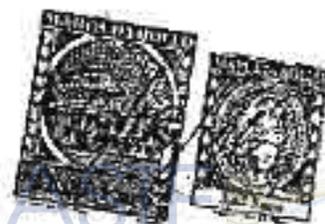


ANTONIO MATTANA  
CAMPIDANO, 36  
09125 CAGLIARI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



2693/11

ASTE GIUDIZIARIE.it

Procedimento di ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritto al n. 386/04

del R.E. promosso da [redacted] - (Avv. Antonio Gaias - Cagliari)

- Creditore - contro il Sg. [redacted] nato [redacted]

Debitore - avente per oggetto la piena o la nuda proprietà (per l'intero o per la quota %) di diversi immobili in Comune di Santassi (terreni in 9 lotti di uno o più mappali + 1 lotto di un fabbricato per civile abitazione) e di Serramanna (n. 1 lotto di terreni) come da atto di pignoramento trascritto il 09.12.2004 al n. 30878 / 45094 e notificato il 09.10.2004.

### RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

redatta dal C. T. U. Geom. Antonio Mattana

**P R E M E S S E** - Durante l'udienza del 06.10.2005, nel trattare la causa in epigrafe, il Sg. G.E. Dr.ssa CLAUDIA BELELLI ha disposto la consulenza tecnica affidando al sottoscritto Geom. Antonio Mattana, avente studio e residenza in Cagliari - Via Campidano 36, l'incarico di svolgere le operazioni peritali sugli immobili pignorati al fine di accertare gli elementi necessari per dare risposta ai cinque quesiti di cui al verbale di udienza che si intende faccia parte integrante della presente relazione; l'incarico è stato accettato dal sottoscritto che, nel contempo, ha prestato il giuramento di rito.

Dopo un preliminare esame degli atti in causa, da cui ha estratto fotocopia delle parti più necessarie, il giorno 27.10.2005 alle ore 11 - come fissato nel verbale di udienza all'atto dell'incarico - il sottoscritto si è presentato presso l'abitazione dell'esecutato che non era stato possibile contattare

ASTE GIUDIZIARIE.it

Geom. ANTONIO MATTANA

telefonicamente prima perché non disponendo di telefono fisso non compare  
in alcuna guida. Era presente in casa la madre del Sg. [REDACTED] la quale  
gentilmente forniva al sottoscritto il numero di cellulare del figlio per cui solo  
nel prosieguo della stessa giornata è stato possibile contattare l'interessato e  
fissare un appuntamento con lui per il giorno successivo. Il giorno 28.10.05,  
pertanto, il CTU è riuscito ad incontrare il Sg. [REDACTED], il quale per impegni già  
assunti non ha però potuto, lo stesso giorno, rendere possibile il sopralluogo  
congiunto sugli immobili pignorati. Previo accordo telefonico il 1°  
sopralluogo è avvenuto il giorno 07.11.2005 nel corso del quale il CTU,  
accompagnato dal Sg. [REDACTED] ha potuto raggiungere tutti i terreni, interessati  
dall'esecuzione, che sono risultati sparsi su tutto il territorio comunale di  
Sannaa e, per due mappali, anche oltre il suo confine in Comune di  
Serramanna; in quell'occasione, che ha richiesto un'intera mattinata fino alle  
14 circa, il CTU ha visionato e fotografato tutti i terreni in causa  
conoscendone gli elementi necessari quali ubicazione, giacitura, stato  
coltivativo, irriguità, accessibilità e distanza dall'abitato. Era stato rinviato,  
invece, il sopralluogo ai due fabbricati - anch'essi pignorati - in quanto il Sg.  
[REDACTED] ha manifestato, in quel momento, la volontà ad evitare l'ingresso  
all'immobile principale (ad uso abitazione) prima di avvisare la propria  
madre con la quale vi abita. Il CTU ha accolto l'invito al rinvio, lasciando al  
Sg. [REDACTED] la facoltà di fissare - con una chiamata telefonica - il giorno e l'ora in  
cui sarebbe stato a lui possibile consentire bonariamente l'accesso. Nel  
frattempo il CTU ha svolto le sue prime indagini presso gli uffici competenti  
anche a compiacimento dei documenti già contenuti nel fascicolo di causa -  
all'Agenzia del Territorio (Catasto terreni e fabbricati) per ottenere trappo e

