

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

n° 318/99

Causa civile iscritta al n. 318/99 del R.E. promossa dal Banco di Sardegna S.p.A., con sede legale in Cagliari, in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Cagliari nella via Dante n° 69, presso lo Studio Legale dell'Avv. Franco Tului che lo rappresenta e difende;

contro:

il Sig. [redacted] residente a [redacted] nella via [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI:

Nel corso dell'udienza del 9 aprile 2002 l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni presso il Tribunale di Cagliari, Dottor Giovanni La Rocca, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e con studio professionale in Cagliari nella via Einstein n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato, con l'incarico di rispondere 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 numero 765 del 6 agosto 1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge numero 47 del 28 febbraio 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n° 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n° 724 (v. Art. 40 ult. comma legge n° 47/85 e 39 l comma legge 23/12/1994 n°724);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 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'articolo 13 della legge numero 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 all'acquirente o all'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 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

n° 4, distinta al Catasto al foglio 4 mappale 1136.

quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà:

2) terreno in Reg. Santu Stevini, distinto al N.C.T. al foglio 7 mappale 470 di 2.055 m².

piena proprietà:

3) terreno in Reg. Cuccu Uga, distinto al N.C.T. al foglio 7 mappale 318 di 1.250 m²;

4) terreno in Reg. Cuccu Uga, distinto al N.C.T. al foglio 7 mappale 317 di 120 m²;

5) terreno in Reg. Cuccu Uga, distinto al N.C.T. al foglio 7 mappale 508 di 1.645 m²;

6) terreno distinto al N.C.T. al foglio 12 mappale 25 di 3.880 m²;

7) terreno in Reg. Loi, distinto al N.C.T. al foglio 12 mappale 23 di 4.500 m²;

8) terreno in Reg. Loi, distinto al N.C.T. al foglio 12 mappale 120 di 165 m²;

9) terreno in Reg. Loi, distinto al N.C.T. al foglio 12 mappale 22 di 450 m²;

10) terreno in Reg. Loi, distinto al N.C.T. al foglio 12 mappale 121 di 500 m²;

- 11) terreno in Reg. Loi, distinto al N.C.T. al foglio 12 mappale 24 di
1.725 m²;
- 12) terreno in Reg. Loi, distinto al N.C.T. al foglio 12 mappale 123
di 1.900 m²;
- 13) terreno in Reg. Loi, distinto al N.C.T. al foglio 12 mappale 122
di 12.560 m²;
- 14) terreno in Reg. Loi, distinto al N.C.T. al foglio 12 mappale 29 di
760 m²;
- 15) terreno in Reg. Dixiotto Mois, distinto al N.C.T. al foglio 8
mappale 72 di 1.230 m²;
- 16) terreno in Reg. Perda Cosada, distinto al N.C.T. al foglio 8
mappale 207 di 2.460 m²;
- 17) terreno distinto al N.C.T. al foglio 14 mappale 275 di 1.780 m²;
- 18) terreno in Reg. Santa Marta, distinto al N.C.T. al foglio 14
mappale 276 di 1.980 m²;
- 19) terreno in Reg. Santa Amata, distinto al N.C.T. al foglio 14
mappale 270 di 220 m²;
- 20) terreno in Reg. Santa Amata, distinto al N.C.T. al foglio 14
mappale 271 di 815 m²;
- 21) terreno in Reg. Santa Amata o Is Tramatzus, distinto al N.C.T. al

- foglio 15 mappale 296 di 975 m²;
- 22) terreno in Reg. Santa Amata, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 303 di 815 m²;
- 23) terreno in Reg. Santa Amata o Is Tramatzus, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 305 di 720 m²;
- 24) terreno in Reg. Santa Amata o Is Tramatzus, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 304 di 580 m²;
- 25) terreno in Reg. Perda Cosada, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 157 di 1.660 m²;
- 26) terreno in Reg. Perda Cosada, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 321 di 5.820 m².

