

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 199/96

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giovanni Dessy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Udienza del 8 luglio 1999

Rinvio al 2 marzo 2000

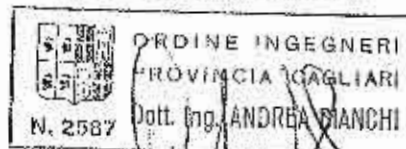
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI

via Baccelli 3, 09126 CAGLIARI

Tel. 070/34.09.54-0335/81.02.401

E-MAIL bpxhb@tiscalinet.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elaborazione testi effettuata con "Microsoft Word ver. 7.0a licenza n°32096-CEM-0016653-64297"



1.0 PREMESSA

Durante l'udienza del 08 Luglio 1999, il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Bianchi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2.587 è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dr. Giovanni Dessy, di redigere, relativamente alla causa iscritta al numero 199 del Ruolo Generale delle esecuzioni civili per l'anno 1996, una Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo, entro 180 giorni a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali, ai seguenti quesiti:

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

a) Se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06.08.1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28.02.1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n°47 del 28.02.1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23.12.1994 n°724 (vedi art. 40 ultimo comma legge n°47/85 e 39 primo 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 28.02.1985, 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 articolo 13 della legge n°47 del 28.02.1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) Se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;

d) Se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere demoliti per ordine della Amministrazione Comunale ovvero 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 sanata secondo quanto previsto ai capi 4 e 5 della legge n°47/1985 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.

1.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali sono state iniziate nella stessa giornata del 08 Luglio 1999, presso lo studio del sottoscritto.

Per la data prevista in udienza e anticipata al debitore a mezzo raccomandata con A/R, non è stato possibile accedere all'immobile oggetto di consulenza.

Successivamente previa comunicazione telefonica è stata fissata la data del 24 Novembre 1999 per l'effettuazione del primo sopralluogo.

In tale data il sottoscritto si è recato negli immobili con l'ausilio del collega Ing. Marco Dettori e qui, alla presenza del Sig. Antonio Lebiu, si procedette ad un ispezione generale dei luoghi in esame ed ad un rilievo fotografico (All. 1).

Un ulteriore sopralluogo si è reso necessario per il rilievo dell'immobile di cui al lotto 14, poichè, dalle verifiche catastali (All. 2) si è rilevato che l'immobile, in quanto fabbricato rurale, al tempo del suo accatastamento non necessitava della planimetria.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

1.2 Elenco degli immobili pignorati

Dall'esame della documentazione in mio possesso, in particolare dal verbale di pignoramento del 01.03.1996, si rileva che i beni immobili pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà de

Terreni e fabbricati rurali in carbonia distinti al N.C.T.

TERRENI

Foglio 1	Mappale 47	di mq 5.195
Foglio 1	Mappale 92/b	di mq 425
Foglio 2	Mappale 20	di mq 165
Foglio 2	Mappale 22/d	di mq 9.344
Foglio 2	Mappale 25	di mq 1.950
Foglio 2	Mappale 44/d	di mq 3.870
Foglio 3	Mappale 2	di mq 50.740
Foglio 3	Mappale 3/h	di mq 6.090
Foglio 3	Mappale 25/c	di mq 1.280
Foglio 3	Mappale 38	di mq 15.200
Foglio 3	Mappale 39	di mq 10.610
Foglio 3	Mappale 43/a	di mq 8.540
Foglio 3	Mappale 45/c	di mq 2.920
Foglio 3	Mappale 47/b	di mq 1.435
Foglio 3	Mappale 54/b	di mq 680
Foglio 3	Mappale 85/b	di mq 1.880
Foglio 3	Mappale 88/a	di mq 4.220
Foglio 3	Mappale 93	di mq 10.695
Foglio 3	Mappale 97	di mq 6.330
Foglio 3	Mappale 99	
Foglio 3	Mappale 100	
Foglio 3	Mappale 138	di mq 2.463
Foglio 3	Mappale 161	di mq 2.495
Foglio 3	Mappale 200	di mq 14.715
Foglio 3	Mappale 252	di mq 2.530

FABBRICATO RURALE

Foglio 1 Mappale 42 di mq 245 e Foglio 1 Mapp. 128 di mq 350

Piena proprietà del

Terreni e fabbricati rurali in Gonnese distinti al N.C.T.

TERRENI

Foglio 13	Mappale 38/f	di mq 34.810
Foglio 13	Mappale 173/a	di mq 6.490
Foglio 13	Mappale 176/a	di mq 5.300

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MAGAZZINO di mq 42 sito in via fontana non ancora censito al N.C.E.U. ma con denuncia di accatastamento in data 15.04.1977 prot 52 insistente su area distinta al N.C.T. al foglio 13 mappale 150.

Nel seguito gli immobili sopra descritti saranno descritti e valutati per singolo lotto, si precisa che la definizione dei lotti è stata effettuata accorpendo gli immobili confinanti.

Si precisa inoltre che alcuni immobili, secondo le dichiarazioni dei non sono di proprietà dei debitori, detti immobili verranno segnalati nel seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°199/06

2.0 IN MERITO AL QUESITO N° 1

- *Determinazione del valore commerciale dei singoli beni;*
- *Determinazione dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli.*

2.1 Descrizione degli immobili in esame

IMMOBILI IN AGRO DI CARBONIA

LOTTO n°1 Terreno con annessa stalla in Località "Cuccaiò" distinta nel N.C.T. al Foglio 1 Mappale 47 di mq 5.195

Il mappale individuato dal presente lotto (**Foto 1**), è ubicato in agro di Carbonia frazione Cortoghiana a circa 10 km del centro urbano di Carbonia in località "Cuccaiò" presso la strada vicinale Mesu pranu dalla quale si ha l'accesso, il terreno nel suo complesso si presenta a forma trapezia con un lato prospiciente la strada suddetta, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è adibito a cortile ed alloggio bestiame.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°2 Terreno in Località "Cuccaiò" distinto nel N.C.T. al Foglio 1 Mappale 92/b di mq 425

Il mappale individuato dal presente lotto (**Foto 2**), è ubicato in agro di Carbonia frazione Cortoghiana a circa 10 km del centro urbano di Carbonia in località "Cuccaiò" presso la strada vicinale Mesu pranu dalla quale si ha l'accesso, attualmente

come si può rilevare dalla fotografia allegata è insito nel terreno un fabbricato rurale oramai fatiscente.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

Secondo le dichiarazioni de l'immobile non è mai appartenuto alla sua famiglia.