visure mancanti dei terreni e del fabbricato; - alla Conservatoria per completare le visure delle formalità inerenti gli immobili pignorati, e in particolare i fabbricati, dopo le affermazioni del Sg. [redacted] circa la già avvenuta alienazione degli immobili a terzi e la sua cessata titolarità della proprietà degli stessi in qualunque forma; - al Comune di Samassi per conoscere le disposizioni urbanistiche vigenti a riguardo della ubicazione e delle regolarità dei due fabbricati siti in Via e Vico Salvo d'Acquisto. In tal senso il sottoscritto CTU ha dovuto presentare richiesta scritta in bollo - in data 16.12.2005 - per avere la necessaria certificazione e copia di eventuali progetti e relative concessioni edilizie emesse in relazione allo stesso fabbricato; tale documentazione è stata poi rilasciata e ritirata a mano il giorno 30.12.2005. Non avendo più avuto risposta in merito all'accesso al fabbricato che il Sg. [redacted], in un'ultima telefonata di sollecito del 07.01.2006, aveva affermato di voler impedire il CTU ha preso contatti con il Comando della Stazione dei Carabinieri di Samassi per chiedere assistenza all'accesso "forzato" all'abitazione dell'esecutato; dopo un ulteriore invito bonario rimasto senza seguito in data 24.01.2006 il CTU ha formalizzato per iscritto la richiesta in risposta alla quale, in data 02.02.2006, una pattuglia di due Carabinieri (guidata dal M. llo [redacted]) ha accompagnato il sottoscritto presso l'abitazione del Sg. [redacted] il quale - dopo un rinvio di un'ora - ha acconsentito finalmente di svolgere il necessario sopralluogo. Il sottoscritto, coadiuvato da un collaboratore, sulla scorta di una planimetria rilasciata dal Comune di Samassi (estratto del progetto di ristrutturazione dell'edificio) ha potuto verificare misure interne ed esterne e osservato il livello costruttivo e lo stato di conservazione del fabbricato oltre alle opere accessorie e di finitura

traendone gli elementi necessari ai fini della consulenza e documentando il tutto anche con una serie di fotografie. Il CTU in quell'occasione, data la situazione alquanto conflittuale che si era creata, ha ritenuto di poter visionare e fotografare solo dall'esterno, evitandovi l'accesso all'interno, l'altro fabbricato - dirimpetto al primo - adibito a magazzino con accesso da un vicolo cieco. terminate così tutte le operazioni preliminari il sottoscritto ha potuto redigere la presente relazione che esplica come segue.

### **1) ESAME ATTI IN CAUSA -**

- Atto di pignoramento : Ai punti d) - e) delle premesse espone l'elenco degli immobili da sottoporre ad esecuzione dividendoli in tre gruppi : quelli dei quali il debitore sarebbe "nudo proprietario" , quelli di cui lo stesso ha la proprietà per la quota  $\frac{1}{4}$  e, infine, quelli in piena proprietà;

- Certificato notarile e visure sulle formalità conservatorie : Forniscono le trascrizioni attestanti i passaggi di proprietà che hanno portato, nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento, alla attuale proprietà piena, nuda o parziale dell'esecutato dei beni pignorati, nonché le trascrizioni pregiudizievoli in ordine agli stessi beni.

### **- OSSERVAZIONI DEL C.T.U. -**

#### **a) sull'atto di pignoramento :**

1) Alcuni degli immobili di cui al punto d) - pagg. 1 / 2 - sono stati acquistati dal Sg. per la piena proprietà con atto pubblico di compravendita rog. Dott. Giannmassimo Sechi rep. 14441 del 11.07.1985 trascritto il 31.07.1985 al n. 14304 / 10506 . Le due note di voltura catastale connesse a detto atto sono in contrasto con esso, indicando l'usufrutto a favore di terze persone (una persona per ciascuna voltura in riferimento agli

4

**Gen. ANTONIO MATTANA**

immobili compravenduti); ma per la non probatorietà del Catasto resta che l'atto di compravendita trascritto fa fede sulla piena proprietà da parte di [redacted] dei terreni distinti al NCT - Comune di Samassi - Foglio 24 mapp. 27, 28, 32, 33 - Foglio 33 mapp. 315 - Foglio 29 mapp. 111 - Foglio 38 mapp. 236, 344. Tra l'altro il detto mapp. 236 Fg. 38 è stato indicato nell'atto di pignoramento come mapp. 246 per semplice errore materiale di scrittura.

