

COPIA

Dott. Alberto Luciano

R. 2130

Dott. Ing. MARIA PAOLA FENU
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
Via Tommaseo 3 - 09131 CAGLIARI
Tel. (070) 43318

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 319/98 R.E.

Riunito al P.E. 730/95

CREDITORE PIGNORANTE
BANCO DI SARDEGNA (Avv. G. Piredda)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

DEBITORE
[REDACTED]

CON L'INTERVENTO DI

SARDALEASING (Avv. E. Mesina)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA C. BELELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

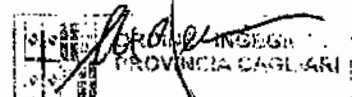


Il sottoscritto Ing. Maria Paola Fenu, nato a Cagliari il 09/06/1957, con studio in Cagliari, via Tommaseo n. 3, veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Claudia Belelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. n° 319/98 promosso da Banco di Sardegna ed invitato a comparire, con specifico Decreto di Convocazione, in data 21/11/08.

In tale data il sottoscritto, dopo aver prestato il giuramento di rito, riceveva dal Sig. G.E. il seguente incarico :

1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente** : comune, località, via, numero civico; scala , piano, interno,



caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq; confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista allo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 c.p.c. . dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o all'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COPIA
PROVA
FOTOCOPIA
FOTOCOPIA

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile. Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto provvedeva ad eseguire tutti gli accertamenti ed ad effettuare i necessari sopralluoghi dando inizio alle operazioni peritali in 30 dicembre 2008

2. - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Avendo il sottoscritto C.T.U. preso visione del fascicolo e delle riduzioni dei pignoramenti in questo contenute, gli immobili pignorati possono così individuarsi:

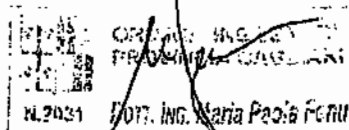
P.E. 319/98

L'immobile pignorato con atto trascritto in data 19.05.1998 al n. 757 cron., viene così identificato nell'atto di pignoramento :

in comune di Decimoputzu, diritto di proprietà per una quota pari all'intero, di spettanza dei sunnominati [REDACTED] e [REDACTED] nella misura di ½ ciascuno, sull'unità negoziale composta da : Terreno, in reg. "Corteiroschi" di mq 26.140 con sovrastane fabbricato, distinto nel N.C.T. a Foglio 9, mapp. 60/A.

P.E. 730/95

L'immobile pignorato con atto in data 29.10.1995 al n. 1838 cron viene così identificato nell'atto di pignoramento :





In Decimoputzu per la quota di $\frac{1}{2}$ in danno a [REDACTED]

Terreno in regione Corteroxi con sovrastante fabbricato, distinto in catasto al foglio 9, mappale 60/A di mq 26.140

3. – RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1 – 1a) Il sottoscritto C.T.U., in prima analisi, ha preso visione della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Risulta allegato agli atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il sottoscritto ha comunque provveduto ad eseguire personalmente le visure catastali relative agli immobili pignorati al fine di allegarle alla presente.

Le risultanze delle visure eseguite sono di seguito riportate secondo l'iter cronologico delle stesse.

1) In data 02.01.09 il sottoscritto effettuava una prima visita relativa al mappale 60 (definitivo del 60/A) che riportava i seguenti estremi (allegato n.I):

Foglio 9, mappale 60 , qualità : pascolo; classe 1, Superficie: ha 2.61.40; Red. Dominicale: € 67,50; Red. Agrario € 33,75

Intestati: [REDACTED] nata a [REDACTED]

██████████ nato a ██████████

Tale mappale 60 (ex 60/A) di ha 2.61.40 era derivato dal frazionamento n. 14.1/1984 in data 24.05.85 in cui il mappale 60 di ha 2.65.75 veniva così frazionato (allegato n. 2)

2) In data 19.01.2009 il sottoscritto, in seguito ad opportuna prenotazione, prendeva visione della documentazione relativa ad ulteriori frazionamenti del mappale 60. Tale mappale, oltre al frazionamento n. 14.1/84 sopra menzionato, nell'anno 1994 era stato oggetto di altro frazionamento n. 5180/94.

In tale frazionamento, invece di essere frazionata la superficie esatta del mappale 60, che era diventata di ha 2.61.40, veniva frazionata nuovamente la superficie originaria di ha 2.65.75, in questo modo (allegato n. 3 e 3.a)

60 a (definitivo 614) di are 90.20

Mappale 60 ha 2.65.75 60 b (definitivo 615) di ha 1.49.60

60 c (definitivo 616) di are 24.45

60 d (definitivo 617) di are 1.50

Tali particelle derivate venivano riportate in mappa (allegato n.3.b), ma non venivano inserite in banca dati.

3) Sempre in data 19.01.2009 il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a segnalare al Responsabile di settore del catasto, nella persona del Geom. Lippi, la predetta incongruenza, attraverso l'istanza n. 23345/09.

In data 26.01.09 il Catasto ha provveduto ad apportare le opportune variazioni, sia nel frazionamento che in banca dati, ai mappali derivati.

Le visure eseguite in data 04.02.09, di cui agli allegati n. 4, 5, 6, 7, 8, si riferiscono pertanto alla situazione catastale aggiornata del mappale 60 che è stato **SOPPRESSO** in seguito al frazionamento n. 5180/94 e ha generato le seguenti particelle:

60 a (definitivo 614) di are 85.85

Mappale 60 ha 2.61.40 60 b (definitivo 615) di ha 1.49.60

SOPPRESSO

60 c (definitivo 616) di are 24.45

60 d (definitivo 617) di are 1.50

In dettaglio, relativamente ad ogni singola particella:

Foglio 9, mappale 614, qualità: pascolo; classe 1, Superficie: are 85.85 ; Red. Dominicale: € 22,17; Red. Agrario € 11,08 (allegato 5)

Intestati: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] Prop. 1/2

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] Prop. 1/2

Foglio 9, mappale 615, qualità: pascolo; classe 1, Superficie: ha 1.49.60 ; Red. Dominicale: € 38,63; Red. Agrario € 19,32 (allegato 6)

Intestati: [REDACTED], nata a [REDACTED] Prop. 1/2

[REDACTED], nato a [REDACTED] Prop. 1/2

Foglio 9, mappale 616, qualità: pascolo; classe 1, Superficie: are 24.45 ; Red. Dominicale: € 6,31; Red. Agrario € 3,16 (allegato 7)

Intestati: [REDACTED], nata a [REDACTED] Prop. 1/2

[REDACTED], nato a [REDACTED] Prop. 1/2

Foglio 9, mappale 617, qualità: pascolo; classe 1, Superficie: are 1.50 ; Red. Dominicale: € 0,39; Red. Agrario € 0,19 (allegato 8)

Intestati: [REDACTED], nata a [REDACTED] Prop. 1/2

[REDACTED], nato a [REDACTED] Prop. 1/2

Si fa comunque presente che, nonostante sia stato corretto il frazionamento e le correzioni siano state inserite in banca dati, l'estratto di mappa richiesto dal sottoscritto in data 09.02.2009 non riporta ancora le correzioni (allegato n. 3.c).

