenziali, e 0.03 mc/mq per le residenze, eumulabili.

## **6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI**

Espletate le necessarie indagini e accertamenti, anche presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerente l'immobile oggetto dell'esecuzione.

### **6.1 - CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**

Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del così detto *valore di mercato*, ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita.

Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un indagine di mercato.

Per quanto riguarda l'unità negoziale n° 4, si è provveduto, invece, alla stesura di un apposito computo metrico.

#### *(unità negoziale n° 1)*

- serra a vetri della superficie lorda di mq 2300.00
- vano appoggio della superficie lorda di mq 187.00, al piano terra, e 116.00 al piano interrato; computando il locale interrato al 40 %, le cui finiture sono approssimative, la superficie commerciale risulta essere di mq 233.40.
- cabina elettrica della superficie lorda di mq 21.00
- pertinenze per un'area complessiva pari a mq 4431.00

Nella fattispecie, considerando le caratteristiche funzionali e di finitura dei vari corpi di fabbrica, nonché l'ubicazione, la vetustà e la rispettiva destinazione d'uso, dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili si ottiene una valutazione compresa fra:

80,00 e 100,00 € (Euro) al mq, per la serra a vetri;

400,00 e 500,00 € (Euro) al mq, per il vano appoggio;

300,00 e 400,00 € (Euro) al mq, per la cabina elettrica;

2,00 e 3,00 € (Euro) al mq, per l'area di pertinenza che resta coltivabile;

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

*(serra a vetri)*

€ 90,00 x mq 2300.00 = € 207.000,00

*(vano appoggio)*

€ 450,00 x mq 233.40 = € 105.030,00

*(cabina elettrica)*

€ 350,00 x mq 21.00 = € 7.350,00

*(pertinenze)*

€ 2,50 x mq 4431.00 = € 11.077,50

Il tutto per un totale, riferito all'unità negoziale, pari a **€ 330.457,5**

*(unità negoziale n° 2)*

Trattasi di un terreno situato nelle immediate vicinanze dell'arca appena trattata, e pertanto la valutazione resta di € 2.50 al Mq;

Il tutto per il seguente valore commerciale:

€ 2,50 x mq 14.770.00 = € 36.925,00

*(unità negoziale n° 3)*

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 18.500,00 e 20.000,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$€ 19.000,00 \times \text{ha } 00.38.85 = € 7.381,50$$

(unità negoziale n° 4)

5

Trattasi di un fabbricato da ultimare, la cui valutazione non può essere svolta con il criterio di stima sin qui seguito, visto che il bene non riveste carattere di ordinarietà; dal computo metrico, redatto per l'occasione e allegato alla presente, si è risaliti al costo del rustico in esame, comprensivo del costo dell'area, che risulta pari a € 76.220,58.

(unità negoziale n° 5)

5

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione compresa tra i 10.300,00 e 13.000,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$€ 11.500,00 \times \text{ha } 01.04.35 = € 12.000,25$$

(unità negoziale n° 6)

6

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione compresa tra i 10.300,00 e 13.000,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$€ 11.500,00 \times \text{ha } 00.55.40 = € 6.371,00$$

(unità negoziale n° 7)

7

Trattasi di due capannoni attrezzati per un utilizzo specifico, ma destinabili a qualsiasi attività al servizio del fondo, il cui valore commerciale oscilla fra 250,00 e 320,00 € al metro quadrato, mentre l'area libera di pertinenza, che resta coltivabile, è valutabile tra 2,00 e 3,00 € al mq;

il tutto per il seguente valore commerciale

*(capannone distinto al Sub 1)*

€ 260,00 x mq 565.00 = € 146.900,00

*(capannone distinto al Sub 2)*

€ 260,00 x mq 565.00 = € 146.900,00

*(area libera di pertinenza)*

€ 2,50 x mq 2441.00 = € 6.102,50

Il tutto per un totale, riferito all'unità negoziale, pari a € **299.902,50**

Il valore complessivo del ccspite sottoposto a procedimento d'esecuzione, ammonta, quindi, a € **769.258,33**.