2) Degli immobili in nuda proprietà - punto d) pag. 2 righe 1-2 - distinti in Catasto al Foglio 25 part. 390 e part. 527 - entrambi fabbricato rurale - questi sono elementi riferiti per entrambi al solo catasto terreni; ma il primo immobile distinto con il mapp. 390 - oggi fabbricato ad uso abitazione censito d'ufficio al catasto urbano - è identificato anche con gli identificativi del NCEU Foglio 25 part. 1307 - 1308- categ. A/6 cl. 2 - vani 6. Invece la part. 527 è tuttora censita al solo catasto terreni pur essendo anch'essa corrispondente ad un piccolo fabbricato urbano ad uso magazzino.

3) I due terreni di cui al punto e) - pag. 3 righe 2 / 3 - sono in realtà in Comune di Serramanna e non di Samassi come indicato nell'atto di pignoramento. Ciò si deduce dal relativo atto di compravendita e dall'intestazione catastale che attribuiscono la piena proprietà a [redacted] degli stessi terreni ma ubicati in Comune di Serramanna.

b) sulla certificazione notarile :

1) Per quanto riguarda il trasferimento di proprietà del primo fabbricato (abitazione) a favore di [redacted] non è sufficientemente documentato.

Infatti, dopo l'avvenuto censimento d'ufficio al catasto urbano, l'immobile risulta intestato al NCEU a [redacted] e più, germani fu [redacted] dai quali

era pervenuto a [redacted] già dal 19.04.1944 (atto trascritto al n. 2360 / 32) quand'ancora era distinto al solo catasto terreni come fabbricato rurale, peraltro senza che l'atto fosse oggetto di voltura catastale. Successivamente

[redacted], padre (oggi defunto) di [redacted], ha donato al figlio i due immobili (sempre distinti con i soli numeri di mappa del NCT.) riservando per sé e per la moglie [redacted] l'usufrutto. L'intestazione in catasto della nuova particella 1307-1308 (ex mapp. 390) ai proprietari originari è stata indotta in errore dal fatto che, alla data del censimento al catasto urbano, risultava ancora, per mancata volturazione, la vecchia intestazione di proprietà; ancor meno risultava la nuda proprietà di

a seguito dell'atto di donazione stipulato il 24.04.1986 che, nella stessa circostanza del censimento d'ufficio, non risultava sicuramente volturato. Resta il fatto che lo stesso immobile ha due diversi identificativi e intestazioni della sua proprietà: una al Catasto terreni e una al Catasto urbano; occorrerebbe normalizzare la situazione mediante la presentazione di una dichiarazione di variazione - completa di tipo mappale - in giusa che l'immobile divenga censito solo al NCEU come fabbricato ad uso abitazione quale in realtà è da molto tempo. Il mappale 527 (NCT) resta invece tuttora intestato a [redacted] - nudo proprietario - e ai genitori usufruttuari.

2) Il terreno in Comune di Samassi Foglio 44 mapp. 161 è stato donato - per la sola nuda proprietà - da [redacted] (padre) a [redacted] (figlio) unitamente al fabbricato di cui sopra con lo stesso atto stipulato il 24.04.1986 e trascritto il 13.05.1986 al n. 14304 / 10506.

#### **2) - DATI CATASTALI ACCERTATI degli immobili pignorati.**

Dopo le verifiche svolte il sottoscritto assevera che gli immobili sottoposti

6

Geom. ANTONIO MATTANA

a pignoramento, sulla base dei dati introdotti in atti, sono censiti in Catasto - sia terreni che urbano - come segue. Sono elencati - nello stesso ordine dell'atto di pignoramento - prima i loro identificativi e relativo classamento (con riportato anche per ciascuno il numero con cui il CTU ha di seguito contrassegnato il relativo lotto) e poi a seguire le intestazioni catastali omogenee dei diritti reali sugli immobili stessi.