Comune di Sinnai:

- 27) terreno in Regione Funtana Curreuli distinto al N.C.T. al foglio 39 mappale 109 di 9.815 m².

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Per cause non dipendenti dalla volontà del CTU è stato possibile effettuare il sopralluogo solamente presso l'immobile ubicato nella via San Gregorio a Maracalagonis e presso i terreni censiti al NCT al foglio 7, mappali 508, 317 e 318.

Gli altri terreni pignorati sono ubicati nelle campagne di

Verificato

Maracalagonis e per identificarli sarebbe necessario l'ausilio del proprietario o, in alternativa sarebbe necessario effettuare un rilievo topografico. Tuttavia, visto l'alto numero degli immobili e poiché, secondo le dichiarazioni del debitore esecutato, si tratta esclusivamente di terreni agricoli privi di manufatti, si ritiene che la stima possa essere effettuata basandosi sui dati catastali e sui parametri urbanistici.

Le superfici indicate di seguito sono quelle riportate nel "Certificato notarile" allegato agli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari.

1) Area di 310 m² con sovrastante fabbricato in via San Gregorio n° 4, distinta al Catasto al foglio 4 mappale 1136.

1

L'immobile è costituito da un edificio e un'area cortilizia. Si trova al centro del Comune di Maracalagonis, a breve distanza dal Municipio.

L'edificio è stato costruito su un solo livello ed è adibito a civile abitazione.

L'ingresso è ubicato nella via San Gregorio n° 4.

Sul lastrico solare, in corrispondenza del prospetto sulla via San Gregorio, sono state costruite le murature che dovrebbero

costituire una sopraelevazione dell'edificio, ma i lavori non sono stati ultimati.

Il fabbricato fu costruito secondo lo schema tipico dei centri rurali, cioè con pianta a "elle" e con i vani affacciatisi su un loggiato. Successivamente il loggiato fu chiuso con una muratura ed infissi ed attualmente costituisce l'andito dell'appartamento.

L'edificio è così articolato: un salone, quattro camere, un bagno, un andito, una cucina ed un cortile. La copertura è piana e, come precedentemente accennato, su parte del suo perimetro sono state realizzate, con una muratura di blocchetti di calcestruzzo, le murature perimetrali che avrebbero dovuto costituire una sopraelevazione.

In una parte del cortile è stata sistemata una tettoia che viene utilizzata per il ricovero di automezzi.

L'ingresso all'appartamento avviene dal cortile e non vi è un accesso dalla pubblica via.

Le finiture dell'edificio sono qualitativamente mediocri e l'intero edificio dovrebbe essere sottoposto ad un intervento di manutenzione straordinaria.

2) *Terreno in Reg. Santu Stevini, distinto al N.C.T. al foglio 7*

mappale 470 di 2.075 m².

110

Si tratta di un terreno agricolo ubicato a breve distanza dal centro abitato di Maracalagonis. La sua destinazione urbanistica attuale è "agricola".

3) Terreno in Reg. Cuccu Uga, distinto al N.C.T. al foglio 7

2

mappale 318 di 1.250 m²;

Si tratta di un terreno agricolo ubicato a breve distanza dal centro abitato di Maracalagonis. La sua destinazione urbanistica attuale è "agricola".

3

4) Terreno in Reg. Cuccu Uga, distinto al N.C.T. al foglio 7

mappale 317 di 120 m²;

Si tratta di un terreno agricolo ubicato a breve distanza dal centro abitato di Maracalagonis. La sua destinazione urbanistica attuale è "agricola".

4

5) Terreno in Reg. Cuccu Uga, distinto al N.C.T. al foglio 7

mappale 508 di 1.645 m²;

Si tratta di un terreno agricolo sul quale fu edificata una serra, ubicato a breve distanza dal centro abitato di Maracalagonis. La sua destinazione urbanistica attuale è "agricola".