1b) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria di £. 120.000.000, iscritta in data 23 maggio 1985, a cas. 9526, art. 978

A FAVORE : Banco di Sardegna

CONTRO : [redacted] nato a [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

In forza di contratto di mutuo ricevuto in data 16.05.1985 n. 13419 dal Dott. Antonio Saba, notaio in Cagliari;

gravante su Decimoputzu : Foglio 9 mappale 60/a

- Annotamento di Contratto definitivo di mutuo, Rogito Dottor Antonio Saba in data 12.06.1985 Rep. 129560 Racc.13459, trascritto a Cagliari il 02.09.1985 Cas. 15703 Art.2072

- Ipoteca volontaria di £. 231.500.000, iscritta in data 23 ottobre 1988, a cas. 24370, art. 3339

A FAVORE : Banco di Sardegna

CONTRO : [redacted] nato a [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

In forza di contratto di mutuo di £. 115.588.000 ricevuto in data 14.10.1988 n. 6207 dal Dott. Gianmassimo Sechi, notaio in Cagliari; estinguibile in 15 anni, concesso alla [redacted]

gravante su Decimoputzu : Foglio 9 mappale 60/a

-Ipoteca volontaria di £. 180.000.000, iscritta in data 16 novembre 1990, a cas. 29490, art. 3984

A FAVORE : Banco di Sardegna

CONTRO : [redacted] nato a [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

In forza di contratto di mutuo di £. 90.000.000 ricevuto in data 13.10.1990 n. 16914 dal Dott. Giovanni Rosetti, notaio in Carbonia; estinguibile in 15 anni, concesso alla [redacted]

gravante su Decimoputzu : Foglio 9 mappale 60/a

- Costituzione di vincolo di destinazione ad uso agricolo e di indivisibilità, trascritta in data 23.10.85, a cas. 9527, art. 6986;

A FAVORE : Regione autonoma della Sardegna

CONTRO : [REDACTED]

Nascente dal contratto di mutuo ricevuto in data 16.05.85 n. 13419 dal Dott. Antonio Saba, notaio in Cagliari;

gravante su Decimoputzu : Foglio 9 mappale 60/a

- Pubblicazione in data 11.06.1985, a cas. 10786, art. 7875, della trascrizione di patti nascenti dal contratto di mutuo ricevuto in data 16.05.1985 n. 13419 dal Dott. Antonio Saba, notaio in Cagliari;

A FAVORE : Banco di Sardegna

CONTRO : [REDACTED] e [REDACTED] da cui risulta che è espressamente vietato cedere frutti naturali o locare l'immobile per tutta la durata del mutuo e ciò senza pregiudizio di quanto stabilito dagli artt. 2913, 2918, e 2924 del c.c. e dell'art. 559 del c.p.c. ;

gravante su Decimoputzu : Foglio 9 mappale 60/a

- Trascrizione di patti nascente dal contratto di mutuo ricevuto in data 14.10.1988 n. 6207 dal Dott. Gianmassimo Sechi, notaio in Cagliari, pubblicata in data 26.10.1988, a cas. 24371, art. 16742

A FAVORE : Banco di Sardegna

CONTRO : [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

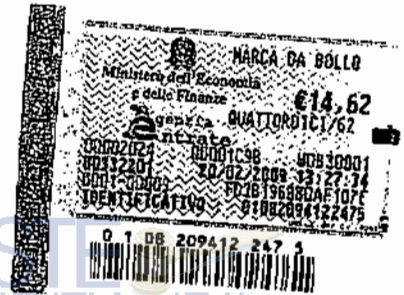
[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

da cui risulta che è espressamente vietato cedere frutti naturali o locare l'immobile per tutta la durata del mutuo e ciò senza pregiudizio di quanto stabilito dagli artt. 2913, 2918, e 2924 del c.c. e dell'art. 559 del c.p.c. ;

gravante su Decimoputzu : Foglio 9 mappale 60/a



- Pignoramento immobiliare del 09.09.1995 n. 1838, trascritto a Cagliari il 25.09.95, a cas. 23353, art. 15765

A FAVORE : Sardaleasing s.p.a.

CONTRO : [REDACTED] nato a [REDACTED]

gravante su Decimoputzu : quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile censito in catasto al Foglio 9 mappale 60/a di ha 2.61.40

- Pignoramento immobiliare del 22 maggio 1998 n. 757, trascritto a Cagliari il 09.06.98, a cas. 16632, art. 9160

A FAVORE : Banco di Sardegna

CONTRO : [REDACTED]

Gravante su Decimoputzu : di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] : Foglio 9 mappale 60/a di ha 2.61.40

1c) Non risulta depositata la mappa censuaria. Il sottoscritto C.T.U., come già specificato nel punto 1a), ha provveduto personalmente ad acquisirla presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari e la allega alla presente (allegato n. 3b e 3c).

Come già specificato, sono state fatte due richieste, una in data 02.01.2009, antecedente la modifica del frazionamento e una in data 09.02.09, a questa successiva. Come si può osservare dal loro confronto, le due mappe sono uguali: questo significa che le variazioni del frazionamento non sono state ancora introdotte in mappa.

- Risulta depositato il Certificato di Destinazione Urbanistica ma poiché lo stesso è stato rilasciato il 20.05.1999 e poiché dal 2003, nel comune di Decimoputzu, è in vigore il nuovo P.U.C., il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a chiedere il nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica che allega alla presente (allegato n. 9)

1d) Atto di provenienza : il sottoscritto C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza ultraventennale in data 16.05.1985, Rep. 129459 Rac. 13419 rogante notaio Dott. Antonio Saba, che viene allegato (allegato n. 10). L'atto risulta registrato a Cagliari in data 23.05.1985, Cas. 9525, Art. 6985 e riguarda la compravendita dell'immobile fg 9 mappale 60/A di mq 26.140 :

Contro: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

A favore: [REDACTED] e [REDACTED]

Quesito 2 – Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nell'agro del Comune di Decimoputzu, in località Corteiroxi. Vi si giunge percorrendo la strada vicinale omonima per circa 1,30 km, dal centro del paese, in prosecuzione della via Villacidro (Allegato 11).

La strada si presenta bitumata e in discrete condizioni di manutenzione; si accede al terreno direttamente dalla via Corteiroxi attraverso un cancello dotato di chiusura elettrica telecomandata che immette in una stradina poderale (fotografie n. 1, 2, 3).

Terreno

Il terreno, contraddistinto dal mappale 60/a soppresso e ora costituito dai mappali contigui 614, 615, 616, 617, ha una forma geometrica regolare, presenta una giacitura di tipo pianeggiante ed è delimitato lungo i confini con recinzione in rete metallica di h. 1,00 m e paletti prefabbricati in c.a. (fotografie n. 1, 2, 3, 4, 5); su due lati, sinistro e posteriore, per chi vi giunge dalla strada, il mappale confina con dei canali di guardia. Costituisce di fatto un unico compendio agrario della superficie di ha 2.61.40, anche se, come già detto, tale mappale 60 di ha 2.61.40 è stato frazionato nell'anno 1994 in quattro particelle contigue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature and stamp]

Sul terreno insistono un fabbricato rurale ad uso abitazione e a servizio del fondo, un secondo fabbricato adibito a deposito e servizi, alcune strutture serricole, delle quali un gruppo è in attività e un gruppo è ormai dismesso. Vi sono inoltre due piccoli manufatti in muratura, uno per l'alloggiamento della stazione di pompaggio delle acque irrigue e l'altro della caldaia per l'impianto termico delle serre (Allegato n. 12 e n. 13). La parte di terreno non edificata o interessata da serre si presenta incolta; solamente una piccola parte di terreno, situata tra la strada e l'abitazione, è coltivata: vi sono infatti presenti alcuni filari di vite e alcune piante di carciofo, la cui produzione è destinata al consumo interno.

Fabbricato rurale ad uso abitazione

Si tratta di una costruzione ad un piano fuori terra, della superficie lorda di mq 93,40, ubicata in prossimità dell'ingresso al terreno e utilizzata dal coltivatore del fondo come abitazione propria e della sua famiglia (fotografie n. 19, 20, 21, 22).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura con solai piani di tipo latero-cementizi, la copertura è a tetto con sovrastante manto di tegole.

E' intonacato esternamente, tinteggiato nei colori del verde e necessitante di un intervento di manutenzione relativo alla sola tinteggiatura; gli infissi esterni, complessivamente in mediocre stato di conservazione, sono in legno tipo Pino di Svezia con sistema di oscuramento costituito da portelloni sempre in legno.

Internamente il fabbricato si presenta in buone condizioni; è composto da un ingresso - soggiorno di mq 25,45 con angolo cottura di mq 7,00 (fotografie n. 23, 24, 27), due stanze da letto, una matrimoniale di mq 19,20 e una più piccola di mq 10,60, un bagno di mq 5,00 e un ripostiglio di mq 5,60, oltre una veranda coperta sul prospetto principale.

La suddivisione degli ambienti interni è realizzata con tramezzi in laterizio dello spessore finito di cm. 10.