**A) - Identificativi e classamento -**

NCT - Comune di Samassi :

a - Foglio 24 mapp. 27 - semin./3 - a. 19,95 - RD 6,18 RA 3,61 (V. lotto n.2)

“ 28 - “ “ - a. 21,15 - “ 6,55 “ 3,82 “ “ “ “

“ 32 - “ “ - a. 13,85 - “ 4,29 “ 2,50 “ “ “ “

“ 33 - “ “ - a. 10,75 - “ 3,33 “ 1,94 “ “ “ “

b - Foglio 33 mapp. 315 - semin./4 - a. 12,05 - “ 1,87 “ 0,93 (V. lotto n.7)

c - Foglio 29 mapp. 111 - pascolo/3 - a. 41,60 - “ 20,41 “ 9,67 (V. lotto n. 1)

d - Foglio 38 mapp. 236\* - vigneto/2 - a. 15,00 - “ 12,78 “ 7,36 (V. lotto n.8)

“ 344 - semin./4 - a. 21,45 - “ 3,32 “ 1,66 “ “ “ “

\* nell'atto di pignoramento indicato erroneamente come mapp. 246 -

e - Foglio 25 mapp. 390\* - Fabbr. Rur. a. 02,70 s.r. s.r. (V. lotto n.11)

“ 527 - “ “ - a. 00,35 “ “ “ “ “ “

\* al NCEU 1307-1308 - cat. A/6 cl. 2 - vani 6 - rend. 120,85 - “ “ “

f - Foglio 44 mapp. 161 - semin./4 - a. 20,00 - RD 3,10 RA 1,55 (V. lotto n.9)

g - Foglio 3 mapp. 251 - semin./3 - a. 15,40 - RD 4,77 RA 2,78 (V. lotto n.5)

“ 252 - “ “ - a. 16,35 - “ 5,07 “ 2,96 “ “ “ “

“ 323 - “ “ - a. 27,80 - “ 8,61 “ 5,03 “ “ “ “

h - Foglio 17 mapp. 21 - semin./4 - a. 08,20 - RD 1,27 RA 0,64 (V. lotto n.4)

“ 22 - “ “ - “ 02,00 - “ 0,31 “ 0,15 “ “ “ “  
“ 23 - “ “ - “ 01,95 - “ 0,30 “ 0,15 “ “ “ “  
“ 24 - “ “ - “ 05,80 - “ 0,90 “ 0,45 “ “ “ “  
“ 25 - “ “ - “ 05,60 - “ 0,87 “ 0,43 “ “ “ “  
“ 28 - vigneto/2 - “ 05,50 - “ 4,69 “ 2,70 “ “ “ “

Foglio 17 mapp. 30 - semin./4 - a. 03,85 - RD 0,60 RA 0,30 (V. lotto n. 4)

“ 31 - “ “ - “ 04,45 - “ 0,69 “ 0,34 “ “ “ “  
“ 32 - vigneto/2 - “ 04,95 - “ 4,22 “ 2,43 “ “ “ “

i - Foglio 18 mapp. 78 - vigneto/2 - a. 05,65 - RD 4,81 RA 2,77 (V. lotto n. 3)

“ 109 - semin./4 - “ 05,00 - “ 0,77 “ 0,39 “ “ “ “

l - Foglio 27 mapp. 304 - semin./3 - a. 39,80 - RD 12,33 RA 7,19 (V. lotto n. 6)

“ 455 “ “ - “ 49,05 - “ 15,20 “ 8,87 “ “ “ “  
“ 457 “ “ - “ 09,25 - “ 2,87 “ 1,67 “ “ “ “  
“ 459 “ “ - “ 09,35 - “ 2,90 “ 1,69 “ “ “ “

NCT Comune di Scramanpa \*:

*\* nell'atto di pignoramento non indicato il Comune (e  
implicitamente da intendere come Comune di Samassi.*

m - Foglio 1 mapp. 26 - pascolo/4 - a. 44,40 - RD 13,76 RA 6,88 (V. lotto n. 10)

“ 226 - pasc. cesp. - “ 67,20 - “ 8,68 “ 4,16 “ “ “ “

**B) Intestazioni della rispettiva Ditta proprietaria e usufruttuaria (con  
quota) relativa agli immobili sopra elencati (anteponendo la/e lettera/e di  
elencazione in riferimento)**

NCT Comune di Samassi

a / b - \_\_\_\_\_ Propriet.