## **7 - PROSPETTI RIASSUNTIVI**

### **7.1 - PIGNORAMENTI IMMOBILIARI**

- Trascrizione del 22 luglio 2000, RG n° 22251 RP 14369
- Atto di pignoramento in data 27.02.2000, rep. 664;
- A favore di [REDACTED] quota 1/1, per tutti gli immobili in appresso elencati:

*Immobile in comune di Dolianova, località "CASULA" , distinto al N.C.T. al Foglio 34, Particella 470, di are 69,44.*

*Immobile in comune di Dolianova, località "TERRA E TEULA" , distinto al N.C.T. al Foglio 34, Particella 158, di Ha 1.47.70.*

#### **NOTA**

La particella 158 è definita con la superficie complessiva del lotto di cui fanno parte la 158 stessa, e la 159 appresso definita.

*Immobile in comune di Dolianova, località "TERRA E TEULA" , distinto al N.C.T. al Foglio 34, Particella 159, di consistenza non definita.*

*Immobile in comune di Serdiana, località "BAU SU MATTUTZU" ,  
distinto al N.C.T. al Foglio 22, Particella 36, di are 38,85.*

*Immobile in comune di Dolianova, Vico Trento snc , distinto al N.C.E.U.  
al Foglio 26, Mappale 13.*

*Immobile in comune di Serdiana, località "MITZA S'ARRU" , distinto al  
N.C.T. al Foglio 27, Particella 19, di ettari 01.04.35.*

*Immobile in comune di Serdiana, località "SANTA LUCIA" , distinto al  
N.C.T. al Foglio 14, Particella 89, di are 55.40.*

**NOTA**

La particella 89 è definita con la superficie complessiva del lotto di cui  
fanno parte la 89 stessa, e la 90 appresso definita.

*Immobile in comune di Serdiana, località "SANTA LUCIA" , distinto al  
N.C.T. al Foglio 14, Particella 90, di consistenza non definita.*

*Immobile in comune di Dolianova, località "CASULA" , distinto al  
N.C.T. al Foglio 34, Particella 1191, di are 35.71.*

*Immobile in comune di Dolianova, località "CASULA" , distinto al  
N.C.T. al Foglio 34, Particella 470, di consistenza non definita.*

**NOTA**

*Quest'ultimo immobile è trascritto due volte.*

*Immobile in comune di Dolianova, località "SU FORREDDU" , distinto  
al N.C.E.U. al Foglio 34, Particella 1193 sub 1, di mq 560.*

*Immobile in comune di Dolianova, località "SU FORREDDU" , distinto  
al N.C.E.U. al Foglio 34, Particella 1193 sub 2, di mq 560.*

- Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Ciascuno per gli immobili e le quote di appartenenza.

## 7.2 - PASSAGGI DI PROPRIETA' ORDINATI PER IMMOBILE

**Terreno in Serdiana, località "BAU SU MATTUTZU" della  
superficie di mq 3885, distinta nel N.C.T. al Foglio 22 Mappale 36.**

- Trascrizione del 13 maggio 1957, CAS. 5700 ART. 4755
- Cessione con vitalizio rogito Dott.ssa ANNA MARIA CARA in data  
26 aprile 1957, Racc. 2115;
- A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- Contro [REDACTED]

- 
- Trascrizione del 11 maggio 1967, CAS. 8239 ART. 6777
  - Successione aperta il 13.01.1966 Denuncia n° 70, al Volume 365
  - A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

de cuius;

- Per la quota di  $\frac{1}{2}$ ;

**Appartamento sito in Dolianova, vico Trento snc, distinto al Foglio**

**26, mappale 13, vani 4 cat. A/6.**

- Trascrizione del 13 maggio 1957, CAS. 5700 ART. 4755
- Cessione con vitalizio rogito Dott.ssa ANNA MARIA CARA in data 26 aprile 1957, Racc. 2115;

- A favore di [REDACTED]

- Contro [REDACTED]

- 
- Trascrizione del 11 maggio 1967, CAS. 8239 ART. 6777
  - Successione aperta il 13.01.1966 Denuncia n° 70, al Volume 365
  - A favore di [REDACTED]

de cùius;

- Per la quota di ½;

**Terreno sito in Serdiana, località "MITZA S'ARRU", distinto al N.C.T.**

**al Foglio 27 Mappale 19 di ettari 01.04.35**

- Trascrizione del 10 novembre 1976, CAS. 17119 ART. 14601
- Successione aperta il 02.07.1975 Denuncia n° 92, al Volume 774
- A favore di:

[REDACTED] (fratello)

[REDACTED] (fratello)

[REDACTED] (sorella)

[REDACTED] (sorella)

[REDACTED] (nip. ex frat.)

[REDACTED] (nip. ex frat.)