Tutta l'unità abitativa è pavimentata con piastrelle di ceramica di colore chiaro 30 x 30 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate e l'angolo cottura è rivestito in piastrelle di ceramica (fotografie n. 26, 27). Il bagno, ristrutturato di recente, è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica 30 x 30 del tipo a mosaico; i sanitari sono in ceramica bianca e le rubinetterie in acciaio del tipo a monocomando: sono presenti un lavandino, un bidet, una doccia e un w.c. (fotografie n. 29, 30). Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, con maniglie in ottone (fotografia n. 28)

L'unità abitativa è dotata dei normali standards per quanto riguarda la rete idrica e l'impianto elettrico che sono realizzati sottotraccia; le acque nere defluiscono in una fossa settica non perdente.

E' presente l'impianto di condizionamento del tipo a pompe di calore per tutta l'U.I. immobiliare.

Dalle ricerche condotte dal sottoscritto C.T.U. è risultato che il fabbricato non è censito al N.C.E.U.



Fabbricato ad uso deposito prodotti - Magazzino

Il fabbricato, ad uso deposito prodotti e confezionamento sorge poco distante dal fabbricato destinato ad abitazione, in prossimità delle serre (fotografie n. 33, 34). Trattasi di una sorta di capannone di forma rettangolare con superficie lorda di mq 114,10, netta di mq 105,30, ed un volume totale di mc. 416,45. E' realizzato con struttura portante in mureblocco laterizio e copertura costituita da struttura metallica a tre capriate e lastre grecate tipo ondulit con pannello coibente; esternamente si presenta privo di intonaco. L'accesso al capannone è consentito da un portone in ferro di tipo basculante della larghezza di m 3,00.

[Handwritten signature]
 20/07/2009

L'illuminazione del locale è garantita da quattro finestre in alluminio di tipo rettangolare, una sul prospetto principale, due su quello laterale sinistro e una su quello laterale destro, oltre che da finestre continue nella parte alta dei prospetti laterali, sinistro e destro (fotografie n. 33, 34, 41).

Internamente il capannone è diviso in due ambienti da una vetrata in alluminio, (fotografia n. 36); il pavimento interno è costituito dal solo battuto di cemento. L'ambiente a sinistra, che si presenta privo di intonaco, ospita la cella frigorifera e funge da deposito attrezzi (fotografie n. 39, 40, 41); l'ambiente sulla destra, al quale si accede dal tramezzo in alluminio e vetro, viene utilizzato per il confezionamento dei prodotti terricoli. Le pareti sono intonacate ma non tinteggiate; è presente un controsoffitto costituito da un tavolato in legno con travi sempre in legno (fotografie n. 35, 36, 37, 38), realizzato dal proprietario per garantire una minore dispersione termica del locale.

All'interno del capannone sono stati realizzati una cella frigorifera (ambiente a sinistra) e un servizio (ambiente a destra). La cella frigo per la conservazione dei prodotti, dotata di motore refrigerante, delle dimensioni di m. 3,50 x 3,00 x 2,20, è realizzata con pannelli in lamiera coibentata; il servizio, della superficie di 4,00 mq, è provvisto di lavabo, doccia (con rubinetterie in acciaio) e w.c. ed è pavimentato con piastrelle in gres ceramico 30 x 30 cm, con pareti intonacate e rivestite con piastrelle 20 x 20 (fotografia n. 42). La porta d'accesso al servizio è in legno di tipo tamburato; l'infisso esterno è costituito da una finestrella in alluminio e vetro (fotografia n. 43).

Il capannone è dotato di impianto idrico sottotraccia, di impianto elettrico realizzato con canalette esterne (fotografia n. 38) e l'ambiente a sinistra, usato per il confezionamento, è dotato di un impianto di climatizzazione del tipo a pompa di calore.

Dalle ricerche condotte dal sottoscritto C.T.U. è risultato che il fabbricato non è censito al N.C.E.U.-

Altri fabbricati

Come detto, oltre ai fabbricati sopra descritti, sono presenti altri due piccoli fabbricati rurali

Il primo, ubicato lato nord-ovest, fianco serre; è realizzato in muratura di blocchetti non intonacata con copertura in latero-cemento e pavimento in battuto di cemento. Ha una superficie di mq 12,00 ed era destinato ad ospitare la caldaia dell'impianto di riscaldamento delle serre; attualmente è privo di infissi, di fatto non viene utilizzato ed è in stato di abbandono (fotografie n. 37, 46).

Il secondo fabbricato, non distante dalla casa e dalle serre, è impiegato per l'alloggiamento della stazione di pompaggio e ha una superficie di mq 16,00. E' realizzato in muratura di blocchetti intonacata con solaio in latero-cemento; su due lati del fabbricato sono state realizzati due piccoli corpi di fabbrica in muratura con copertura in lastre di eternit, dei quali uno contiene il forno e l'altro funge da deposito di disinfestanti (fotografie n. 44, 45).

Serre

Una buona parte del mappale oggetto del pignoramento è occupata da strutture serricole che sono suddivisibili in due gruppi; un gruppo, della superficie di mq 6.164, è tuttora in produzione (fotografie da n. 6 a n. 14); un secondo gruppo, della superficie di mq 3.726, è ormai dismesso da anni (fotografie n. 16, 17, 18).

La serra tuttora in produzione è realizzata con struttura portante (pilastri, travi, traverse e capriate) in ferro zincato, pannellature di chiusura in vetro con fermavetri in alluminio ed elementi basculanti di copertura, azionabili anche attraverso un sistema di chiusura elettrico.

E' composta da due corpi della superficie di mq 3.082 (m 67,00 x 46,00) ciascuno e all'interno viene praticata la coltura di piante aromatiche da cucina quali prezzemolo, basilico e rucola in discrete quantità.

Le serre sono climatizzate attraverso un impianto costituito da caldaia alimentata a gasolio e condutture principali in lamiera zincata e derivate in polietilene. Una delle due serre è dotata di impianto di coibentazione termica costituito da teli di plastica azionabili elettricamente.

Le colture vengono irrigate attraverso un impianto di irrigazione del tipo a goccia, costituito da tubi in polietilene e ugelli di scolo, distribuiti lungo i filari di coltivazione. L'acqua di irrigazione proviene da un pozzo artesiano, profondo circa 40 metri, ubicato in prossimità delle serre e fornito di elettropompa della potenza di 5,5 kw, alloggiata in un piccolo manufatto in muratura.

La serra dismessa è ubicata a lato di quella in attività ed aveva una superficie di mq 3.726; era costituita da una intelaiatura costituita da struttura metallica in ferro, formata da pilastri, capriate e traverse, attualmente pericolanti e arrugginiti; il terreno sottostante si presenta incolto e occupato da piante infestanti.

Relativamente alla situazione catastale delle serre si fa rilevare che in data 23.05.90, è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Cagliari denuncia di variazione di coltura e censimento delle serre, al fine della conservazione del catasto terreni. (allegato n. 8.a)

Quesito n. 3

I dati indicati nei pignorati così individuano l'immobile:

P.E. n. 319/ 98 : Fg 9 mappale 60/a di ha 2.61.40

P.E. n. 730/ 95 : Fg 9 mappale 60/a di ha 2.61.40

Secondo quanto già esposto i dati contenuti nel pignoramento di fatto non corrispondono esattamente alla situazione attuale dell'immobile in quanto:

Come indicato in risposta al quesito 1a) il mappale 60 (ex 60/A) risulta **SOPPRESSO e frazionato nei mappali derivati 614, 615, 616 e 617.**

Si ribadisce l'attuale situazione catastale dell'immobile pignorato:

60 a (definitivo 614) di are 85.85

Mappale 60 ha 2.61.40 60 b (definitivo 615) di ha 1.49.60

60 c (definitivo 616) di are 24.45

60 d (definitivo 617) di are 1.50

Si evince pertanto che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito n. 4

Come già specificato il sottoscritto C.T.U. ha proceduto a segnalare, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'incongruenza tra il frazionamento n. 14.1/1984 e il frazionamento n. 5180/1994 nonché il mancato inserimento in banca dati delle particelle derivate dal mappale 60, con frazionamento n. 5180/94. Sono state pertanto apportate dalla stessa Agenzia del Territorio le opportune correzioni (vedasi visure allegati n. 4, 5, 6, 7, 8).

Si fa rilevare peraltro che nessuno dei fabbricati rurali precedentemente descritti risulta censito al N.C.E.U.

Il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione per l'eventuale accatastamento degli stessi, qualora l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione lo ritenesse opportuno.