LOTTO n°3 Fabbricato rurale in Località "Cuccuru Suergiu" distinto nel N.C.T. al Foglio 2 Mappale 20 di mq 165

L'immobile individuato dal presente lotto (Foto 3), è ubicato in agro di Carbonia frazione Cortoghiana a circa 10 km del centro urbano di Carbonia in località "Cuccuru Suergiu" presso la strada vicinale Cuccuru Suergiu dalla quale si ha l'accesso, trattasi di un fabbricato rurale adibito a magazzino di tipologia e caratteristiche tipiche degli immobili analoghi nella zona, murature in blocchetti e copertura in eternit.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°4 Terreno in Località "Cuccuru Suergiu" distinto nel N.C.T. al Foglio 2 Mappale 22/d di mq 9.344 e Mappale 44/d di mq 3.870 per complessivi mq 13.214

I due mappali individuati dal presente lotto (Foto 4), sono ubicati a Nord del centro urbano di Carbonia in località "Cuccuru Suergiu", il terreno nel suo complesso

si presenta a forma ad "L", ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è arato ed è predisposto per una coltivazione foraggiera.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°5 Terreno in Località "Cuccuru Suergiu" distinto nel N.C.T. al Foglio 2 Mappale 25 di mq 1.950

Il mappale individuato dal presente lotto (Foto 5), è ubicato a Nord del centro urbano di Carbonia in località "Cuccuru Suergiu", il terreno nel suo complesso si presenta a forma triangolare, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è arato ed è predisposto per una coltivazione foraggiera.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°6 Terreno in Località "Mesu Pranu" individuati al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 2 di mq 50.740, Mappale 200 di mq 14.715 e Mappale 297 (ex 3/h) di mq 6.090 per complessivi mq 71.545



I mappali accorpati individuati dal presente lotto (Foto 6-7-8), sono ubicati a Nord del centro urbano di Carbonia in località "Mesu Pranu", il terreno nel suo complesso si presenta a forma regolare, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è arato ed è predisposto per una coltivazione foraggiera.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°7 Terreno in Località "Padenteddu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 25/c di mq 1.280, Mappale 54/b di mq 680 e Mappale 88/a di mq 4.220 per complessivi mq 6.180

I mappali accorpati individuati dal presente lotto (Foto 9), sono ubicati a Nord del centro urbano di Carbonia in località "Padenteddu", il terreno nel suo complesso si presenta a forma allungata, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è attraversato dal fiume Caput Aquas, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è incolto.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°8 Terreno in Località "Padenteddu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 38 di mq 15.200, Mappale 39 di mq 10.610 per complessivi mq 25.810

I mappali accorpati individuati dal presente lotto (**Foto 10**), sono ubicati a Nord del centro urbano di Carbonia in località "Padenteddu", il terreno nel suo complesso si presenta a forma regolare, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è adibito a coltivazione foraggiera.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°9 Terreno in Località "S'Arenazzu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 43/a di mq 8.540, Mappale 252 di mq 2.530 per complessivi mq 11.070

I mappali accorpati individuati dal presente lotto (**Foto 11**), sono ubicati a Nord del centro urbano di Carbonia in località "S'Arenazzu", il terreno nel suo complesso si presenta con forma ad "L", ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è incolto.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

A detta de per i terreni in esame é stata fatta una permuta con
nel 1976.

LOTTO n°10 Terreno in Località "S'Arenazzu" distinto nel N.C.T. al Foglio 3 Mappale 93 di mq 10.695

Il mappale individuato dal presente lotto (**Foto 11**), è ubicato a Nord del centro urbano di Carbonia in località "S'Arenazzu", il terreno nel suo complesso si presenta a forma rettangolare, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente é incolto.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

A detta de per i terreni in esame é stata fatta una permuta con
nel 1976.

LOTTO n°11 Terreno in Località "S'Arenazzu" distinto nel N.C.T. al Foglio 3 Mappale 97 di mq 6.330

Il mappale individuato dal presente lotto (**Foto 12**), è ubicato a Nord del centro urbano di Carbonia in località "S'Arenazzu", il terreno nel suo complesso si presenta a forma trapezia, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è adibito a coltivazione foraggiera.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°12 Terreno in Località "S'Arenazzu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 99 di mq 8.515, Mappale 100 di mq 2.995, Mappale 138 di mq 2.465 per complessivi mq 13.975

I mappali accorpati individuati dal presente lotto (Foto 13), sono ubicati a Nord del centro urbano di Carbonia in località "S'Arenazzu", il terreno nel suo complesso si presenta con forma regolare, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona, attualmente è in parte edificato.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

Secondo il lotto in esame risulta ceduto da tempo; non è stato quindi possibile accedere agli immobili.

La valutazione dello stesso verrà comunque effettuata considerando lo stato dell'immobile al momento del pignoramento e cioè terreno seminativo.



Lo scrivente è disponibile alla valutazione dei singoli fabbricati insistenti nel lotto qualora il Giudice Esecutore ritenga necessario l'ingresso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica.