[REDACTED] (nip. ex sore)

[REDACTED] (nip. ex sore)

[REDACTED] (nip. ex sore)

[REDACTED] (nip. ex sore)

[REDACTED] (de eius)

-----

-

- Traserizione del 20 luglio 1982, CAS. 14270 ART. 11416

- Suecessione aperta il 19.11.1979 Denuncia n° 7, al Volume 854

- A favore di:

;

[REDACTED] (coniuge);

[REDACTED] (figlia);

[REDACTED] (figlia);

[REDACTED] (figlio);

[REDACTED] (figlia);

- Contro [REDACTED] (de  
cuius)

-----

-

- Trascrizione del 07 dicembre 1984, CAS. 27279 ART. 21857

- Atto di divisione, rogito Dott. Alessandro Porru in data 09.11.1984,

raccolta 6104

- A favore di [REDACTED]



- Contro: [REDACTED]

**Terreno sito in Serdiana, località "SANTA LUCIA" composto dalle  
particelle distinte al N.C.T. come F. 14 Mappale 89, di mq 840, e**

**Mappale 90, di Mq 4700.**

- Trascrizione del 15 gennaio 1973, CAS. 1836 ART. 1658

Atto di compravendita, rogito Dott.ssa Giuliana Troise in data  
24.12.1972, repertorio 557

A favore di: [REDACTED], per la

quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Terreno sito in Dolianova, località "CASULA" con sovrastante  
fabbricato, così distinto:**

**F. 34 Mappale 1192 (ex 470/b) di mq 6944;**

**F. 34 Mappale 1194/1 cat. D/1 p.t.**

**F. 34 Mappale 1194/2 cat. D/1 p.t.**

**F. 34 Mappale 1194/3 p.t.**

- Trascrizione del 16 marzo 1979, CAS. 5039 ART. 4268

- Atto di compravendita, rogito Dott.ssa Giuliana Troise in data  
09.03.1979, repertorio 3969

- A favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Contro: [REDACTED]
- Avente per oggetto l'immobile in Dolianova distinto al N.C.T. al F. 34 particella 470 di ettari 01.05.15.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 
- Trascrizione del 11 febbraio 1986, CAS. 3118 ART. 2454

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Atto di compravendita, rogito Dott. Alessandro Porru in data 20.01.1986, raccolta 6521

- A favore di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Avente per oggetto l'immobile in Dolianova distinto al N.C.T. al F. 34 particella 470 di ettari 01.05.15.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 
- Trascrizione del 05 aprile 2000, CAS. 9680 ART. 6119
  - Atto di divisione, rogito Dott. Ercole Bartoli in data 20.01.1986, raccolta 6521

- A favore di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Avente per oggetto l'immobile in Dolianova distinto al N.C.T. al F. 34 particella 1192 (Ex 470/b) di are 69.44.

**Terreno sito in Dolianova, località "TERRA E TEULA", distinto al N.C.T. al F. 34 particelle 158 di are 74.40, e 159 di are 73.30.**

- Trascrizione del 07 aprile 1975, CAS. 4676 ART. 3984

Atto di compravendita, rogito Dott.ssa Giuliana Troise in data 26.03.1975, repertorio 1657

- A favore di [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]

**Terreno sito in Dolianova, località "CASULA" con sovrastanti due capannoni, così distinto:**

**(N.C.T.) F. 34 Mappale 1191 (ex 470/a) di mq 3571;**

**(N.C.E.U.) F. 34 Mappale 1193/1 cat. D/1**

**(N.C.E.U.) F. 34 Mappale 1193/2 cat. D/1**

- Trascrizione del 15 marzo 1979, CAS. 5039 ART. 4268
- Atto di compravendita, rogito Dott.ssa Giuliana Troise in data 09.03.1979, repertorio 3969
- A favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Avente per oggetto l'immobile in Dolianova distinto al N.C.T. al F. 34 particella 470 di ettari 01.05.15.

- Trascrizione del 11 febbraio 1986, CAS. 3118 ART. 2454
- Atto di compravendita, rogito Dott. Alessandro Porru in data 20.01.1986, raccolta 6521

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- A favore di:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Contro:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Avente per oggetto l'immobile in Dolianova distinto al N.C.T. al F. 34  
particella 470 di ettari 01.05.15.