5

6) - 13) Terreni distinti al N.C.T. al foglio 12 con i seguenti mappali:

25 di 3.880 m²;

23 di 4.500 m²;

120 di 165 m²;

22 di 450 m²;

121 di 500 m²;

24 di 2.725 m²;

123 di 1.900 m²;

122 di 12.520 m².

Costituiscono un unico appezzamento la cui superficie totale è di 26.640 m². La destinazione urbanistica attuale è "agricola".

14) Terreno in Reg. Loi, distinto al N.C.T. al foglio 12 mappale 29 di 760 m²;

6

Si tratta di un terreno agricolo la cui destinazione urbanistica attuale è "agricola".

15) Terreno in Reg. Dixiotto Mois, distinto al N.C.T. al foglio 8 mappale 72 di 1.230 m².

7

Si tratta di un terreno agricolo la cui destinazione urbanistica attuale è "agricola".

16) Terreno in Reg. Perda Cosada, distinto al N.C.T. al foglio 8 mappale 207 di 2.460 m².

8

Si tratta di un terreno agricolo la cui destinazione urbanistica attuale è "agricola".

17)- 18) Terreni distinti al N.C.T. al foglio 14 con i seguenti mappali:

9

275 di 1.780 m²;

276 di 2.610 m².

Costituiscono un unico appezzamento la cui superficie totale è di 4.390 m². La destinazione urbanistica attuale è "agricola".

10

19) Terreno in Reg. Santa Amata, distinto al N.C.T. al foglio 14 mappale 270 di 220 m².

Si tratta di un terreno agricolo la cui destinazione urbanistica attuale è "agricola".

20) Terreno in Reg. Santa Amata, distinto al N.C.T. al foglio 14 mappale 271 di 815 m².

11

Si tratta di un terreno agricolo la cui destinazione urbanistica attuale è "agricola".

21) Terreno in Reg. Santa Amata o Is Tramatzus, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 296 di 955 m².

12

Si tratta di un terreno agricolo la cui destinazione urbanistica attuale è "agricola".

22)- 24) Terreni in Reg. Santa Amata, distinti al N.C.T. al foglio 15

13

con i seguenti mappali:

303 di 800 m²;

304 di 580 m²;

305 di 720 m².

Costituiscono un unico appezzamento la cui superficie totale è di 2.100 m². La destinazione urbanistica attuale è "agricola".

25) Terreno in Reg. Perda Cosada, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 157 di 1.570 m².

14

Si tratta di un terreno agricolo la cui destinazione urbanistica attuale è "agricola".

26) Terreno in Reg. Perda Cosada, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 321 di 5.770 m².

Si tratta di un terreno agricolo la cui destinazione urbanistica attuale è "agricola".

27) Terreno nel Comune di Sinnai in Regione Funtana Curreuli
distinto al N.C.T. al foglio 39 mappale 109 di 9.815 m².

Vaccaro

Come risulta dal Certificato Notarile depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari, "l'immobile sito in Sinnai (indicato solamente nel verbale) è stato venduto in data antecedente alla trascrizione del pignoramento".

RISPOSTE AI QUESITI.

Si farà riferimento all'ordine d'esposizione seguito.

1) Verifica di rispondenza alle prescrizioni urbanistiche.

Fabbricato in via San Gregorio n° 4.

1

Per l'edificazione del fabbricato fu rilasciato il "Nulla osta per esecuzione di lavori edili" del 21 luglio 1964. Successivamente a tale data e comunque entro l'anno 1967 furono apportate alcune modifiche rispetto al progetto originario, dopodiché l'edificio è rimasto immutato.

In definitiva, nell'immobile non sono presenti abusi edilizi.

Terreni agricoli.

Poiché non è stato possibile effettuare il sopralluogo presso tutti gli immobili non è dato conoscere se sui terreni vi siano dei manufatti che richiedono il rilascio della concessione edilizia. Tuttavia in base alle dichiarazioni rese dal debitore esecutato risulta che sui terreni non sono state realizzate opere edili ad eccezione del terreno distinto al Catasto al foglio **7 mappale 508** sito nella "regione Cuccu Uga" (precedentemente indicato al punto 5) sul quale fu costruita una serra.