LOTTO n°13 Terreno in Località "Caccurru" distinto nel N.C.T. al Foglio 3 Mappale 161 di mq 2.495

Il mappale individuato dal presente lotto (**Foto 14**), è ubicato a Nord del centro urbano di Carbonia in località "Caccurru", il terreno nel suo complesso si presenta a forma rettangolare allungata, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è adibito ad orto.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°14 Fabbricato rurale in Località "Cuccaiò" distinto nel N.C.T. al Foglio 1 Mappale 42 di mq 245 e Foglio 1 Mappale 128

Il fabbricato rurale individuato dal presente lotto (**Foto 15**), è ubicato a Nord del centro urbano di Carbonia in località "Cuccaiò" presso la strada Mesu pranu dalla quale si ha l'accesso, il mappale nel suo complesso si presenta a forma trapezia con un lato prospiciente la strada suddetta, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, attualmente è adibito abitazione de

L'immobile consta di due piani fuori terra ad uso residenziale, lo stato globale del fabbricato è discreto, la distribuzione degli ambienti è così descritta:

Piano terra: un ingresso disimpegno, un soggiorno, una cucina ed un bagno.

Primo piano: un disimpegno, quattro camere, un bagno ed un balcone.

La qualità delle finiture dell'immobile al piano terra è sufficiente:

I pavimenti del piano terra sono realizzati marmette di graniglia 40x40, al piano primo invece con monocottura 20x20, nei due bagni con monocottura 15x20.

Le pareti interne, in mediocre stato, sono intonacate e tinteggiate, e si sono rilevate alcune macchie di umidità.

La parete principale della cucina è rivestita fino alla quota di m. 2,25 con piastrelle aventi dimensioni 25x20, mentre le pareti dei bagni sono rivestite fino all'altezza di m 2,10 con piastrelle aventi dimensioni 15x15.

Gli infissi interni, in buono stato, sono in legno come quelli esterni anch'essi in buono stato.

Il bagno al piano terra è dotato dei seguenti sanitari lavabo, WC, bidet, doccia, mentre quello al piano primo è dotato di lavabo, WC, bidet, vasca, le rubinetterie come i sanitari sono di discreta qualità.

Gli impianti, elettrico, idrico e fognario, sono regolarmente funzionanti.

Per la determinazione della superficie commerciale equivalente, si fa riferimento alla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Abitazione piano terra	111,60	1,00	111,60
Cortile	463,40	0,02	9,27
Abitazione piano primo	111,60	1,00	111,60
Balcone	7,00	0,20	1,40
TOTALE			233,87

L'immobile, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°15 Terreno in Località "Cuccaiò" distinto nel N.C.T. al Foglio 1 Mappale 247 (ex 45/c) di mq 2.920

Il mappale individuato dal presente lotto (Foto 16), è ubicato a Nord del centro urbano di Carbonia in località "Cuccaiò" presso la strada vicinale Mesu Pranu dalla quale si ha l'accesso, il terreno nel suo complesso si presenta a forma trapezia con un lato prospiciente la strada suddetta, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è adibito a coltivazione foraggiera.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà del

LOTTO n°16 Terreno in Località "S'Arenazzu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 47/b di mq 1.435

Il mappale individuato dal presente lotto, è ubicato a Nord del centro urbano di Carbonia in località "S'Arenazzu", il terreno nel suo complesso si presenta a forma rettangolare, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà del

LOTTO n°17 Terreno in Località "Padenteddu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 85/b di mq 1.880

Il mappale individuato dal presente lotto, è ubicato a Nord del centro urbano di Carbonia in località "Padenteddu", il terreno nel suo complesso si presenta a forma trapezia, è risultante di un frazionamento, non ancora rilevato negli atti catastali del più grande mappale 85 ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è adibito a coltivazione foraggiera.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) il mappale ricade nell'ambito della zona E₁ "Agricola" indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, una superficie minima edificabile pari a 30.000 mq.



Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

IMMOBILI IN AGRO DI GONNESA

LOTTO n°18 Terreno in Località "Sinni" individuato al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 38/f di mq 34.810, Mappale 173/a di mq 6.490, Mappale 176/a di mq 5.300 per complessivi mq 46.600

I mappali accorpati individuati dal presente lotto (**Foto 17-18**), sono ubicati a Sud-Ovest del centro urbano di Gonnese in località "Sinni", l'accesso avviene da una strada di penetrazione agraria, il terreno nel suo complesso si presenta con forma approssimativamente triangolare, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata, è di natura autoctona con buon sedime coltivabile, attualmente è adibito a pascolo cespugliato.

Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune (P.R.G) i mappali ricadono nell'ambito della zona E "Agricola".

Il terreno, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

LOTTO n°19 Magazzino di mq 42 sito in via fontana non ancora censito al N.C.E.U. ma con denuncia di accatastamento in data 15.04.1977 prot 52 insistente su area distinta al N.C.T. al foglio 13 mappale 150

Il magazzino individuato dal presente lotto (**Foto 19**), è ubicato a Nuraxi Figus frazione di Gonnese, l'accesso avviene da un ingresso sulla Via fontana prospiciente un cortile comune con i due locali adiacenti.

Il magazzino, dalla relazione notarile prodotta dal creditore pignorante, risulta essere di piena proprietà de

Secondo le indicazioni de , il lotto in esame è stato ceduto da tempo, a causa dell'assenza degli attuali utilizzatori, non è stato possibile accedere all'immobile.

La valutazione dello stesso verrà comunque effettuata considerando i valori medi di mercato opportunamente ridotti con un coefficiente correttivo che tenga conto del fatto che non è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Lo scrivente è disponibile alla modifica del coefficiente correttivo qualora il Giudice Esecutore ritenga necessario l'ingresso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica.