- 
- Trascrizione del 05 aprile 2000, CAS. 9680 ART. 6119
  - Atto di divisione, rogito Dott. Ercole Bartoli in data 10.03.2000, repertorio 79718;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- A favore di: [REDACTED]

- [REDACTED]

Avente per oggetto l'immobile in Dolianova distinto al N.C.T. al F. 34  
particella 191 di mq 3571.

- 
- Trascrizione del 05 aprile 2000, CAS. 9681 ART. 6120
  - Atto di compravendita, rogito Dott. Ercole Bartoli in data 10.03.2000, repertorio 79718;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- [REDACTED]  
- [REDACTED]

Avente per oggetto l'immobile in Dolianova distinto al N.C.T. al F. 34  
particella 1191 di mq 3571.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Trascrizione del 05 aprile 2000, CAS. 9682 ART. 6121
- Atto di compravendita, rogito Dott. Ercole Bartoli in data 10.03.2000,  
repertorio 79718;
- A favore [REDACTED]
- Contro : [REDACTED]
- Avente per oggetto l'immobile in Dolianova distinto al N.C.T. al F.  
34 particella 1191 di mq 3571.

**7.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE ORDINATE PER PROVVEDIMENTI,  
E IMMOBILI INTERESSATI DAI MEDESIMI**

**7.3.1 - IMMOBILI O GRUPPI DI IMMOBILI N° 1 - PROVVEDIMENTI  
RELATIVI**

- A) *Terreno sito in Dolianova, località "TERRA E TEULA", distinto al  
N.C.T. al F. 34 particelle 158 di are 74.40, e 159 di are 73.30.*
- B) *Terreno sito in Serdiana, località "BAU SU MATTUTZU", distinto al  
N.C.T. al F. 22 particella 36, di are 38.85.*
- C) *Terreno sito in Dolianova, località "CASULA", distinto al N.C.T al  
Foglio 34, particella 1192 (ex 470/b) di are 69.44, e al N.C.E.U. al  
Foglio 34, particelle 1194 sub 1, 1194 sub 2, e 1194 sub 3*
- D) *Terreno sito in Dolianova, località "CASULA", con sovrastanti due  
capannoni, distinti al N.C.T al Foglio 34, particella 1191 (ex 470/a) di  
are 35.71, e al N.C.E.U. al Foglio 34, particelle 1193 sub 1, e 1193 sub 2*
- E) *Terreno sito in Serdiana, località "SANTA LUCIA", distinto al N.C.T.*

*al Foglio 14, particelle 89, di are 08.40, e 90, di are 47.00*

*Su tutti gli immobili sopra citati gravano le iscrizioni appresso descritte:*

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 26.06.1986, CAS. 13004 ART. 1445 per la somma di £ 180.500.000;
- Contratto di mutuo, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 25.06.1986, rep. 10002/2357;

- A favore di [REDACTED]
- Contro: **VEDI RIEPILOGO A TERMINE PARAGRAFO**

- Trascrizione del 16.06.1987 CAS. 13689 ART. 2069
- Annotamento contratto definitivo del mutuo sopra citato
- rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 18.05.1987, rep. 11102/2893;

- Trascrizione del 26.06.1986, CAS. 13005 ART. 9778 ;
- Trascrizione dei Patti, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 25.06.1986, rep. 10002/2357;
- A favore di [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 23.02.1989, CAS. 5337 ART. 423 per la somma di £ 385.000.000;
- Contratto di mutuo, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 21.01.1989 rep. 13843/4215;

- A favore di [REDACTED]
- Contro: **VEDI RIEPILOGO A TERMINE PARAGRAFO**

- 
- Trascrizione del 28.08.1990, CAS. 22932 ART. 3552 ;
  - Annotamento di erogazione somma, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 29.06.1990 rep. 16085/5401;

- 
- Trascrizione del 23.02.1989, CAS. 5338 ART. 4183 ;
  - Trascrizione dei Patti, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 21.01.1989 rep. 13843/4215;

- A favore di [REDACTED]
- Contro: **VEDI RIEPILOGO A TERMINE PARAGRAFO**

- 
- Iscrizione di ipoteca del 21.02.1990, per la somma di £ 106.000.000, CAS. 5686 ART. 659 ;

- Contratto di mutuo, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 21.02.1990 rep. 15380/4998;

- A favore di [REDACTED]
- Contro: **VEDI RIEPILOGO A TERMINE PARAGRAFO**

- 
- Trascrizione del 28.08.1990, CAS. 22924 ART. 3544 ;
  - Annotamento di erogazione somma, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 29.06.1990 rep. 16086/5402;