\* \_\_\_\_\_ si ..... Usufruttuaria

8

Geom. ANTONIO MATTANA



\* l'usufrutto a favore di [redacted] non risulta nel relativo atto di compravendita che ha dato luogo alla voltura da cui deriva l'intestazione.

c/d [redacted] Proprietario

[redacted] -Usufr.

\* l'usufrutto a favore di [redacted] non risulta nel relativo atto di compravendita che ha dato luogo alla voltura da cui deriva l'intestazione.

e/f [redacted] usufr. in p.

[redacted] Proprietario

[redacted] usufrutt. in p.

Particella 1307/1308 del NCEU:

[redacted] prop. 1/6; [redacted] prop. 1/6

[redacted] " " " " [redacted] " " " "

[redacted] " " " " [redacted] " " " "

[redacted] fr. [redacted] usufruttuaria per 1/3

g/h/i/l [redacted] propr. 1/4

[redacted] -propr. 1/4

[redacted] propr. 1/4

[redacted] -propr. 1/4

NCT - Comune di Serramanna :

m [redacted] - propr. 1000/1000-

**3) FORMAZIONE dei LOTTI e LORO DESCRIZIONE -**

PREMESSA - Si premette che tutti i terreni (ma non i due fabbricati) oggetto dell'esecuzione di proprietà piena o nuda , anche in quota parziale, dell'esecutato sono stati - a quanto dichiarato dallo stesso Sg. [redacted] - tutti "venduti" a terzi e che le "vendite" sono avvenute senza la stipula di un



Gen. ANTONIO MATTANA

regolare atto pubblico notarile (con conseguente trascrizione e voltura) per cui il CTU non che evidenziare solo l'attuale possesso esercitato da altri terzi non identificati poiché in un solo caso (V. lotto n. 2) ha potuto conoscere il nominativo del possessore in quanto presente nel terreno al momento del sopralluogo - svolge la presente relazione rispettando quanto si deduce dalle formalità conservatorie e dal Catasto in merito alla proprietà degli immobili medesimi. Detto ciò, a riguardo soprattutto dell'ubicazione degli immobili sottoposti a pignoramento - sia i terreni che il fabbricato - il CTU intende dar luogo alla formazione di lotti omogenei - composti da uno o più mappali adiacenti o vicini - che possano favorire la vendita giudiziaria degli stessi. I lotti vengono formati con numerazione progressiva (a partire dai terreni), prima quelli ubicati a Ovest rispetto all'abitato di Samassi, indi procedendo in senso orario verso Nord > Est > Sud rispetto allo stesso abitato; ai lotti dei terreni segue, per ultimo, il lotto relativo ai due fabbricati in Samassi che sorgono su aree elencate nell'atto di pignoramento al Foglio 25 mapp. 390 e 527 (del catasto terreni). Alla composizione di ciascun lotto - con i mappali indicati e loro superficie e classe catastale - segue la sua descrizione come segue.

**TERRENI (Vedi estratti di mappa e fotografie allegati)**

**In Comune di SAMASSI:**

**Lotto n. 1** - Composto da : - Foglio 29 mapp. 111 - pascolo /3 di arc 41,60 -

Proprietario (per la piena proprietà) [redacted] anche se con usufrutto

intestato a [redacted] (peraltro oggi deceduta); infatti il relativo atto di

compravendita trasferisce la piena proprietà a [redacted]

**DESCRIZIONE (V. foto n.3.A.1/a,b)** - E' una fascia di terreno pressoché

10

Geom. ANTONIO MATTANA

rettangolare con lati di m. 180x22 sita in località "Crabiolu" a circa m. 300 dalla strada statale n. 293 dalla quale vi si accede percorrendo una stradina interpodreale in sterrato in condizioni di sufficiente transitabilità. Ha giacitura pianeggiante ed è privo di recinzioni. E' servito da canali e erogatori d'irrigazione - di proprietà ██████████ - funzionali alla coltura in atto a carciofi (in piena produzione al momento del sopralluogo) con un costo della presa d'acqua di 350-400 €/anno per ettaro. E' distante dal centro abitato di Samassi circa 4 Km. percorrendo la strada assiale urbana (SS 196/Dir.), poi la SS 293 in direzione Vallemmosa per Km. 3,700 circa e, quindi, la stradina anzidetta. E' un terreno in "zona E - agricola" ed è commercialmente appetibile per la facile accessibilità e per il suo grado di fertilità e irriguità. E' attualmente in possesso a terzi non identificati (vedi premessa).