Per stabilire la regolarità urbanistica dell'opera realizzata, il

sottoscritto ha svolto le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maracalagonis.

E' risultato che per la realizzazione della serra il Sindaco del Comune di Maracalagonis rilasciò al Sig. Casula Luigi la Concessione Edilizia n° 21/84 del 28/03/1984 (pratica edilizia n° 49/81 prot. n° 3017 del 23/7/1981).

Nel corso del secondo sopralluogo si è constatato che le opere realizzate sono conformi a quanto previsto nel progetto per il quale fu rilasciata la concessione edilizia.

- Determinazione del valore commerciale dei beni.

Fabbricato in via San Gregorio n° 4.



Per la determinazione di tale valore, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, benché non si possa affermare che a Maracalagonis vi sia una fiorente attività immobiliare tale da poter agevolare il reperimento dei prezzi di mercato.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva,

per i materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. La ricerca di prezzi storici di mercato è, in questo periodo, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili ma in ogni modo certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge.

Il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni

da professionisti ed operatori immobiliari che operano o hanno operato nella zona del Comune di Maracalagonis, e riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore - F. Tamborrino, Annuario Immobiliare; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore; Osservatorio dei Valori Immobiliari – DEI; Osservatorio prezzi degli immobili – Camera di Commercio di Cagliari).

Generalmente, può tenersi presente che, a proposito del parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali. Questa entità viene a volte incrementata da quote d'attinenze e pertinenze esclusive, quali balconi, terrazze, giardini, ecc., mentre altre volte le stesse vengono considerate globalmente in un prezzo forfetario che comprende tutto quanto forma l'unità in contrattazione, descrivendola in termini di sola superficie coperta lorda o di numero di vani.

Il sottoscritto ritiene corretto attenersi al primo dei criteri suesposti, cioè quello che considera le attinenze e le pertinenze in quote d'incremento della superficie lorda coperta, che consente una valutazione delle diverse componenti in base alle loro effettive consistenze.

Nel caso de quo le pertinenze sono costituite dal cortile e dal lastrico solare.

A giudizio del sottoscritto, il coefficiente di ragguglio che andrà a modificare la superficie effettiva del cortile deve essere pari a 0,18, mentre quello per il lastrico solare sarà 0,20 (Consulente Immobiliare n° 666 – Il Sole 24 Ore).

La superficie commerciale dell'immobile è pari a (per il calcolo delle singole superfici si vedano le planimetrie allegate):

(superficie lorda coperta appartamento) + (superficie cortile x 0,18) + (superficie lastrico solare x 0,20) =

$[(164,15 \text{ m}^2) + (154,37 \text{ m}^2 \times 0,18) + (156,41 \text{ m}^2 \times 0,20)] = 223,22 \text{ m}^2$,
che può essere arrotondata a 223,00 m².

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato d'immobili destinati a civile abitazione, di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nel Comune di Maracalagonis,

con grado di finitura simile, ed in zone limitrofe a quella ove insiste l'immobile in oggetto, oscilla intorno a 620,00 €/m².

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile sottoposto al procedimento esecutivo.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

(superficie commerciale) x 620,00 €/m² = 223 m² x 600,00 €/m² =
133.800,00 €.

Il più probabile valore dell'immobile è di € 133.800,00.

Terreni agricoli.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni si utilizzerà sempre il criterio di stima sintetico comparativo precedentemente utilizzato, e si confronteranno i dati reperiti con i valori agricoli medi pubblicati sul "Supplemento Ordinario n° 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002.

2) *Terreno in Reg. Santu Stevini, distinto al N.C.T. al foglio 7 ¹¹⁶
mappale 470 di 2.075 m².*

Al N.C.T. il terreno è classificato come "pascolo cespugliato" ma si ritiene che tale classificazione non risponda alle caratteristiche dello stato attuale e la classificazione debba essere mutata in

"seminativo irriguo".