- 
- Iscrizione di ipoteca del 21.09.1992, per la somma di £ 261.000.000, CAS. 21082 ART. 3007 ;

- Contratto di mutuo, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 09.09.1992

rep. 20617;

- A favore di [REDACTED]
- Contro: **VEDI RIEPILOGO A TERMINE PARAGRAFO**

- 
- Trascrizione del 21.01.1994, CAS. 1289 ART. 172 ;
  - Annotamento di erogazione somma, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 30.08.1993 rep. 22336;

- 
- Iscrizione di ipoteca del 26.11.1992, per la somma di £ 495.000.000, CAS. 26342 ART. 3812 ;
  - Contratto di mutuo, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 20.11.1992 rep. 21011;
  - A favore di [REDACTED]
  - Contro: **VEDI RIEPILOGO A TERMINE PARAGRAFO**

- 
- Trascrizione del 07.12.1993, CAS. 27539 ART. 4122 ;
  - Annotamento di erogazione somma, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 22.07.1993 rep. 22195;

- 
- Trascrizione di verbale di pignoramento del 22.07.2000, per la somma di £ 885.758.428, CAS. 22251 ART. 14369 ;
  - Decreto dell' Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello, in data 27.06.2000 rep. 664;

- A favore di Banco di Sardegna SPA;
- Contro: **VEDI RIEPILOGO A TERMINE PARAGRAFO**

RIEPILOGO

Tutti gli atti predetti si intendono contro:

- [REDACTED], per l'immobile di cui al punto "A";
- [REDACTED] per gli immobili di cui al punto "B" e "C";
- [REDACTED] per gli immobili di cui al punto "B" e "C";
- [REDACTED] per l'immobile di cui al punto "B";
- [REDACTED], per l'immobile di cui al punto "D";
- [REDACTED] per l'immobile di cui al punto "E";

**7.3.2 - IMMOBILI O GRUPPI DI IMMOBILI N° 2 -  
PROVVEDIMENTI RELATIVI**

**B) Terreno sito in Serdiana, località "BAU SU MATTUTZU", distinto al N.C.T. al F. 22 particella 36, di are 38.85.**

**C) Terreno sito in Dolianova, località "CASULA", distinto al N.C.T. al Foglio 34, particella 1192 (ex 470/b) di are 69.44, e al N.C.E.U. al Foglio 34, particelle 1194 sub 1, 1194 sub 2, e 1194 sub 3.**

**D) Terreno sito in Dolianova, località "CASULA", con sovrastanti due capannoni, distinti al N.C.T. al Foglio 34, particella 1191 (ex 470/a) di are 35.71, e al N.C.E.U. al Foglio 34, particelle 1193 sub 1, e 1193 sub 2.**

**F) Terreno sito in Serdiana, località "MITZA S'ARRU", distinto al N.C.T. al Foglio 27, particella 19, di ettari 01.04.35.**

**G) Appartamento sito in Dolianova, vico Trento snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio 26, Mappale 13.**

*Su tutti gli immobili sopra citati gravano le iscrizioni appresso descritte:*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 05.12.1996, per la somma di £ 110.000.000, CAS. 26388 ART. 3656 ;
- Decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari, in data 03.12.1996 rep. 2949;
- A favore di B.N.L. Spa;
- Contro:
- [REDACTED]
- [REDACTED]

### **7.3.3 IMMOBILI O GRUPPI DI IMMOBILI N° 3 - PROVVEDIMENTI RELATIVI**

**B) Terreno sito in Serdiana, località "BAU SU MATTUTZU", distinto al N.C.T. al F. 22 particella 36, di are 38.85**

**E) Terreno sito in Serdiana, località "SANTA LUCIA", distinto al N.C.T. al Foglio 14, particelle 89, di are 08.40, e 90, di are 47.00**

**G) Appartamento sito in Dolianova, vico Trento snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio 26, Mappale 13**

*Su tutti gli immobili sopra citati gravano le iscrizioni appresso descritte:*

- Trascrizione di verbale di pignoramento del 18.04.2000, per la somma di £ 6.456.654, CAS. 10956 ART. 7037 ;
- Decreto dell' Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello, in data

15.02.2000 rep. 172;

- A favore di [REDACTED]

- Contro: [REDACTED]

**7.3.4 - IMMOBILI O GRUPPI DI IMMOBILI N° 4 -  
PROVVEDIMENTI RELATIVI**

**F) Terreno sito in Sordiana, località "MITZA S'ARRU", distinto al  
N.C.T. al Foglio 27, particella 19, di ettari 01.04.35.**