2.2 DETERMINAZIONE DEI VALORI COMMERCIALI

Per la determinazione dei valori commerciali degli immobili si adotterà il criterio e metodo di stima del tipo: stima sintetica comparativa "Valore di mercato"; Tale criterio consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi nella stessa zona caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata quindi condotta un'indagine relativamente a fabbricati e terreni situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche comparabili a quelli in esame, presenti negli annunci economici dei maggiori quotidiani e settimanali della Provincia.

Inoltre, è stata condotta un'indagine di mercato nelle Agenzie Immobiliari della zona, e sono stati sentiti Tecnici operanti nel settore.

Sulla base di quanto rilevato si è ritenuto congruo adottare i seguenti valori:

Foraggio	2.200 Lit/mq
Foraggio e ricovero animali	6.000 Lit/mq
Pascolo cespugliato	750 Lit/mq
Orto	8.400 Lit/mq
Magazzini	300.000 Lit/mq
Depositi rurali	100.000 Lit/mq
Abitazione	900.000 Lit/mq

Determinazioni dei Valori Commerciali

IMMOBILI IN AGRO DI CARBONIA

LOTTO n°1 Terreno con annessa stalla in Località "Cuccaiò" distinta nel N.C.T. al Foglio 1 Mappale 47 di mq 5.195

$$V_{\text{comm}} = 5.195 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 6.000 = \text{Lit. } 31.170.000$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 31.200.000$

LOTTO n°2 Terreno in Località "Cuccaiò" distinto nel N.C.T. al Foglio 1 Mappale 92/b di mq 425

$$V_{\text{comm}} = 425,00 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 750 = \text{Lit. } 318.750$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 300.000$

LOTTO n°3 Fabbricato rurale in Località "Cuccuru Suergiu" distinto nel N.C.T. al Foglio 2 Mappale 20 di mq 165

$$V_{\text{comm}} = 165 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 100.000 = \text{Lit. } 16.500.000$$

LOTTO n°4 Terreno in Località "Cuccuru Suergiu" distinto nel N.C.T. al Foglio 2 Mappale 22/d di mq 9.344 e Mappale 44/d di mq 3.870 per complessivi mq 13.214

$$V_{\text{comm}} = 13.214 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 2.200 = \text{Lit. } 29.070.800$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 29.000.000$

LOTTO n°5 Terreno in Località "Cuccuru Suergiu" distinto nel N.C.T. al Foglio 2 Mappale 25 di mq 1.950

$$V_{\text{comm}} = 1.950 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 2.200 = \text{Lit. } 4.290.000$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 4.300.000$

LOTTO n°6 Terreno in Località "Mesu Pranu" individuati al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 2 di mq 50.740, Mappale 200 di mq 14.715 e Mappale 297 (ex 3/h) di mq 6.090 per complessivi mq 71.545

$$V_{\text{comm}} = 71.545 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 2.200 = \text{Lit. } 157.399.000$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 157.400.000$

LOTTO n°7 Terreno in Località "Padenteddu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 25/c di mq 1.280, Mappale 54/b di mq 680 e Mappale 88/a di mq 4.220 per complessivi mq 6.180

$$V_{\text{comm}} = 6.180 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 750 = \text{Lit. } 4.635.000$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 4.600.000$

LOTTO n°8 Terreno in Località "Padenteddu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 38 di mq 15.200, Mappale 39 di mq 10.610 per complessivi mq 25.810



$$V_{comm} = 25.810 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 2.200 = \text{Lit. } 56.782.000$$

Si arrotonda a: $V_{comm} = \text{Lit. } 56.800.000$

LOTTO n°9 Terreno in Località "S'Arenazzu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 43/a di mq 8.540, Mappale 252 di mq 2.530 per complessivi mq 11.070

$$V_{comm} = 11.070 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 750 = \text{Lit. } 8.302.500$$

Si arrotonda a: $V_{comm} = \text{Lit. } 8.300.000$

LOTTO n°10 Terreno in Località "S'Arenazzu" distinto nel N.C.T. al Foglio 3 Mappale 93 di mq 10.695

$$V_{comm} = 10.695 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 750 = \text{Lit. } 8.021.250$$

Si arrotonda a: $V_{comm} = \text{Lit. } 8.000.000$

LOTTO n°11 Terreno in Località "S'Arenazzu" distinto nel N.C.T. al Foglio 3 Mappale 97 di mq 6.330

$$V_{comm} = 6.330 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 2.200 = \text{Lit. } 13.926.000$$

Si arrotonda a: $V_{comm} = \text{Lit. } 13.900.000$

LOTTO n°12 Terreno in Località "S'Arenazzu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 99 di mq 8.515, Mappale 100 di mq 2.995, Mappale 138 di mq 2.465 per complessivi mq 13.975

$$V_{comm} = 13.975 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 750 = \text{Lit. } 10.481.250$$

Si arrotonda a: $V_{comm} = \text{Lit. } 10.500.000$

LOTTO n°13 Terreno in Località "Caccurru" distinto nel N.C.T. al Foglio 3 Mappale 161 di mq 2.495

$$V_{\text{comm}} = 2.495 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 8.400 = \text{Lit. } 20.958.000$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 21.000.000$

LOTTO n°14 Piena proprietà del Fabbricato rurale in Località "Cuccaiò" distinto nel N.C.T. al Foglio 1 Mapp. 42 di mq 245 e Foglio 1 Mapp. 128 di mq 350

$$V_{\text{comm}} = 233,87 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 900.000 = \text{Lit. } 210.483.000$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 210.500.000$