Dalle analisi di mercato effettuate si è ottenuto che il più probabile valore del terreno possa essere quantificato in 1,25 €/m².

Tale valore trova conferma sul "Supplemento Ordinario n° 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002, nel quale viene riportato che per un terreno che ricade all'interno della Regione Agraria n° 8 delle "Colline litoranee di Capo Carbonara", il valore agricolo medio per un ettaro di terreno classificato come "seminativo irriguo" è di € 10.742,30, cioè 1,07 €/m².

Si adotterà il valore pari a 1,00 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 2.075 m², dunque il suo valore sarà:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 2.075 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.075,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 2.075,00.

3) Terreno in Reg. Cuccu Uga, distinto al N.C.T. al foglio 7 mappale 318 di 1.250 m²;

Al N.C.T. il terreno è classificato come "vigneto" e si ritiene che

2

tale classificazione risponda alle caratteristiche dello stato attuale.

Dalle analisi di mercato effettuate si è ottenuto che il più probabile valore del terreno possa essere quantificato in 1,10 €/m².

Tale valore trova conferma sul "Supplemento Ordinario n° 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002, nel quale viene riportato che per un terreno che ricade all'interno della Regione Agraria n° 8 delle "Colline litoranee di Capo Carbonara", il valore agricolo medio per un ettaro di terreno classificato come "vigneto" è di € 10.329,14, cioè 1,03 €/m².

Si adotterà il valore pari a 1,00 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 1.250 m², dunque il suo valore sarà:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 1.250 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.250,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 1.250,00.

4) *Terreno in Reg. Cuccu Uga, distinto al N.C.T. al foglio 7 mappale 317 di 120 m²;*

3

Al N.C.T. il terreno è classificato come "vigneto" e si ritiene che tale classificazione risponda alle caratteristiche dello stato attuale.

In base alle analisi di mercato effettuate si ritiene che il più probabile valore del terreno possa essere quantificato in 1,10 €/m².

Tale valore trova conferma sul "Supplemento Ordinario n° 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002, nel quale viene riportato che per un terreno che ricade all'interno della Regione Agraria n° 8 delle "Colline litoranee di Capo Carbonara", il valore agricolo medio per un ettaro di terreno classificato come "vigneto" è di € 10.329,14, cioè 1,03 €/m².

Si adotterà il valore pari a 1,00 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 120 m², dunque il suo valore sarà:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 = \text{€ } 120,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 120,00.

5) Terreno in Reg. Cuccu Uga, distinto al N.C.T. al foglio 7 mappale 508 di 1.645 m²;

④

Su tale appezzamento fu edificata una serra. Dalle indagini effettuate risulta che il più probabile valore di mercato dell'area de quo si aggira intorno a 12,00 €/m² e si ritiene che tale valore sia congruo.

La superficie catastale del terreno è pari a 1.645 m², dunque il suo valore sarà:

$$12,00 \text{ €/m}^2 \times 1.645 \text{ m}^2 = \text{€ } 19.740,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 19.740,00.

6) - 13) Terreni distinti al N.C.T. al foglio 12 con i seguenti mappali:

5

25 di 3.880 m²;

23 di 4.500 m²;

120 di 165 m²;

22 di 450 m²;

121 di 500 m²;

24 di 2.725 m²;

123 di 1.900 m²;

122 di 12.520 m².

Costituiscono un unico appezzamento la cui superficie totale è di 26.640 m².

276 di 2.610 m².

Costituiscono un unico appezzamento la cui superficie totale è di 4.390 m².

Al N.C.T. i terreni sono classificati come "vigneto" e si ritiene che tale classificazione risponda alle caratteristiche dello stato attuale.

Dalle analisi di mercato effettuate si è ottenuto che il più probabile valore del terreno possa essere quantificato in 1,10 €/m².