Per quanto riguarda le serre, come detto, si fa rilevare che in data 23.05.90, è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Cagliari denuncia di variazione di coltura e censimento delle serre, al fine della conservazione del catasto terreni. (allegato n. 8.a)



[Handwritten signature]

Quesito n. 5

Dall'esame del Piano Urbanistico Comunale vigente nel comune di Decimoputzu, si evince che il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona "E1", AGRICOLA, con le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario = 0,03 mc/mq per le residenze a servizio delle aziende agricole
- indice fondiario = 0,20 mc/mq per opere connesse con l'esercizio di attività agricola e zootecnica
- Altezza massima = 6,50 m per le residenze, libera per i fabbricati non residenziali
- Superficie minima del lotto = mq. 10.000, riducibili a mq 5.000, per impianti serricoli, orticoli e vivaistici.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 9)

Quesito n. 6.

Dall'esame degli atti depositati presso il Comune di Decimoputzu - Ufficio tecnico, si evince che i fabbricati edificati sul terreno oggetto del pignoramento sono stati realizzati con le autorizzazioni e concessioni di seguito elencate:

- 1) in data 15.06.1988 il Comune di Decimoputzu autorizzava la costruzione di una serra in ferro e vetro e della recinzione sul terreno distinto in catasto al fg 9 mappale 60/a; l'autorizzazione viene rilasciata a nome del Sig. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] (allegato n. 16).
- 2) in data 26.07.1988 il Comune di Decimoputzu autorizzava la "Costruzione di un fabbricato rurale comprendente magazzino deposito attrezzi e vano appoggio in loc. "Corteiroxi", con Concessione Edilizia n. 51 del 26.07.1988 (allegato n. 17);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



la C.E. viene rilasciata a nome del Sig. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED]

3) in data 04.02.1991 il Comune di Decimoputzu autorizzava la O.M.F. (Opere di Miglioramento Fondiario) consistente nella realizzazione di fabbricati rurali in loc. Corteiroxi, con Concessione Edilizia senza numero, facente parte della pratica n. 65/1989 (allegato n. 18).;

la C.E. viene rilasciata sempre a nome del Sig. [REDACTED]

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

Rispetto alle autorizzazioni e concessioni edilizie di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare le seguenti difformità:

1) Fabbricato uso abitazione

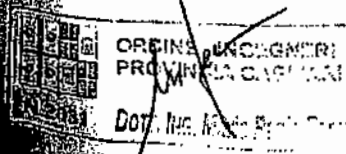
- relativamente alla C.E. n. 51 in data 26.07.88 si fa osservare che il fabbricato corrisponde nella forma e dimensioni a quanto approvato. Si fa comunque rilevare che il progetto approvato prevedeva che parte del fabbricato rurale, per una superficie di 40,00 mq netti, venisse destinata a magazzino. Di fatto al posto del magazzino sono state realizzate due stanze da letto e un bagno (vedasi allegato n. 14 e n. 17).

2) Capannone

- relativamente alla C.E. in data 04.02.91 si rileva che il fabbricato corrisponde nella forma e dimensioni a quanto approvato. Si sono comunque riscontrate le seguenti irregolarità:

- una diversa distribuzione degli spazi interni: non è stato di fatto realizzato il locale ufficio ed è stato realizzato uno solo dei due bagni previsti, privo comunque di antibagno (vedasi allegato n. 15 e n. 18).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



-la copertura è stata realizzata con sei falde inclinate a tre linee di colmo, con struttura metallica a tre capriate, mentre nel progetto approvato era prevista una copertura con due falde e un'unica linea di colmo;

3) Tettoie lato fabbricato ricovero stazione di pompaggio

A lato delle pareti del fabbricato che ospita la stazione di pompaggio (costruito prima delle C.E. suddette e in queste regolarmente indicato come fabbricato esistente) sono state realizzate, senza C.E., due tettoie sostenute da muratura in blocchetti, delle quali una ripara il forno e l'altra funge da riparo per le sostanze disinfestanti.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Anche secondo quanto emerso dai colloqui intercorsi tra il sottoscritto C.T.U. e il tecnico del Comune di Decimoputzu dell'Ufficio Urbanistica, si può affermare quanto segue:

1) Fabbricato uso abitazione

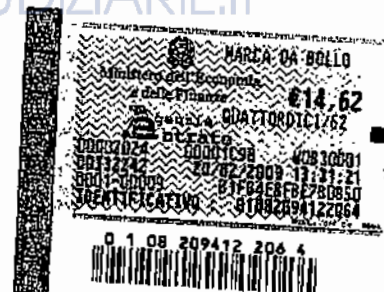
Come detto una parte del fabbricato, per una superficie netta di mq 40,00, che era destinata a magazzino, è stata di fatto destinata ad abitazione.

Si tratta di una variazione di destinazione d'uso senza modifica delle superfici e dei volumi.

Poiché l'abuso era conforme alla normativa in vigore al momento in cui l'abuso è stato commesso ed è conforme alle norme del P.U.C. attualmente in vigore, sarà sufficiente presentare un progetto con l'indicazione delle variazioni e la richiesta di Accertamento di Conformità.

Occorrerà corrispondere al comune i previsti oneri di concessione, secondo le tabelle attualmente in adozione al Comune di Decimoputzu, nella misura di 3,00 €/mq per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di circa 23,00 €/mq per quanto riguarda il costo di costruzione.

23,00 €/mq x 40,00 mc = 920,00 € costo di costruzione



2) Саранне

Sono state realizzate modifiche interne e modifiche ai prospetti, essendo variata la copertura e la posizione delle finestre, che però non alterano la volumetria approvata. Poiché si tratta di opere eseguite con modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie e di volume, per le stesse è prevista un'oblazione forfetaria di € 516,00 (Tipologia "6 " - tabella C)

3) Tettoie lato fabbricato ricovero stazione di pompaggio

Poiché si tratta di opere a carattere provvisorio e non rifinite, se ne suggerisce la demolizione da parte dell'acquirente al pubblico incanto.

Quesito n. 7 – Poiché, come già osservato, il mappale 60 è stato frazionato nei mappali 614, 615, 616 e 617 sarebbe possibile vendere i beni pignorati in più lotti, costituiti dagli stessi mappali derivati dal frazionamento, ma si sconsiglia questo tipo di vendita in quanto:

- il mappale 614 è ubicato sul retro del mappale 615 e di conseguenza occorrerebbe creare una servitù di passaggio sul mappale 615 per potervi accedere;
- i mappali più piccoli contraddistinti dai numeri di mappale 616 e 617, se venduti singolarmente, sarebbero privi di commerciabilità;

ASTE
venduti singolarmente
GIUDIZIARIE.it

10

Si evidenzia inoltre che, poiché i fabbricati e le serre sono stati realizzati all'interno del mappale 615, la vendita di questo ultimo deve essere comprensiva degli stessi fabbricati.

Quesito n. 8 -

Con il P.E. 319/98 l'immobile è pignorato per $\frac{1}{2}$ in danno a [REDACTED] e per $\frac{1}{2}$ in danno a [REDACTED]

Con il P.E. 730/95 l'immobile è pignorato per $\frac{1}{2}$ in danno a [REDACTED]

Quesito n. 9 e 10 - Come descritto nelle pagine precedenti, gli immobili pignorati sono costituiti dal terreno, da un fabbricato per abitazione, da due fabbricati rurali e dalle serre.

Il fabbricato per abitazione è attualmente abitato dal Sig. [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] e dai loro figli.

Il terreno, i fabbricati rurali e le serre sono di fatto utilizzati dal Sig. [REDACTED] e dalla moglie per lo svolgimento della loro attività di agricoltori. Le serre sono in attività e producono una discreta quantità di erbe aromatiche da cucina.

Quesito n. 11 e 12 - Dall'esame dei documenti e dei piani urbanistici consultabili presso il comune di Decimoputzu, è emerso che non sono presenti vincoli artistici e demaniali.

Quesito n. 13 - Determinazione del valore dell'immobile.

Per la valutazione si è adottato un criterio di stima sintetica, di tipo comparativo, con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto il prezzo a metro quadrato di superficie lorda. Per la determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto della consistenza, della qualità, dello stato di conservazione, della posizione in cui si trova l'U.I. pignorata.