**G) Appartamento sito in Dolianova, vico Trento snc, distinto al  
N.C.E.U. al Foglio 26, Mappale 13.**

*Su tutti gli immobili sopra citati gravano le iscrizioni appresso descritte:*

- Trascrizione di verbale di pignoramento del 22.07.2000, per la  
somma di £ 885.758.428, CAS. 22251 ART. 14369 ;
- Decreto dell'Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello, in data  
27.06.2000 rep. 664;
- A favore di Banco di Sardegna SPA;
- Contro: **VEDI RIEPILOGO A TERMINE PARAGRAFO**
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca del 21.09.1992, per la somma di £ 261.000.000,  
CAS. 21082 ART. 3007 ;

- Contratto di mutuo, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 09.09.1992

rep. 20617;

- A favore di [REDACTED]

- Contro: **VEDI RIEPILOGO A TERMINE PARAGRAFO**

---

- Trascrizione del 21.01.1994, CAS. 1289 ART. 172 ;
  - Annotamento di erogazione somma, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 30.08.1993 rep. 22336;
- 

- Iserizione di ipoteca del 26.11.1992, per la somma di £ 495.000.000, CAS. 26342 ART. 3812 ;

- Contratto di mutuo, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 20.11.1992 rep. 21011;

- A favore di [REDACTED]

- Contro: **VEDI RIEPILOGO A TERMINE PARAGRAFO**

---

- Trascrizione del 07.12.1993, CAS. 27539 ART. 4122 ;

- Annotamento di erogazione somma, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 22.07.1993 rep. 22195;

---

### RIEPILOGO

Tutti gli atti predetti si intendono contro:

- [REDACTED]  
*immobili di cui ai punti "F" e "G";*

- [REDACTED] *per entrambi gli*  
*immobili di cui ai punti "F" e "G";*

- [REDACTED] *per*  
*entrambi gli immobili di cui ai punti "F" e "G";*

**7.3.5 - IMMOBILI O GRUPPI DI IMMOBILI N° 5 -  
PROVVEDIMENTI RELATIVI**

**F) Terreno sito in Serdiana, località "MITZA S'ARRU", distinto al  
N.C.T. al Foglio 27, particella 19, di ettari 01.04.35.**

- Iserizione di ipoteca del 31.08.1985, per la somma di £ 71.500.000,

CAS. 15679 ART. 1700 ;

- Contratto di mutuo, rogito Dott. Alessandro Porru, in data 22.08.1985

Raccolta. 6377;

- A favore di [REDACTED]

- Contro:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- Trascrizione del 15.01.1986, CAS. 1045 ART. 99 ;

- Trascrizione dei Patti, rogito Dott. Alessandro Porru, in data  
17.10.1985, rep. 20107/6417;

- A favore di [REDACTED]

- Contro:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

**7.3.6 - IMMOBILI O GRUPPI DI IMMOBILI N° 6 -  
PROVVEDIMENTI RELATIVI**

**G) Appartamento sito in Dolianova, vico Trento snc, distinto al**

**N.C.E.U. al Foglio 26, Mappale 13.**

- Iscrizione di ipoteca del 21.02.1990, per la somma di € 106.000.000,  
CAS. 5686 ART. 659 ;
- Contratto di mutuo, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data 21.02.1990  
rep. 15380/4998;

- A favore di [REDACTED]

- Contro:

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

- 
- Trascrizione del 28.08.1990, CAS. 22924 ART. 3544 ;

Annötamento di erogazione somma, rogito Dott. Giovanni Rosetti, in data  
29.06.1990 rep. 16086/5402;

**8 - CONCLUSIONI**

Conscio dei limiti delle mie conoscenze, fedele ai principi dell'etica professionale, e ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, concludo la presente.

Si allegano:

- restituzione planimetrica (A1...A5)
- stralcio della mappa urbanistica del Comune di Dolianova con le  
evidenziamenti del caso (B)
- rilievo fotografico (C1...C20)
- stralcio degli elaborati progettuali (D1 - D2)
- estratti catastali (E 1...E18)

COPIA

## STUDIO TECNICO PROFESSIONALE

dott.ing. Luciano Caligaris  
via Del Canneto 33  
09134 CAGLIARI-PIRRI  
telefax 070 - 506310

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(Procedimento di Esecuzione Immobiliare)

Giudice della Esecuzione : dott.ssa M.G. Campus

Consulente Tecnico D'Ufficio : ing. Luciano Caligaris

Notaio : DOTT. C. CAPPELLINI

Causa Civile promossa dal :

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ISCRITTA AL N° 128/98 DEL R.E.