Tale valore trova conferma sul "Supplemento Ordinario n° 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002, nel quale viene riportato che per un terreno che ricade all'interno della Regione Agraria n° 8 delle "Colline litoranee di Capo Carbonara", il valore agricolo medio per un ettaro di terreno classificato come "vigneto" è di € 10.329,14, cioè 1,03 €/m².

Si adotterà il valore pari a 1,10 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 4.390 m², dunque il suo valore sarà:

$$1,10 \text{ €/m}^2 \times 4.390 \text{ m}^2 = € 4.829,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 4.829,00.

19) Terreno in Reg. Santa Amata, distinto al N.C.T. al foglio 14 mappale 270 di 220 m².

Al N.C.T. il terreno è classificato come "seminativo" ma si ritiene che tale classificazione non risponda alle caratteristiche dello stato attuale e la classificazione debba essere mutata in "seminativo irriguo".

Dalle analisi di mercato effettuate si è ottenuto che il più probabile valore del terreno possa essere quantificato in 1,25 €/m².

Tale valore trova conferma sul "Supplemento Ordinario n° 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002, nel quale viene riportato che per un terreno che ricade all'interno della Regione Agraria n° 8 delle "Colline litoranee di Capo Carbonara", il valore agricolo medio per un ettaro di terreno classificato come "seminativo irriguo" è di € 10.742,30, cioè 1,07 €/m².

Si adotterà il valore pari a 1,00 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 220 m², dunque il suo

valore sarà:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 220 \text{ m}^2 = \text{€ } 220,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 220,00.

20) Terreno in Reg. Santa Amata, distinto al N.C.T. al foglio 14
mappale 271 di 815 m².



Al N.C.T. il terreno è classificato come "seminativo" ma si ritiene che tale classificazione non risponda alle caratteristiche dello stato attuale e la classificazione debba essere mutata in "seminativo irriguo".

Dalle analisi di mercato effettuate si è ottenuto che il più probabile valore del terreno possa essere quantificato in 1,25 €/m².

Tale valore trova conferma sul "Supplemento Ordinario n° 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002, nel quale viene riportato che per un terreno che ricade all'interno della Regione Agraria n° 8 delle "Colline litoranee di Capo Carbonara", il valore agricolo medio per un ettaro di terreno classificato come "seminativo irriguo" è di € 10.742,30, cioè 1,07 €/m².

Si adotterà il valore pari a 1,00 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 815 m², dunque il suo valore sarà:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 815 \text{ m}^2 = \text{€ } 815,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 815,00.

21) *Terreno in Reg. Santa Amata o Is Tramatzus, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 296 di 955 m².*

12

Al N.C.T. il terreno è classificato come "seminativo" ma si ritiene che tale classificazione non risponda alle caratteristiche dello stato attuale e la classificazione debba essere mutata in "seminativo irriguo".

Dalle analisi di mercato effettuate si è ottenuto che il più probabile valore del terreno possa essere quantificato in 1,25 €/m².

Tale valore trova conferma sul "Supplemento Ordinario n° 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002, nel quale viene riportato che per un terreno che ricade all'interno della Regione Agraria n° 8 delle "Colline litoranee di Capo Carbonara", il valore agricolo medio per un ettaro di terreno classificato come "seminativo irriguo" è di € 10.742,30, cioè 1,07 €/m².

Si adotterà il valore pari a 1,00 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 955 m², dunque il suo valore sarà:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 955 \text{ m}^2 = \text{€ } 955,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 955,00.

22)- 24) Terreni in Reg. Santa Amata, distinti al N.C.T. al foglio 15

13

con i seguenti mappali:

303 di 800 m²;

304 di 580 m²;

305 di 720 m².

Costituiscono un unico appezzamento la cui superficie totale è di 2.100 m².

Al N.C.T. i terreni sono classificati come "seminativo" ma si ritiene che tale classificazione non risponda alle caratteristiche dello stato attuale e la classificazione debba essere mutata in "seminativo irriguo".

Dalle analisi di mercato effettuate si è ottenuto che il più probabile valore del terreno possa essere quantificato in 1,25 €/m².