In particolare l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato in zona "E" agricola del Comune di Decimoputzu, non distante dal centro abitato. L'area presenta una discreta potenzialità edificatoria data da 0,03 mc/mq per le residenze a servizio delle aziende agricole e 0,20 mc/mq per opere connesse con l'esercizio di attività agricola e zootecnica.

Ad eccezione della serra dismessa, la serra in attività produce in buona quantità e si trova in discrete condizioni, nonostante sia stata costruita da molti anni.

Il fabbricato uso abitazione e il magazzino vengono di fatto utilizzati secondo la funzione prevista.

Il fabbricato uso abitazione in particolare è in buone condizioni di manutenzione e al suo interno si presenta accogliente e ben tenuto.

Il capannone uso magazzino di contro è in parte ancora al rustico e necessitante di interventi di finitura.

Per quanto riguarda invece le serre dismesse occorre rilevare che queste, essendo completamente inutilizzabili e pericolanti, non hanno alcun valore commerciale. Occorrerà di contro tener conto del costo relativo alla loro rimozione e conferimento a discarica.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari ed operatori economici del settore e tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità

Al ha di terreno: € 24.000/ha (ovvero € 2,40 /mq);

Al mq di superficie coperta abitativa del fabbricato uso abitavo, muri compresi : €/mq 800,00;

Al mq di magazzino , muri compresi: €/mq 300,00;

Al mq di serre: €/mq 30,00;

A fronte di una superficie commerciale di :

mq 8.585,00 per il mappale 614

mq 14.960,00 per il mappale 615

mq 2.445,00 per il mappale 616

mq 150,00 per il mappale 617

mq 93,40 per il fabbricato residenziale e mq 30,50 per il loggiato

(quest'ultimo da valutarsi al 25%)

mq 114,10 per il capannone

mq 6.164,00 per le serre

ne consegue il valore commerciale del compendio pignorato :

TERRENO

mappale 614

Mq 8.585 x 2,40 €/mq = € 20.640,00 (diconsi € ventimilaseicentoquaranta/00)

mappale 615

Mq 14.960 x 2,40 €/mq = € 35.904,00 (diconsi € trentacinquemilanovecentoquattro/00)

mappale 616

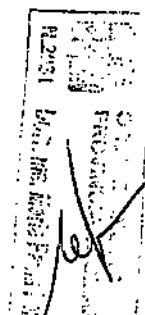
Mq 2.445 x 2,40 €/mq = € 5.868,00 (diconsi € cinquemilaottocentosessantotto/00)

mappale 617

Mq 150 x 2,40 €/mq = € 360,00 (diconsi € trecentosessanta /00)

FABBRICATO USO ABITAZIONE

Mq (93,40 + 30,50 x 0,25) x 800,00 €/mq = € 80.820,00
(diconsi € ottantamilaottocentoventi/00)



CAPANNONE

Mq 114,10 x 300,00 €/mq = € 34.230,00 (diconsi € trentaquattromiladuecentotrenta/00)

SERRE

Mq 6.164 x 30,00 €/mq = € 184.920,00
(diconsi € centottantaquattromilanovecentoventi /00)

Ne consegue il valore complessivo del compendio pignorato € 362.742,00

(diconsi € trecentosessantaduemilasettecentoquarantadue/00)

CONCLUSIONI

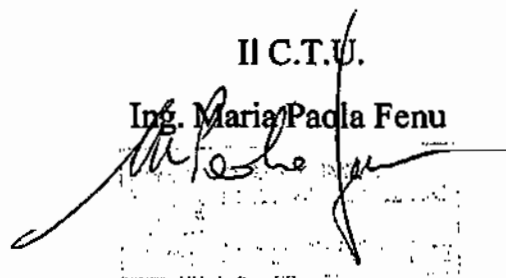
Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Si allegano alla presente la documentazione fotografica relativa all' immobile pignorato, le visure catastali attuali e le planimetrie, la copia dei documenti ritenuti necessari, come elencati di seguito alla presente C.T.U.

Agliari 16/02/2009

Il C.T.U.

Ing. Maria Paola Fenu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Per l'accertamento del valore venale attuale degli immobili pignorati siti nel Comune di Decimoputzu, relativo al procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso dal Banco Di Sardegna SPA, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], Ruolo Esecuzioni N°. 319/98.

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Cagliari.

Con Ordinanza di V.S., io sottoscritto Geometra Diego Gargiulo, residente in Cagliari, via Pergolesi, 54, iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Cagliari al numero d'ordine 1863, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa relativa al procedimento di cui sopra, con l'invito a comparire davanti alla S.V. all'udienza del giorno 28-10-99 per essere formalmente investito del mandato d'ufficio.

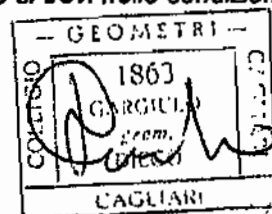
In tale giorno, il sottoscritto compariva davanti al Giudice Esecutore, previa ammonizione dell'importanza delle funzioni affidatemi, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito nella formula di cui all' art. 193 c.p.c., la S.V. provvedeva ad illustrarmi la natura dell'incarico affidatomi, che testualmente dice:

Il Consulente Tecnico risponda 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 6 agosto 1967, numero 765; ma prima dell'entrata in vigore della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione; gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge numero 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario, solamente se le ragioni del 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 I 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 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 trasmettere la proprietà per atto tra vivi.

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

e. se l'opera abusiva, ultimata entro il 21-12-1993, risponde alle condizioni di cui all'Art.39 l 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 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.

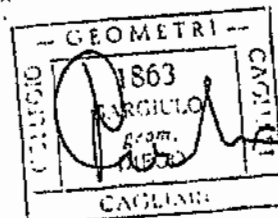
3. Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

PREMESSA

Al fine di espletare l'incarico affidatomi, il sottoscritto consulente ha proceduto ad effettuare diversi sopralluoghi, allo scopo di accertare l'esatta ubicazione dei beni in esame nell'ambito del contesto urbano ad urbanistico, provvede ad eseguire diversi accessi presso gli uffici comunali, ad effettuare le visure catastali presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari e le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di assumere tutte le necessarie informazioni per la risposte ai quesiti formulati.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato, in comune commercio, attribuibile all'attualità, ai beni in trattazione, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ubicati nella zona, in relazione alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante, la cui conoscenza è indispensabile per la determinazione del loro giusto valore.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi obiettivi di valutazione acquisiti nel corso delle





Indagini e dei sopralluoghi, ho proceduto alla elaborazione dei calcoli estimativi.

Le risultanze dei sopralluoghi, e delle operazioni peritali effettuate, vengono appresso esposte nella presente relazione, a corredo della quale trovasi allegati in copia fotostatica estratti catastali con evidenziati in colorazione gialla i confini, tavole grafiche degli immobili, progetto approvato, visure catastali, documentazione fotografica illustrativa (n°.11 foto).

CRITERIO DI STIMA

I metodi di stima più usati e probatori per accertare il valore commerciale di un immobile sono il procedimento sintetico e quello analitico. Per i beni in esame, ritengo più adeguato il metodo sintetico, comunemente definito "a valore di mercato", in quanto, attraverso l'accertamento dei prezzi correnti per immobili simili nella stessa zona e di analoghe caratteristiche, ricorrendo quindi a dati storici di compravendite, ci consente di formulare un giudizio di stima fondato su riferimenti obiettivi, effatto opinabili.

Sostanzialmente, il valore venale dei beni è identificabile con il valore di mercato comprensoriale relativo a tutti gli immobili ricadenti nel comprensorio in cui insistono i beni oggetto di stima.

A tal fine ho esperito un'indagine conoscitiva in via diretta e confidenziale presso operatori economici, privati, professionisti operanti in zone e uffici competenti allo scopo di acquisire i valori commerciali reali oggetto di trasferimento di immobili di caratteristiche analoghe a quelli in esame.

Procedimento di Stima aree agricole:

Mediante indagini conoscitive svolte in loco, studio delle carte catastali, studio cronologico degli atti e dei documenti relativi a ciascuna particella, esame del piano urbanistico attualmente vigente, studio della potenzialità di sviluppo edificatorio e/o agricolo delle stesse, formazione di una zona omogenea che raggruppa aree di caratteristiche simili.