CONFERIMENTO INCARICO NELL'UDIENZA DEL 8/02/2000

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

COPIA GIUDICE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

COPIA AVVOCATO

ARCHIVIO STUDIO ACTU/2000

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



(Procedimento di esecuzione immobiliare n° 128/98)

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per fornire una descrizione del bene pignorato con verbale in data 23 febbraio 1998, specificando le eventuali irregolarità edilizie presenti.

**Causa Civile** promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] iscritta al n° 128/98 del Ruolo delle Esecuzioni.

Per comodità espositiva dello scrivente e facilità di consultazione per chi legge, la presente relazione tecnica viene suddivisa nei seguenti paragrafi:

- PARAGRAFO PRIMO : - Introduzione
- PARAGRAFO SECONDO : - Termini dell'incarico
- PARAGRAFO TERZO : - Immobili pignorati
- PARAGRAFO QUARTO : - Operazioni peritali
- PARAGRAFO QUINTO : - Beni in Comune di Dolianova
- PARAGRAFO SESTO : - Irregolarità Urbanistiche
- PARAGRAFO SETTIMO : - Criteri di stima
- PARAGRAFO OTTAVO : - Riepilogo stima dei Beni.
- PARAGRAFO NONO : - Conclusioni

- PARAGRAFO PRIMO -

- Introduzione -

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, con ordinanza della S.V. del 08 febbraio 2000, il sottoscritto dott. ing. Luciano Caligaris, nato a Fonni il



Consulenza Tecnica Meliorbanca /Usai Erminia e più RE 128/98

25 novembre 1955 ,con studio in Cagliari-Pirri al n^33 della via Del Canneto, libero professionista regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 1885 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe. In pari data, durante lo svolgimento dell'udienza, prestato il giuramento di fedeltà alla S.V., secondo la formula di rito prevista all'art. 193 del C.P.C., accettavo l'incarico affidatomi.

Visionati gli atti d'ufficio ed analizzati i termini dell'incarico, nello stesso giorno in cui effettuavo il giuramento, fissavo, in sede d'udienza e con Vostro benestare, la data in cui si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali.

#### **- PARAGRAFO SECONDO -**

##### **- Termini dell'incarico -**

Il giudice dispone consulenza tecnica d'ufficio , invitando il consulente ad espletare il seguente incarico :

- 1. Previa descrizione del bene pignorato , anche attraverso rilievi fotografici , effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento.**
- 2. Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati , segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (vedi Legge 28-2-85 n^47 e Legge 23-12-94 n^724).**
- 3. Accertare se l'immobile sia libero od occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.**

**- PARAGRAFO TERZO -**

**- Immobili pignorati -**

Il verbale di pignoramento depositato in Cancelleria in data 23-02-1998 a richiesta della

**[REDACTED]** riporta la descrizione del seguente bene immobile :

**-IMMOBILE IN COMUNE DI DOLIANOVA -**

1. **Appezamento di terreno in territorio nel Comune di Dolianova , località "Is arroccalis " in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 13 mappale 95 di ha 1.94.95 confinante con proprietà Picciau Pantaleo , Tradori Raffaele, salvo altri.**

**- PARAGRAFO QUARTO -**

**- Operazioni peritali -**

In data 3/03/2000 alle ore 10,00 come stabilito all'udienza del 8/02/2000, il sottoscritto operava il sopralluogo così da assolvere l'incarico conferitogli.

Al sopralluogo era presente il sig. **[REDACTED]**

**- PARAGRAFO QUINTO -**

**-Bene in Dolianova-**

Trattasi di un tratto di terreno della superficie catastale di ha 1.94.95 ubicato su di un versante collinare a circa 5 km dal centro abitato .Nell'area , attualmente non recintata ma con un cancello di ingresso che conduce con uno stradello sterrato all'interno del terreno in oggetto ,è risultato impiantato un uliveto . Sulla base delle informazioni assunte sul luogo nonostante si sia provveduto alla trivellazione di un pozzo non è stata trovata acqua in misura sufficiente . Sull'area in prossimità del confine con il mappale 98 dello stesso foglio è stato edificato un corpo di fabbrica al rustico costituito da un unico vano e per il quale si rimanda alla planimetria allegata alla presente consulenza . Oltre quanto detto il fondo non è dotato di allaccio elettrico .L'area suddetta ricade secondo il Piano Urbanistico Comunale in Zona E Agricola . In

Consulenza Tecnica Meliorbanca **[REDACTED]** n. RE 128/98

detta zona urbanistica sono ammesse le costruzioni edilizie connesse alla conduzione agricola del fondo.