LOTTO n°15 Terreno in Località "Cuccaiò" distinto nel N.C.T. al Foglio 1 Mappale 247 (ex 45/c) di mq 2.920

$$V_{\text{comm}} = 2.920 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 2.200 = \text{Lit. } 6.424.000$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 6.400.000$

LOTTO n°16 Terreno in Località "S'Arenazzu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 47/b di mq 1.435

$$V_{\text{comm}} = 1.435 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 750 = \text{Lit. } 1.076.250$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 1.100.000$

LOTTO n°17 Terreno in Località "Padenteddu" individuato al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 85/b di mq 1.880

$$V_{\text{comm}} = 1.880 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 2.200 = \text{Lit. } 4.136.000$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 4.100.000$

IMMOBILI IN AGRO DI GONNESA

LOTTO n°18 Terreno in Località "Sinni" individuato al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 38/f di mq 34.810, Mappale 173/a di mq 6.490, Mappale 176/a di mq 5.300 per complessivi mq 46.600

$$V_{\text{comm}} = 46.600 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 750 = \text{Lit. } 34.950.000$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm}} = \text{Lit. } 35.000.000$

LOTTO n°19 Piena proprietà del Magazzino di mq 42 sito in via Fontana non ancora censito al N.C.E.U. ma con denuncia di accatastamento in data 15.04.1977 prot 52 insistente su area distinta al N.C.T. al foglio 13 mappale 150

$$V_{\text{comm}} = 42 \text{ mq} \times \text{Lit./mq } 300.000 = \text{Lit. } 12.600.000$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°199/96

3.0 IN MERITO AL QUESITO N° 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;

Tra i danti causa gli eseguiti sulla base della relazione notarile presente nel fascicolo per i beni oggetto della presente relazione di Consulenza Tecnica, è risultato, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, quanto di seguito si elenca:

IMMOBILI IN CARBONIA:**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****1° ATTO DI DONAZIONE**

Trascrizione n° 2.963 del 24.02.1970 Casella 2.393

Rogito del 10.02.1970 Notaio Dott. Maurizio Anni

A favore

Contro

Immobili In seguito all'atto succitato veniva trasferita la nuda proprietà dei seguenti immobili in agro di Carbonia:

TERRENI

Foglio 1	Mappale 47	di mq 5.195
Foglio 2	Mappale 20	di mq 165
Foglio 2	Mappale 25	di mq 1.950 *
Foglio 3	Mappale 2	di mq 50.740
Foglio 3	Mappale 3/h	di mq 6.090
Foglio 3	Mappale 25/c	di mq 1.280



Foglio 3	Mappale 38	di mq 15.200
Foglio 3	Mappale 39	di mq 10.610
Foglio 3	Mappale 43/a	di mq 8.540
Foglio 3	Mappale 47/b	di mq 1.435
Foglio 3	Mappale 54/b	di mq 680
Foglio 3	Mappale 85/b	di mq 1.880
Foglio 3	Mappale 88/a	di mq 4.220
Foglio 3	Mappale 93	di mq 10.695
Foglio 3	Mappale 97	di mq 6.330
Foglio 3	Mappale 99	di mq 8.515
Foglio 3	Mappale 100	di mq 2.995
Foglio 3	Mappale 138	di mq 2.463
Foglio 3	Mappale 200	di mq 14.715
Foglio 3	Mappale 252	di mq 2.530

FABBRICATO RURALE

Foglio 1 Mappale 42 di mq 245**

N.d.r.: * Con nota di variazione dell'U.T.E. n° 161 del 27.01.1976, i mappali 25/c di mq 1.280 e 54/b di mq 680 del foglio 3, venivano fusi, dando origine al mappale 25/c di mq 1.960 sostituito poi dal mappale definitivo 280

** Con nota di variazione dell'U.T.E., i mappali 42/a di mq 180 e 41/c di mq 65 del foglio 1, venivano fusi, dando origine al mappale 42 di mq 245

2° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n° 19.101 del 05.12.1970 Casella 16.170

Rogito del 30.11.1970 Notaio Dott. Maurizio Anni

A favore

Immobili In seguito all'atto succitato veniva trasferita la proprietà del seguente immobile in agro di Carbonia:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°199/96

TERRENO

Foglio 3 Mappale 161 di mq 2.495

3° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n° 10.480 del 13.09.1958 Casella 9.302

Rogito del 30.08.1958 Notaio Dott. Antonio Macciotta

A favore

Contro

Immobili In seguito all'atto succitato veniva trasferita la proprietà dei seguenti immobili in agro di Carbonia:

TERRENI

Foglio 2 Mappale 22/d di mq 9.344

Foglio 3 Mappale 44/d di mq 3.870

Foglio 3 Mappale 45/c di mq 2.920

4° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n° 15.428 del 30.07.1982 Casella 12.409

Rogito del 19.07.1982 Notaio Dott. Giovanni Giagheddu coadiutore temporaneo del Dott. Vittorio Giua Marassi

A favore

Contro

Immobili In seguito all'atto succitato veniva trasferita la proprietà del seguente immobile in agro di Carbonia:

TERRENO

Foglio 1 Mappale 92/b di mq 425

IMMOBILI IN GONNESA:

Al ventennio I mappali originari 173/a di mq 6.490 e 38/a di mq 116.420 del foglio 13 erano di proprietà di] virtù dell'atto di vendita ricevuto in data 03.01.1958 dal Notaio Dott. Antonio Macciotta trascritto a Cagliari il 13.01.1958 Cas. 481 Art. 426 ***

Al ventennio Il mappale originario 176 di mq 11.300 del foglio 13 era di proprietà di] in virtù dell'atto di vendita ricevuto in data 25.10.1967 dal Notaio Dott. Giampaolo Toscano trascritto a Cagliari il 15.11.1967 Cas. 19.188 Art. 15.906