**Lotto n. 2** - Composto da : Foglio 24 mappali 27-28-32-33 , accorpati, di complessive are 65,70 - tutti seminativi /3 - Proprietario (per la piena proprietà) ██████████, anche se con usufrutto intestato a ██████████ fu ██████████, infatti il relativo atto di compravendita trasferisce la piena proprietà a ██████████

DESCRIZIONE -(vedi foto n.3.A.2/a,b,c)- Sito in località "Corti Coppius", è formato da quattro mappali accorpati in quanto contigui a due a due che, nell'insieme, costituiscono sommariamente un quadrato di m. 30x30 e un trapezio adiacente di 44 x (media basi) 54 m. L'appezzamento è intercluso, privo di recinzioni e accessibile solo con servitù di passaggio (lungo il confine del mapp. 49) a partire dalla strada comunale Corti Coppius per ml.

150 circa. E' coltivato a carciofi, come gli altri mappali confinanti,

11

Geom. ANTONIO MATTANA

dall'attuale possessore individuato nella persona di certo [redacted] (il quale, presente al momento del sopralluogo, ha dichiarato di aver acquistato l'intero fondo da 1 anno); l'intero carciofeto è servito da impianto di irrigazione di proprietà EAF avente tubazioni sotterranee, sifone e bocchette di presa al costo di 350-400 €/anno per ettaro. Dista dal centro di Samassi circa 3 Km. Da percorrere quasi interamente lungo la comunale già menzionata la quale è priva di pavimentazione e nei periodi piovosi diviene quasi inagibile. La zona urbanistica di ubicazione è quella "E - agricola" e come terreno agricolo è fertile e pianeggiante come l'intera zona circostante.

**Lotto n. 3** - Composto da 1 Foglio 18 mappali 78 - 109 non accorpatis, rispettivamente di are 5,65 (vigneto/2) e are 5,00 (seminativo/4) - Proprietà per la quota di 1/4 di [redacted]

DESCRIZIONE (v. foto n.3.A.3/a,b)- I due mappali che lo compongono non sono tra loro comunicanti in quanto i rispettivi confini distano 150 m. Sono entrambi una striscia di lunghezza m. 75 e m. 93 e rispettiva larghezza di m. 6,50 e m. 5,00 sviluppate longitudinalmente da SE a NO. Ubicati in zona pianeggiante denominata "Campu Gureus", i due mappali restano interclusi e godono, per l'accesso, di servitù di passaggio su stradine interpoderali dal percorso non lineare collegate alla comunale "Battista Lay". Nessuno dei due mappali è recintato e, nonostante la buona fertilità, non vi esistono colture in atto anche se il mapp. 78 - quello più a est - ha avuto una recente aratura profonda; sono entrambi irrigati dagli impianti dell'EAF a cui si paga, per la presa d'acqua, un canone di 350-400 €/anno per ettaro. Sono distanti dal centro abitato di Samassi circa Km. 3,5 e vi si arriva percorrendo in direzione NO le strade comunali "Corte Coppius" prima e "Battista Lay" a seguire; da

quest'ultima vi si accede dopo circa 300 m. imboccando in destra le stradine interpoderali in sterrato. La zona è urbanisticamente "agricola" ma, per l'infelice accessibilità e le ridotte superfici, peraltro non accorpate, non sono di comodo sfruttamento agricolo se disgiuntamente ai terreni confinanti. Entrambi i mappali sono in possesso a terzi non identificati (vedi premessa).

**Lotto n. 4** - Composto da : Foglio 17 mappali 21-22-23-24-25-28-30-31-32 accorpati tutti seminativi/4 esclusi mapp. 28-32 vigneto/2, rispettivamente di complessive are 31,85 (seminativi/4) e are 10,45 (vigneto/2) - Superficie totale del lotto are 42,30 che comprende, però, anche una striscia di mq. 320 circa occupata per l'allargamento della strada comunale "dello Stagno" su cui fronteggia il lotto. Proprietà ██████████ per la quota di 1/4.