Il fabbricato di cui si è detto in precedenza presenta una struttura portante in parte in muratura ed in parte in cemento armato . Le strutture di fondazione sono anch'esse in cemento armato mentre i solai sono risultati del tipo laterocementizio. L'edificio in questione è privo diintonaci.



#### **- PARAGRAFO SESTO -**

##### **Irregolarita'Urbanistiche**

Sulla base delle informazioni ottenute dall' ufficio tecnico del Comune di Dolianova , a seguito di sopralluogo effettuato in data 20/03/2000, per l'immobile oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio,e'risultato quanto di seguito si riporta.

Il fabbricato descritto nel precedente paragrafo è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n^ 21 rilasciata dal Comune di Dolianova in data 24/2/1986 alla Sig.ra Usai Erminia . Per tale immobile è stato dichiarato l'inizio dei lavori per il giorno 12 /5 /1986. In corso d'opera fu presentata una variante che produceva il rilascio della Concessione Edilizia n^115 in data 13/10/1987.Per la stessa area fu presentato un progetto per la costruzione di una cabina elettrica ,tale progetto fu approvato ed ottenne la concessione edilizia n^111 in data 11/11/86. Il manufatto non fu mai realizzato.

Il fabbricato realizzato risulta conforme al progetto a suo tempo approvato , salvo alcune varianti che non hanno modificato la volumetria consentita . Le difformità consistenti nella realizzazione di una scala interna per raggiungere la terrazza di copertura sono sanabili con l'applicazione dell'art.13 della Legge 28-2-85 n^47.

#### **-PARAGRAFO SETTIMO-**

##### **Criteri di stima**

Dovendosi procedere alla stima del bene, e quindi alla determinazione del valore venale attuale dell' immobile di cui trattasi, cioè alla quantizzazione degli importi che lo stesso assumerebbe se immesso nel libero mercato immobiliare della zona, il sottoscritto



C.T.U., reputa adeguato, a tal fine, operare con metodo sintetico comparativo, cioè col criterio a valore di mercato. Tale criterio, operando col metodo suddetto, fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, concretizzatisi sul mercato immobiliare della zona in un'epoca vicina a quella in cui si redige la stima. Analizzati quindi tutti quei fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare (curva della domanda e dell'offerta) si determina una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito. Da tale scala risulta possibile individuare il valore venale più probabile dell'immobile in oggetto, inserendo lo stesso in quel intervallo di valori della scala che presenti le maggiori analogie con l'immobile oggetto di stima.

Tenuto anche in debito conto dei valori agricoli medi per i terreni coltivati ad uliveto ubicati nel territorio di Dolianova, considerato il valore dell'immobile che insiste sull'area ed il suo stato di manutenzione, considerato inoltre che, in base a quanto riportato nel paragrafo che precede, sono da valutarsi gli oneri per la sanatoria edilizia ai sensi dell'art.13 della Legge 28-2-85 n°47, si ritiene che l'immobile in parola possa acquisire sul mercato il seguente valore più probabile.

**-PARAGRAFO OTTAVO-**

**Riepilogo di stima dei beni**

Area agricola con entrostante fabbricato al rustico della superficie lorda di mq. 60,80 e della volumetria di mc. 218.88, ubicata in località Is Arroecalis in Comune di Dolianova al N.C.T. con il Foglio 13 mappale 95 di h. 1.94.95, intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] con presenza irregolarità edilizie sanabili ai sensi dell'art.13 della Legge 28-2-85 n°47 .

**L.44.000.000 (DICONSI LIRE QUARANTAQUATTROMILIONI).**

**-PARAGRAFO NONO-**

**Conclusioni**

Avendo assolto l'incarico affidatomi, dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, dott.ssa Maria Grazia Campus, consegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio allegando le planimetrie degli immobili in scala adeguata, la documentazione fotografica e la parcella degli onorari e delle spese relativa all'incarico svolto.

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**dott. ing. Luciano Caligaris**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it