*** Con nota di variazione dell'U.T.E., i mappali 38/a di mq 116.420 del foglio 13, veniva frazionato, dando origine tra gli altri al mappale 38/f di mq 34.810

5° ATTO DI DONAZIONE

Trascrizione n° 6.751 del 13.05.1977 Casella 7.867

Rogito del 27.04.1977 Notaio Dott. Alberto Floris

A favore]

Contro

Immobili In seguito all'atto succitato veniva trasferita la nuda proprietà dei seguenti immobili in agro di Gonnese:

IMMOBILI IN GONNESA:**TERRENI**

Foglio 13	Mappale 38/f	di mq 34.810
Foglio 13	Mappale 173/a	di mq 6.490
Foglio 13	Mappale 176/a	di mq 5.300

MAGAZZINO di mq 42 sito in via fontana non ancora censito al N.C.E.U. ma con denuncia di accatastamento in data 15.04.1977 prot 52 insistente su area distinta al N.C.T. al foglio 13 mappale 150

6° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n° 4.296 del 24.02.1989 Casella 5.503

In forza Verbale di pignoramento immobiliare del 22.12.1988

A favore

Contro

Immobili Terreni individuati al N.C.T al Foglio 1 mappale 47, Foglio 2 mappali 20 e 25, Foglio 3 mappali 2, 3/h, 38, 39, 85/b, 88/a, 97 e 138.

7° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n° 5.006 del 01.04.1996 Casella 7.019

In forza Verbale di pignoramento immobiliare del 04.03.1996 n°471

A favore

Contro

SUI SEGUENTI IMMOBILI IN AGRO DI CARBONIA DI PIENA PROPRIETÀ DEL SIG. LEBIU ANTONIO INDIVIDUATI AL N.C.T.

Foglio 1	Mappale 47	di mq 5.195
Foglio 1	Mappale 92/b	di mq 425
Foglio 2	Mappale 20	di mq 165
Foglio 2	Mappale 22/d	di mq 9.344
Foglio 2	Mappale 25	di mq 1.950
Foglio 3	Mappale 2	di mq 50.740
Foglio 3	Mappale 3/h	di mq 6.090
Foglio 3	Mappale 25/c	di mq 1.280
Foglio 3	Mappale 38	di mq 15.200
Foglio 3	Mappale 39	di mq 10.610



Foglio 3	Mappale 43/a	di mq 8.540
Foglio 3	Mappale 44/d	di mq 3.870
Foglio 3	Mappale 45/c	di mq 2.920
Foglio 3	Mappale 47/b	di mq 1.435
Foglio 3	Mappale 54/b	di mq 680
Foglio 3	Mappale 85/b	di mq 1.880
Foglio 3	Mappale 88/a	di mq 4.220
Foglio 3	Mappale 93	di mq 10.695
Foglio 3	Mappale 97	di mq 6.330
Foglio 3	Mappale 99	
Foglio 3	Mappale 100	
Foglio 3	Mappale 138	di mq 2.463
Foglio 3	Mappale 161	di mq 2.495
Foglio 3	Mappale 200	di mq 14.715
Foglio 3	Mappale 252	di mq 2.530
Fabbricato rurale		
Foglio 1	Mappale 42	di mq 245

SUI SEGUENTI IMMOBILI IN AGRO DI GONNESA DI PIENA PROPRIETÀ
INDIVIDUATI AL N.C.T.

TERRENI

Foglio 13	Mappale 38/f	di mq 34.810
Foglio 13	Mappale 173/a	di mq 6.490
Foglio 13	Mappale 176/a	di mq 5.300

MAGAZZINO di mq 42 sito in via fontana non ancora censito al N.C.E.U. ma con denuncia di accatastamento in data 15.04.1977 prot 52 insistente su area distinta al N.C.T. al foglio 13 mappale 150

8° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n° 8.211 del 31.05.1996 Casella 11.686

In forza Verbale di pignoramento immobiliare del 14.05.1996 n°985

A favore

Contro

SUI SEGUENTI IMMOBILI IN AGRO DI CARBONIA DI PIENA PROPRIETÀ
DE INDIVIDUATI AL N.C.T.

Foglio 1	Mappale 47	di mq 5.195
Foglio 1	Mappale 92/b	di mq 425
Foglio 2	Mappale 20	di mq 165
Foglio 2	Mappale 22/d	di mq 9.344
Foglio 2	Mappale 25	di mq 1.950
Foglio 3	Mappale 2	di mq 50.740
Foglio 3	Mappale 3/h	di mq 6.090
Foglio 3	Mappale 25/c	di mq 1.280
Foglio 3	Mappale 38	di mq 15.200
Foglio 3	Mappale 39	di mq 10.610
Foglio 3	Mappale 43/a	di mq 8.540
Foglio 3	Mappale 44/d	di mq 3.870
Foglio 3	Mappale 45/c	di mq 2.920
Foglio 3	Mappale 47/b	di mq 1.435
Foglio 3	Mappale 54/b	di mq 680
Foglio 3	Mappale 85/b	di mq 1.880
Foglio 3	Mappale 88/a	di mq 4.220
Foglio 3	Mappale 93	di mq 10.695
Foglio 3	Mappale 97	di mq 6.330
Foglio 3	Mappale 99	
Foglio 3	Mappale 100	
Foglio 3	Mappale 138	di mq 2.463
Foglio 3	Mappale 161	di mq 2.495
Foglio 3	Mappale 200	di mq 14.715
Foglio 3	Mappale 252	di mq 2.530
Fabbricato rurale		
Foglio 1	Mappale 42	di mq 245