Procedimento di Stima fabbricati:

Il valore venale è identificabile con il valore di mercato relativo a tutti gli immobili aventi stesse caratteristiche, è stato possibile accertare una serie di valori riferiti all'unità di consistenza, dalla cui applicazione si può desumere direttamente, con sufficientemente attendibilità, vagliati convenientemente i tipi e l'ubicazione, nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore venale attuale.

Le vendite vengono fatte per metro quadro di superficie coperta, procedo mediante stima sintetico comparativa, alla determinazione del valore medio unitario, commisurandolo al giusto prezzo che gli immobili avrebbero in una libera contrattazione, giusto prezzo che si

identifica nel più probabile valore di mercato attribuibile agli stessi, tenuto conto, naturalmente, delle condizioni d'uso, e considerando le sue particolari condizioni generali di vetustà e di manutenzione.

IMMOBILI DA VALUTARE

Gli immobili oggetto della presente procedura che devono essere valutati, siti nel Comune di Decimoputzu località "Cortelroxi" sono:

1. **Terreno in agro del Comune di Decimoputzu loc. Cortelroxi, distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60.**
2. **Fabbricato rurale adibito ad abitazione sito nel Comune di Decimoputzu loc. Cortelroxi, edificato su particella di terreno distinta in catasto terreni al foglio 9 mapp. 60.**
3. **Locale deposito prodotti e servizi sito nel Comune di Decimoputzu loc. Cortelroxi, edificato su terreno distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60.**
4. **Strutture serricole per la produzione di ortaggi site nel Comune di Decimoputzu loc. Cortelroxi, edificate su terreno distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale. 60.**

QUESITO 1)

IDENTIFICAZIONE E SITUAZIONE CATASTALE :

Le risultanze degli accertamenti da me svolti presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari mi consentono di illustrare l'attuale situazione catastale ed i relativi dati di identificazione, come appresso elencato:

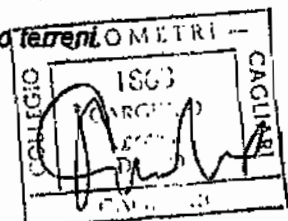
PARTITA 4708 : Intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED]
comproprietario per 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED]
comproprietario. per 1/2.

DATI:

Foglio 9 mappale 60, sup. mq. 26.575

pascolo - Classe 1 - R.D. L. 132.875 - R.A. L. 66.437

NOTA: Nell'eree su indicata insistono due fabbricati rurali a un piano fuori terra, oltre a strutture serricole al servizio del fondo; In data 23/05/1990 prot. 4037, è stata presentata all'Ufficio Tecnico Eranale di Cagliari, (oggi Ufficio del Territorio) denuncia di variazione di coltura e censimento dei fabbricati agricoli, al fine della conservazione del catasto terreni.



PROVENIENZA :

Compravendita a rogito notale Arturo Saba, in data del 16-05-1985, rep.129459 racc. 13149, a favore di [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] comproprietari per la quota di $\frac{1}{4}$, contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] trascritto in Cagliari il 23-05-1985, casella 9525 art. 6985, acquistavano dal Sig.ri [redacted], un terreno in agro del comune di Decimoputzu, distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60-a della superficie di ha.02.61.40.

CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI E RELATIVA CONSISTENZA

Ubicazione: Comune di Decimoputzu, in località Corteirol, in zona "E", "AGRICOLA"

Caratteristiche sommarie: Con la scorta dell'estratto di mappa, ho identificato i confini del lotto agricolo oggetto della presente perizia, rendendomi edotto delle condizioni tecniche del terreno in esame e dei fabbricati sovrastanti.

1. TERRENO AGRICOLO

Il terreno da valutarsi è ubicato a circa km. 1+300 dal centro abitato del Comune di Decimoputzu in località "Corteirol", con accesso diretto dalla strada vicinale asfaltata omonima, posto in zona pianeggiante e di forma geometrica regolare, fa parte di un unico compendio agrario di Ha 2.76.15 di superficie reale. Il mappale 60, oggi è costituito da cinque particelle derivate da un riconfinamento dello stato di fatto della particella di terreno oggetto di pignoramento, con frazionamento catastale n. 5180/94. Le particelle derivate dal frazionamento a tutt'oggi non risultano ancora acquisite agli atti del catasto terreni (non certificabili), mentre detto frazionamento è inserito in mappa terreni al foglio 9 di Decimoputzu; il tutto è meglio evidenziato nell'elaborato grafico e nel tipo di frazionamento allegati alla presente.

La proprietà risulta individuata sul terreno da confini materiali realizzati in paletti in ferro e rete metallica; per due lati, sinistro e posteriore per chi accede dalla strada, il fondo confina con dei canali di guardia.

L'attività principale che vi si svolge è di tipo serricolo per la produzione di ortaggi (pomodori), vi è inoltre una modestissima attività viticola identificata con la presenza di n. 13 filari di vario tipo destinati esclusivamente al consumo interno.

Sul terreno insiste un fabbricato rurale ad uso abitazione a servizio del fondo, un capannone adibito a deposito prodotti e servizi, oltre alle strutture serricole realizzate con

strutture in ferro e chiusura a vetri e teli di polietilene queste ultime ormai in disuso, vi sono inoltre due piccoli manufatti in muratura, uno per il sollevamento e pompaggio delle acque irrigue ed un locale caldaia per l'impianto termico della serre, ormai dismessa.

L'approvvigionamento idrico è garantito dal pozzo artesiano realizzato dal proprietario, che ha una profondità di circa 50 mt., e soddisfa sia le esigenze agricole che quelle domestiche.

2. FABBRICATO RURALE CASA APPOGGIO USO ABITAZIONE

Il fabbricato rurale, risulta edificato successivamente all'entrata in vigore della Legge 06-08-1967 n°.765 (1988). Lo stabile non è di interesse artistico - storico e non risultano esserci vincoli di particolare interesse e comunque pregiudizievoli ai fini estimativi dalla porzione dell'immobile di cui si tratta.

Da indagini svolte e da ricerche, effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Declinoputzu, concernenti la regolarità edilizia, ne è risultato che per l'immobile si è rilasciata regolare concessione edilizia n°. 51 del 26/07/1988, che autorizzava la costruzione di un fabbricato rurale (casa appoggio), a un piano fuori terra.

Il fabbricato ad uso abitazione, ha una superficie coperta totale di mq. 93.40, ed utile interna di mq. 78.90 oltre ad un loggiato coperto di mq.30.50, per un volume totale di mc. 310.30, da una visione d'insieme risulta che le condizioni generali del fabbricato sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

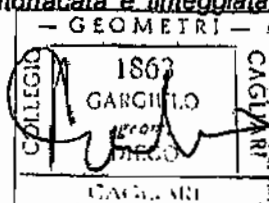
Lo stato attuale, dai rilievi da me effettuati, è corrispondente nelle forme e nella dimensioni esterne a quanto approvato nel progetto originale, la destinazione degli ambienti interni risulta modificata rispetto a quanto approvato.

Nel progetto approvato la distribuzione interna prevedeva di destinare a magazzino una porzione di circa 47 mq., ed a pranzo - soggiorno, cucina, disimpegno e bagno la restante superficie di circa 46.40 mq.

La superficie destinata a magazzino è stata trasformata in abitazione e più precisamente in zona notte ubicandovi n. 2 stanze da letto, disimpegno e bagno di servizio, mentre la zona giorno non ha subito modifica alcuna come si può desumere dagli elaborati grafici allegati alla presente. Le lievi irregolarità riscontrate sono quindi principalmente una diversa di disposizione e di distribuzione degli spazi interni della unità immobiliare, che ai sensi dell'art.28 della Legge 47/85, prescrive solo l'obbligo della comunicazione al Sindaco da parte del proprietario, senza alcuna sanzione amministrativa.

La consistenza delle irregolarità riscontrate, non hanno comportato aumenti di superfici o volume.