Tale valore trova conferma sul "Supplemento Ordinario n° 1 al

Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002, nel quale viene riportato che per un terreno che ricade all'interno della Regione Agraria n° 8 delle "Colline litoranee di Capo Carbonara", il valore agricolo medio per un ettaro di terreno classificato come "seminativo irriguo" è di € 10.742,30, cioè 1,07 €/m².

Si adotterà il valore pari a 1,00 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 2.100 m², dunque il suo valore sarà:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 2.100 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.100,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 2.100,00.

25) *Terreno in Reg. Perda Cosada, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 157 di 1.570 m².*

Al N.C.T. il terreno è classificato come "vigneto" e si ritiene che tale classificazione risponda alle caratteristiche dello stato attuale.

Dalle analisi di mercato effettuate si è ottenuto che il più probabile valore del terreno possa essere quantificato in 1,10 €/m².

14

Tale valore trova conferma sul "Supplemento Ordinario n° 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002, nel quale viene riportato che per un terreno che ricade all'interno della Regione Agraria n° 8 delle "Colline litoranee di Capo Carbonara", il valore agricolo medio per un ettaro di terreno classificato come "vigneto" è di € 10.329,14, cioè 1,03 €/m².

Si adotterà il valore pari a 1,00 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 1.570 m², dunque il suo valore sarà:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 1.570 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.570,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 1.570,00.

26) Terreno in Reg. Perda Cosada, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 321 di 5.770 m².



Al N.C.T. il terreno è classificato come "vigneto" e si ritiene che tale classificazione risponda alle caratteristiche dello stato attuale.

Dalle analisi di mercato effettuate si è ottenuto che il più probabile valore del terreno possa essere quantificato in 1,10

€/m².

Tale valore trova conferma sul "Supplemento Ordinario n° 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna" n° 8 del 19/03/2002, nel quale viene riportato che per un terreno che ricade all'interno della Regione Agraria n° 8 delle "Colline litoranee di Capo Carbonara", il valore agricolo medio per un ettaro di terreno classificato come "vigneto" è di € 10.329,14, cioè 1,03 €/m².

Si adotterà il valore pari a 1,10 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 5.770 m², dunque il suo valore sarà:

$$1,10 \text{ €/m}^2 \times 5.770 \text{ m}^2 = \text{€ } 6.347,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà di € 6.347,00.

2) Gli schemi in cui sono sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà dei beni e delle iscrizioni pregiudizievoli sugli stessi, tutti i mutamenti della situazione catastale, ove risulta l'identità dei beni pignorati, sono riportati negli allegati.

3) Tra gli allegati sono riportate le planimetrie dello stato attuale dell'edificio di via San Gregorio n° 4 a Maracalagonis in scala 1 :

100, e la planimetria in scala 1 : 200, predisposta per l'eventuale trascrizione al Catasto. Inoltre sono allegate le planimetrie dei terreni pignorati.

4) Alla data del sopralluogo l'immobile di via San Gregorio n° 4 a Maracalagonis era occupato dalla Famiglia del utti i terreni sono coltivati dal

* * * * *

Si allegano alla presente :

- schemi in cui sono sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà dei beni e delle iscrizioni pregiudizievoli sugli stessi, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, ove risulta l'identità dei beni pignorati.
- Planimetrie dell'edificio elaborate dal C.T.U. in scala 1:100.
- Planimetria dell'edificio elaborata dal C.T.U. in scala 1:200 predisposta per l'eventuale trascrizione al NCEU.
- Planimetrie dei terreni pignorati in scala 1: 2.000.

- Copia del "nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciato per l'immobile di via San Gregorio.
- Copia della "Concessione per eseguire attività edilizia" n° 21/84 rilasciata per la costruzione della serra sul terreno censito al NCT al foglio 7 mappale 508.

CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott. Giovanni La Rocca, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 38 pagine di carta resa legale e relativi allegati.

Cagliari, 24 ottobre 2002

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Enrico Montalbano