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**9° IPOTECA GIUDIZIALE DI LIT. 200.000.000****Iscrizione n° 4.446 del 29.12.1995 Casella 30.876****In forza decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari del 11.12.1995 al n° 19.065****A favore****Contro****SUI SEGUENTI IMMOBILI IN AGRO DI CARBONIA DI PIENA PROPRIETÀ
DE INDIVIDUATI AL N.C.T.**

Foglio 1	Mappale 47	di mq 5.195
Foglio 1	Mappale 92/b	di mq 425
Foglio 2	Mappale 20	di mq 165
Foglio 2	Mappale 22/d	di mq 9.344
Foglio 2	Mappale 25	di mq 1.950
Foglio 3	Mappale 2	di mq 50.740
Foglio 3	Mappale 3/h	di mq 6.090
Foglio 3	Mappale 25/c	di mq 1.280
Foglio 3	Mappale 38	di mq 15.200
Foglio 3	Mappale 39	di mq 10.610
Foglio 3	Mappale 43/a	di mq 8.540
Foglio 3	Mappale 44/d	di mq 3.870
Foglio 3	Mappale 45/c	di mq 2.920
Foglio 3	Mappale 47/b	di mq 1.435
Foglio 3	Mappale 54/b	di mq 680
Foglio 3	Mappale 85/b	di mq 1.880
Foglio 3	Mappale 88/a	di mq 4.220
Foglio 3	Mappale 93	di mq 10.695
Foglio 3	Mappale 97	di mq 6.330
Foglio 3	Mappale 99	
Foglio 3	Mappale 100	
Foglio 3	Mappale 138	di mq 2.463

Foglio 3	Mappale 161	di mq 2.495
Foglio 3	Mappale 200	di mq 14.715
Foglio 3	Mappale 252	di mq 2.530
Fabbricato rurale		
Foglio 1	Mappale 42	di mq 245

10° IPOTECA GIUDIZIALE DI LIT. 35.000.000

Iscrizione n° 4.342 del 19.12.1995 Casella 29.956

In forza decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Carbonia del 30.11.1995 al n° 12.449

A favore

Contro

SUI SEGUENTI IMMOBILI IN AGRO DI GONNESA DI PIENA PROPRIETÀ
DE INDIVIDUATI AL N.C.T.TERRENI

Foglio 13	Mappale 38/f	di mq 34.810
Foglio 13	Mappale 173/a	di mq 6.490
Foglio 13	Mappale 176/a	di mq 5.300

MAGAZZINO di mq 42 sito in via fontana non ancora censito al N.C.E.U. ma con denuncia di accatastamento in data 15.04.1977 prot 52 insistente su area distinta al N.C.T. al foglio 13 mappale 150

ISCRIZIONI CATASTALI

A partire dal 01.04.1976, vent'anni prima della trascrizione dell'atto di pignoramento degli immobili oggetto di consulenza, i dati catastali degli stessi hanno avuto le seguenti variazioni:



Al 27.01.1976 i seguenti terreni erano distinti al N.C.T. del Comune di Carbonia alla Partita 5.210 intestata al

Fabbricato rurale

Foglio 1	Mappale 42	di mq 245
Terreni		
Foglio 1	Mappale 47	di mq 5.195
Foglio 3	Mappale 2	di mq 50.740
Foglio 3	Mappale 200	di mq 14.715
Foglio 2	Mappale 20	di mq 165
Foglio 3	Mappale 43	di mq 8.550
Foglio 3	Mappale 252	di mq 2.530
Foglio 3	Mappale 93	di mq 10.695
Foglio 3	Mappale 297 (ex 3/h)	di mq 6.090
Foglio 2	Mappale 25	di mq 1.950

Come a tutt'oggi risulta al N.C.T.

Gli immobili di seguito elencati, individuati al N.C.T. del Comune di Carbonia, non risultano nella certificazione storica presente nella relazione notarile ma risultano esclusivamente nella consultazione per particella ampliata e sono annualmente in carico al debitore

Foglio 3	Mappale 43	di mq 8.550
Foglio 3	Mappale 25	di mq 9.950
Foglio 3	Mappale 38	di mq 15.200
Foglio 3	Mappale 39	di mq 10.610
Foglio 3	Mappale 88	di mq 4.220
Foglio 3	Mappale 97	di mq 6.330
Foglio 3	Mappale 99	di mq 8.515
Foglio 3	Mappale 100	di mq 29.95
Foglio 3	Mappale 138	di mq 2.463

Al 1956 il seguente fabbricato rurale era distinto al N.C.T. del Comune di Carbonia alla Partita 3.199 intestata a

Foglio 1	Mappale 92	di mq 680
----------	------------	-----------

Come a tutt'oggi risulta al N.C.T.

Al 27.01.1976 il seguente terreno era distinto al N.C.T. del Comune di Carbonia
alla Partita 5.214 intestata a per 2/7 e per 5/7.

Foglio 3 Mappale 85 di mq 6.540

Come a tutt'oggi risulta al N.C.T.

Al 12.01.1976 il seguente terreno era distinto al N.C.T. del Comune di Carbonia
alla Partita 4.910 intestata a e più.

Foglio 3 Mappale 161 di mq 2.495

Come a tutt'oggi risulta al N.C.T.

Al 10.11.1950 il seguente terreno era distinto al N.C.T. del Comune di Carbonia
alla Partita 2.559 intestata a

Foglio 3 Mappale 47 di mq 5.005

Come a tutt'oggi risulta al N.C.T.

Al 29.03.1960 i seguenti terreni erano distinti al N.C.T. del Comune di Carbonia
alla Partita 3.822 intestata alla Ditta Esu Francesca maritata Bullegas.