La struttura del fabbricato è del tipo a muratura portante, intonacata e tinteggiata sia





all'esterno che all'interno, soleio di copertura a due falde inclinate, del tipo misto in latero cemento dello spessore di cm. 25, dotato di guaina impermeabilizzante e copertura finale di tegole tipo coppo. La suddivisione degli ambienti interni è realizzata con tramezzi in laterizio a fila semplice dello spessore finito di cm. 10, intonacati con intonaco civile liscio e tinteggiati.

Le rifiniture interne sono di tipo economico; pavimenti interni in monocottura di colore chiaro, delle dimensioni di cm. 30x30, battiscopa in gres ceramico, le pareti del bagno, del servizio e della zona cottura rivestite con piastrelle in gres ceramico dim. 20x20 per una altezza di mt. 2.20, bagno dotato di accessori (lavabo, vaso, bidet, doccia) e relative rubinetterie di tipo normale.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato, finestre e portefinestre in legno massello e vetro, portelloni esterni in legno.

Gli impianti (idrico ed elettrico) sono tutti sottotraccia, la climatizzazione degli ambienti è assicurata da n. 3 pompe di calore. Il deflusso delle acque nere è recepito da una fossa settica non perdente.

3. LOCALE DEPOSITO PRODOTTI E SERVIZI - MAGAZZINO

Il fabbricato ad uso deposito prodotti e servizi è stato edificato con concessione edilizia n. 65/1989, rilasciata in data del 04-02-91, ha una superficie coperta totale di mq. 114.10, ed utile interna di mq. 105.30, per un volume totale di mc. 416.45.

Lo stato attuale, dai rilievi da me effettuati, è corrispondente nelle forme e nelle dimensioni esterne a quanto approvato nel progetto originale, tranne che per la copertura; nel progetto approvato la stessa era prevista a doppia falda inclinata con unica linea di colmo centrale. Allo stato attuale la copertura è stata realizzata con sei falde inclinate a tre linee di colmo, con una struttura metallica a tre capriate e lastre tipo di ondulit grecate di copertura e pannelli coibenti.

La consistenza delle piccole irregolarità riscontrate, non hanno comportato aumenti di superfici o volume.

La muratura perimetrale è tamponata in muro blocco laterizio, priva di intonaco interno ed esterno, l'interno del magazzino risulta pavimentato con battuto di cemento.

La sua distribuzione interna risulta modificata rispetto alla soluzione riportata nel progetto approvato: non è stato realizzato il locale ufficio, e non è stato realizzato un bagno con il relativo antibagno; all'interno sono ubicati: una cella frigorifera per la conservazione dei prodotti, delle dimensioni di mt. 3.50x3.00x2.20, realizzata con pannelli coibentati e lamiera di finitura esterna, dotata di motore refrigerante; un servizio delle dimensioni di mt. 1.70x2.50, dotato di lavabo e w.c., con relative rubinetterie di tipo ordinario, pavimentato con piastrelle in gres ceramico delle



dim. 30x30, con pareti intonacate e rivestite con piastrelle 20x20, dotato inoltre di porta interna in legno tamburato ed infisso esterno in alluminio e vetro. L'accesso al locale è garantito da un infisso metallico di tipo basculante delle dimensioni di mt. 3.00 di larghezza, le aperture finestrate in alluminio e vetro sono dislocate nel numero di 2 sul prospetto nord, ed una sul prospetto ovest così come l'ingresso principale, il tutto come meglio descritto nell'elaborato planimetrico.

4. SERRE

La realizzazione delle serre è stata autorizzata con autorizzazione edilizia n. 51/1988 del 15-06-88, ed è quasi contestuale alla realizzazione del fabbricato uso abitazione; dai rilievi da me effettuati, è corrispondente nelle forme e nelle dimensioni esterne a quanto approvato dalla autorizzazione comunale.

In data 23/05/1990 prot. 4037, è stata presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, (oggi Ufficio del Territorio) denuncia di variazione di colture e censimento delle serre, al fine della conservazione del catasto terreni.

La superficie occupata dalle strutture serricole è di mq. 9.440 circa, di cui mq. 6.164 in produzione, e mq. 3.726 in disuso (solo struttura).

La coltivazione attuata è di tipo orticolo in serra, e più precisamente di pomodori.

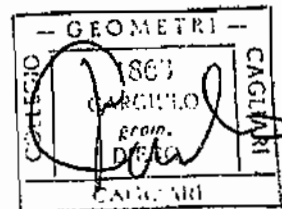
A. La serra tuttora in produzione di mq. 6.164 composta da due corpi di mq. 3.082 l'uno, è costituita da elementi in ferro zincato quali: pilastri, piantoni, traverse e capriate, montate su una base costituita da un cordolo perimetrale in calcestruzzo, e con pannellature di chiusura in vetro e fermavetri in alluminio, con elementi basculanti di copertura, azionati mediante meccanizzazione elettrica di apertura e di chiusura.

Per metà della superficie in produzione è possibile oscurare le colture mediante telo ad avvolgimento automatico, a tutt'oggi non in buono stato di conservazione.

Fino a qualche anno fa l'interno della serra veniva climatizzato tramite centrale termica apposita, dislocata nelle adiacenze, per mezzo di condutture idriche di mandata in polietilene poste all'interno della struttura, nelle quali veniva convogliata l'acqua riscaldata, a tutt'oggi la centrale termica è in disuso, sono presenti in loco le tubazioni radianti, a n. 2 caldaie.

Le colture vengono irrigate per mezzo di un impianto a goccia, realizzato con tubi in polietilene e ugelli di scolo, dislocati lungo i filari impiantati. L'acqua viene attinta da un pozzo artesiano profondo 50 mt. per mezzo di una motopompa della potenza di 5,5 Kw. situata in un piccolo manufatto ubicato tra l'abitazione ed il deposito prodotti.

La produzione è tuttora in essere e permette una raccolta periodica dei pomodori.



B. La serra non operativa di mq. 3.276, allo stato attuale è rimasta solo l'intelaiatura metallica in ferro, formata dalle capriate, dai pilastri e dalle traverse. In epoca remota a seguito di avverse condizioni meteorologiche sono andate distrutte le opere di protezione costituite dai teli in polietilene trasparenti ancorati alla struttura principale mediante listelli di legno; il terreno è incolto ed invaso da erbe infestanti.

Determinazione del valore commerciale dei beni:

Richiamando quanto precedentemente esposto in premessa, e cioè tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del valore venale degli Immobili, quali l'ubicazione, esposizione, destinazione urbanistica, ed ogni altra caratteristica ad essi inerente, tenuti presenti gli indici di mercato acquisiti direttamente da proprietari privati, mediatori locali e professionisti qualificati che operano nella zona in qualità di perito, relativamente a immobili analoghi a quelli in esame, da me direttamente accertati attraverso l'esperienza diretta acquisita in base all'espletamento di incarichi estimativi e nell'ambito della specifica attività professionale svolta e tuttora operante, indagini effettuate direttamente in loco, le quali hanno permesso di rilevare il prezzo medio unitario a mq attribuibile ai beni in argomento.

Nello stato di fatto attuale, determino il valore venale dei beni nel modo seguente:

	u.m.	superficie	L/mq.	IMPORTO
1. Terreno agricolo Foglio 9 mappale 60	mq.	27.615	L. 3.500	L. 96.652.500
2. FABBRICATO RURALE (casa appoggio uso abitazione)				
Sup. coperta piano terreno	mq.	93,40	L. 800.000	L. 74.720.000
Sup. coperta loggiato	mq.	30,50	L. 200.000	L. 6.100.000
3. LOCALE (deposito prodotti e servizi - magazzino)				
Sup. coperta piano terra	mq.	114,10	L. 400.000	L. 45.640.000
4. SERRE				
A. Serra in struttura metallica e vetri (in produzione)				
Sup. coperta	mq.	6.164	L. 40.000	L. 246.560.000
B) Serra in struttura metallica (in disuso)				
Sup. coperta	mq.	3.726	L. 5.000	L. 18.630.000

PARI al VALORE VENALE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

L. 488.302.500



QUESITO N°. 2 - PROSPETTO RIASSUNTIVO

Pignoramento immobili:

Il pignoramento è stato trascritto il 09-05-1998, cas. 13632, art. 9160, a favore del Banco di Sardegna Spa, contro [redacted] nato a [redacted], e [redacted] nata a [redacted], gravante su terreno con annesso fabbricato sito in agro del Comune di Decimoputzu distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60/a.

A) PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEI BENI NEI VENT'ANNI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO

PROVENIENZA :

1. Compravendita a rogito notaio Arturo Saba, in data del 16-05-1985, rep. 129459 racc. 13149, a favore di [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted], comproprietari per la quota di $\frac{1}{2}$, contro [redacted] nato a [redacted], [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nata a [redacted], trascritto in Cagliari il 23-05-1985, casella 9525 art. 6985, acquistavano dai Sig.ri [redacted], un terreno in agro del comune di Decimoputzu, distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60-a della superficie di ha.02.61.40.

PASSAGGI INTERMEDI :

2. Atto giudiziaro (sentenza per usucapione) emesso dal Pretore di Decimomennu in data 08-05-1985, n.° 1917, e favore di [redacted] nato a [redacted], [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nata a [redacted], contro [redacted] nato a [redacted], [redacted] nato a [redacted], [redacted] nata a [redacted], [redacted] nata a [redacted], [redacted] nata a [redacted], [redacted] nato a [redacted], [redacted] nata e [redacted], trascritto in Cagliari il 10-05-1985, casella 8688 art. 6509, con il quale è riconosciuto il diritto di proprietà al Sig.ri [redacted] per aver posseduto l'immobile distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60/a di ha 2.80.00 da oltre venti anni.

B) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. Rogito Dott. Antonio Saba notaio in Cagliari, in data del 16-06-85, rep. 129459 racc. 13419, Ipoteca volontaria di L. 120.000.000 in forza di contratto di mutuo, a favore del Banco Di Sardegna S.p.a., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] iscritta a Cagliari il 23-06-1985 casella n. 9526 art. 978, gravante sull'immobile sito in agro del Comune di Decimoputzu distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60-a, a garanzia del mutuo di L.60.000.000 estinguibile in anni 15.

1A. Rogito Dott. Antonio Saba notaio in Cagliari, in data del 12-06-85, rep. 129560, annotamento di contratto definitivo di mutuo, trascritto a Cagliari il 02-09-85 casella n. 15703 art. 2072.

2. Costituzione di vincolo di destinazione ed uso agricolo e di indivisibilità, in forza di contratto di mutuo, Rogito Dott. Antonio Saba notaio in Cagliari, in data del 16-05-85, rep. 129459 racc. 13419, a favore della Regione Autonoma Della Sardegna, contro [REDACTED] nato e [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] trascritta a Cagliari il 23-05-1985 casella n. 9527 art. 5986, gravante sull'immobile sito in agro del Comune di Decimoputzu distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 80-a;

3. Patti nascenti dal contratto di mutuo, Rogito Dott. Antonio Saba notaio in Cagliari, in data del 16-06-85, rep.129459 racc. 13419 a favore del Banco Di Sardegna S.p.a., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] da cui risulta che è espressamente vietato cedere frutti naturali o locare l'immobile per tutta la durata del mutuo e ciò senza pregiudizio di quanto stabilito dagli artt. 2913, 2918, 2924, del codice civile e dell'art. 559 del codice penale; patti trascritti a Cagliari il 11-06-85 casella n. 10786 art. 7875, gravanti sull'immobile sito in agro del Comune di Decimoputzu distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 80-a;

4. Rogito Dott. Gian Massimo Sachi notaio in Cagliari, in data del 14-10-88, rep.23113 racc. 8207, Ipoteca volontaria di L. 231.500.000 in forza di contratto di mutuo, a favore del Banco Di Sardegna S.p.a., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ nata a ██████████ Iscritta a Cagliari il 26-10-88 casella n. 24370 art. 3339, gravante sull'immobile sito in agro del Comune di Decimoputzu distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60-a, a garanzia del mutuo di L.116.588.000 estinguibile in anni 15, concesso alla ██████████

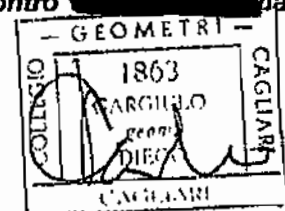
4A. Rogito Dott. Gian Massimo Sechi notaio in Cagliari, in data del 12-01-89, rep. 23665 racc. 6385, annotamento di contratto definitivo di mutuo, trascritto a Cagliari il 13-04-89 casella n. 9839 art. 1161.

5. Patti nascenti dal contratto di mutuo, Rogito Dott. Gian Massimo Sechi notaio in Cagliari, in data del 14-10-88, rep. 23113 racc. 6207 a favore del Banco Di Sardegna S.p.a., contro i Sig.ri ██████████ nato a ██████████ ██████████ nata a ██████████ ██████████ nata a ██████████ da cui risulta che è espressamente vietato cedere frutti naturali o locare l'immobile per tutta la durata del mutuo e ciò senza pregiudizio di quanto stabilito dagli artt. 2913, 2918, 2924, del codice civile e dall'art. 559 del codice penale; patti trascritti a Cagliari il 28-10-88 casella n. 24371 art. 16742, gravanti sull'immobile sito in agro del Comune di Decimoputzu distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60-a;

6. Rogito Dott. Giovanni Rossetti notaio in Carbonia, in data del 13-10-90, rep. 16914 racc. 5839, ipoteca volontaria di L. 180.000.000 in forza di contratto di mutuo, a favore del Banco Di Sardegna S.p.a., contro ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nata a ██████████ Iscritta a Cagliari il 16-11-90 casella n. 29490 art. 3984, gravante sull'immobile sito in agro del Comune di Decimoputzu distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60-a, a garanzia del mutuo di L.90.000.000 estinguibile in anni 15, concesso alla ██████████

6A. Rogito Dott. Giovanni Rossetti notaio in Carbonia, in data del 18-12-90, rep. 17166 racc. 5993, annotamento di erogazione di somma, trascritto a Cagliari il 06-03-91 casella n. 5791 art. 562

7. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data del 09-09-95, rep. n. 1838 verbale di pignoramento Immobili, a favore della Sardaleasing S.p.a. contro ██████████ nato a





██████████; trascritto a Cagliari il 25-09-98 casella n. 23353 art. 15765, quota di 1/4 gravante sull'immobile sito in agro del Comune di Decimoputzu distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60-a;

8. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data del 22-05-98, rep. n. 757 verbale di pignoramento Immobili, a favore del Banco Di Sardegna S.p.a., contro ██████████ nato a ██████████, ██████████ nata a ██████████, ██████████ nata a ██████████ e ██████████ nata a ██████████; trascritto a Cagliari il 09-06-98 casella n. 13632 art. 9160, gravante sull'immobile sito in agro del Comune di Decimoputzu distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 60-a, di proprietà ██████████ e ██████████

QUESITO 3) PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI

Si è provveduto a redigere degli elaborati grafici degli immobili pignorati, corredati di documentazione fotografica, al fine di meglio identificare e rappresentare gli immobili oggetto di pignoramento.

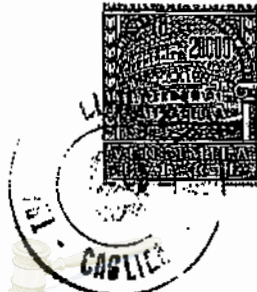
Avendo espletato l'incarico affidatomi dal Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, allegandovi in copia fotostatica, elaborati grafici, corografie, estratti di mappa catastale con evidenziati in colorazione gialla i confini, visure catastali, frazionamento catastale, concessioni edilizie, documentazione fotografica illustrativa (n°.11), la parcella degli onorari e spese relativa all'espletamento dell'incarico.

Cagliari, 14 Novembre 2000

Il Consulente Tecnico

Geom. Diego Gargiulo





TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RUOLO ESECUZIONE 319/98

In causa del **BANCO DI SARDEGNA SPA** contro [REDACTED]
[REDACTED]

Verbale di deposito di consulenza tecnica.

Nell'intestata Cancelleria, il giorno 15-11-2000 davanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Geom. Diego Gargiulo il quale, in esecuzione del mandato conferitogli in data 28-10-99, presenta la relazione che precede, scritta su n°.13 pagine, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidategli.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE

Diego Gargiulo

IL CANCELLIERE

Quadrone



Geom. 5815

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONSEGNA
CERTIFICATI
15-11-00
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it