Foglio 2 Mappale 22/d di mq 12.510

Foglio 3 Mappale 242 (ex 44/d) di mq 4.845

Foglio 3 Mappale 247 (ex 45/e) di mq 2.920

1ª Variazione

In seguito alla nota di voltura n°406 del 16.04.1969 si scarica il mappale 22/d
per ricaricarlo frazionato nei mappali:

Foglio 2 Mappale 22/d di mq 11.424

Foglio 2 Mappale 22/f di mq 1.086

Come a tutt'oggi risulta al N.C.T.

Al 16.06.1958 il seguente terreno era distinto al N.C.T. del Comune di Gonnese
alla Partita 1.016 intestata a

Foglio 13 Mappale 38 di mq 34.810

1ª Variazione

In seguito alla nota di voltura n°3438.001.82 in atti dal 06.06.1997 in seguito ad
atto di donazione con efficacia dal 28.05.1979 il mappale passa alla Partita 3.213
intestata a

Come a tutt'oggi risulta al N.C.T.

Al 05.08.1936 il seguente terreno era distinto al N.C.T. del Comune di Gonnese
alla Partita 244 intestata alla Ditta Melis Loddo Efisio.

Magazzino di mq 42 sito in via fontana non ancora censito al N.C.E.U. ma con
denuncia di accatastamento in data 15.04.1977 prot 52 insistente su area distinta al
N.C.T. al foglio 13 mappale 150

1ª Variazione

In seguito alla nota di voltura n°3438.003.82 in atti dal 21.01.1993 in seguito ad
atto di donazione con efficacia dal 28.05.1979 il mappale passa alla Partita 2.777
intestata a

Come a tutt'oggi risulta al N.C.T.

Al 16.06.1958 il seguente terreno era distinto al N.C.T. del Comune di Gonnese
alla Partita 1.016 intestata a

Foglio 13 Mappale 925 (ex 173/a) di mq 6.490

1ª Variazione

In seguito alla nota di voltura n°3438.001.82 in atti dal 06.06.1997 in seguito ad atto di donazione con efficacia dal 28.05.1979 il mappale passa alla Partita 3.213 intestata a

Come a tutt'oggi risulta al N.C.T.

Al 16.06.1958 il seguente terreno era distinto al N.C.T. del Comune di Gonnese alla Partita 1.016 intestata a

Foglio 13 Mappale 176 di mq 11.300

1ª Variazione

In seguito alla nota di voltura n°3438.001.82 in atti dal 06.06.1997 in seguito ad atto di donazione con efficacia dal 28.05.1979 il mappale passa alla Partita 3.213 intestata a

Come a tutt'oggi risulta al N.C.T.



4.0 IN MERITO AL QUESITO N° 3

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

Si riporta nell'allegato 4 la planimetria del fabbricato di cui al lotto n°14, il fabbricato di cui al lotto n°19 risulta già accatastato (v. allegato 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°199/96

5.0 CONCLUSIONI

A seguito delle analisi effettuate nel corso della presente perizia, si traggono le conclusioni economiche riepilogate nella seguente tabella:

Lotto	Descrizione	Valore ad oggi
1	Terreno Foglio 1 Mappale 47 di mq 5.195	Lit. 31.200.000
2	Terreno Foglio 1 Mappale 92/b di mq 425	Lit. 300.000
3	Fabbricato rurale Foglio 2 Mappale 20 di mq 165.	Lit. 16.500.000
4	Terreni F.2 Mapp.22/d e Mapp.44/d mq 13.214	Lit. 29.000.000
5	Terreno Foglio 2 Mappale 25 di mq 1.950	Lit. 4.300.000
6	Terreni F. 3 Mapp. 2, Mapp. 200 e Mapp. 297 mq 71.545	Lit. 157.400.000
7	Terreni F. 3 Mapp. 25/c, Mapp. 54/b e Mapp. 88/a mq 6.180	Lit. 4.600.000
8	Terreni F. 3 Mapp. 38, Mapp. 39 mq 25.810	Lit. 56.800.000
9	Terreni F. 3 Mapp. 43/a, Mapp. 252 mq 11.070	Lit. 8.300.000
10	Terreno Foglio 3 Mappale 93 di mq 10.695	Lit. 8.000.000
11	Terreno Foglio 3 Mappale 97 di mq 6.330	Lit. 13.900.000
12	Terreni F. 3 Mapp. 99, Mapp. 100, Mapp. 138 mq 13.975	Lit. 10.500.000
13	Terreno Foglio 3 Mappale 161 di mq 2.495	Lit. 21.000.000
14	Fabbricato F.1 Mapp. 42 e F. 1 Mapp. 128	Lit. 210.500.000
15	Terreno Foglio 1 Mappale 247 (ex 45/c) di mq 2.920	Lit. 6.400.000
16	Terreno Foglio 3 Mappale 47/b di mq 1.435	Lit. 1.100.000
17	Terreno Foglio 3 Mappale 85/b di mq 1.880	Lit. 4.100.000
18	Terreni F.13 Mapp.38/f, Mapp.173/a., Mapp.176/a. mq 46.600	Lit. 35.000.000
19	Magazzino non ancora censito al N.C.E.U.	Lit. 12.600.000

TOTALE

Lit 631.500.000

Si segnala che, a detta de _____, gli immobili di cui ai lotti: 2, 9, 10, 12, 19, non sono mai stati di sua proprietà o sono stati venduti a terzi.

Sul terreno di cui al lotto n°12 sono stati edificati dei fabbricati, secondo i terreni del lotto sono stati ceduti da tempo; non è stato quindi possibile accedere agli immobili.

La valutazione dello stesso è stata comunque effettuata considerando lo stato dell'immobile al momento del pignoramento e cioè terreno seminativo.

Lo scrivente è disponibile alla valutazione dei singoli fabbricati insistenti nel lotto qualora il Giudice Esecutore ritenga necessario l'ingresso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 2 MAR 2000

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. ANDREA BIANCHI