**DESCRIZIONE** (v. foto n.3.A.4/a,b) - E' un appezzamento composto da 9 mappali tutti in adiacenza tra loro con la sola interposizione tra i mappali 28 e 30 del mappale 29 di altra proprietà che li separa. Alla superficie catastale esposta è da sottrarre quella -parte dei mappali 21-22-23-24-25-28 - occupata come sopra (il relativo frazionamento è solamente introdotto in mappa). Il terreno è pianeggiante, privo di recinzioni, attualmente destinato a campo irriguo ed è in possesso a terzi non identificati (vedi premessa). Esso è distante da Samassi circa Km. 4 e trovasi in località "Sa Guardia Siceada", zona "agricola" di buona fertilità. Vi si accede percorrendo, in direzione NO dall'abitato, le strade comunali "Corti Coppius" - "San Saverio" e "dello Stagno" tutte di buona agibilità almeno per i mezzi agricoli.

**Lotto n. 5** - Composto da: Foglio 3 mappali 251 - 252 - 323 accorpati, tutti seminativi/3 di complessive are 59,55. Proprietà ██████████ per la quota di 1/4.

**DESCRIZIONE** - (vedi foto n.3.A.5/a,b,c) - L'appezzamento di terreno

13

Geom. ANTONIO MATTANA

ha forma quadrilatera di dimensioni m. 110x55 circa ed è ubicato in località "Bau sa Pira", a Nord del centro abitato di Samassi da cui dista Km. 5,5 circa da percorrere lungo la statale 293 in direzione Villasanta di Sanluri. Tra il confine in sinistra (Ovest) della statale e i 3 mappali, che accorpati formano l'appezzamento, corre un canale di irrigazione che occupa una fascia, larga 45 m., che impedisce l'accesso diretto dalla statale; da questa - 2 Km prima - si diparte la strada vicinale "Bocca Managus" percorrendo la quale, quasi parallelamente alla statale, si arriva ad accedere al lotto di terreno in argomento. Questo è pianeggiante, impiantato a carciofeto irriguo ma è privo di recinzioni; la zona è tutta di buona fertilità e, perciò, interessante sul piano agricolo per qualunque coltura. È posseduto da terzi non identificati (vedi premessa).

**Lotto n. 6** - Composto da : Foglio 27 mappali 304 - 455 - 457 - 459, accorpati, tutti seminativi/3 di complessivi Ha. 1.07.45. Proprietà ██████████ per la quota di  $\frac{1}{4}$

DESCRIZIONE -(vedi foto n.3.A.6/a,b) - Il terreno, di forma irregolare, trovasi all'intersezione tra la vecchia strada comunale Samassi-Serrenti e ██████████ con il "Rio Murtas" -in località omonima - a est rispetto all'abitato di Samassi a poco meno di 3 Km. dal suo centro. Agli originari mappali 305-306-307 è stata sottratta una loro porzione di limitata superficie per la correzione del tracciato stradale al fine di migliorare l'attraversamento del corso d'acqua confinante e, dopo il frazionamento, la parte residua ha assunto i nuovi numeri 455 - 457 - 459 che non risultano ancora riportati in mappa Yegis. Nell'annata corrente il terreno non ha avuto alcuna coltivazione (mentre in quella scorsa è stato seminato a grano) ma nonostante ciò, per la

sua buona qualità chimico-fisica, la sua irriguità, la buona accessibilità e la giacitura pressoché pianeggiante e regolare, è commercialmente appetibile per uso agricolo seppure sia privo di recinzioni e, quindi, esposto al facile accesso e transito del bestiame errante. Attualmente è in possesso a terzi non identificati (vedi premessa).

**Lotto n. 7** - Composto da : Foglio 33 mappale 315 - seminativo/4 - di are 12,05 - Piena proprietà [redacted] anche se con usufrutto intestato a [redacted] [redacted] infatti il relativo atto di compravendita trasferisce la piena proprietà [redacted]

**DESCRIZIONE** - (senza foto allegata) - Trattasi di una striscia di terreno lunga m. 120 e larga mediamente 10 m. ubicata in fregio al "Rio Tistivillu" (o "Rio Sa Uga") - in località omonima - con il quale confina a NO con il suo lato minore. Le sue ridotte dimensioni e la sua forma non regolare (in larghezza si azzerà verso est) non presenta particolare appetibilità commerciale anche se è inserita in un comparto irriguo e fertile, formato, però, da piccole strisce singole, tutte di ridotta larghezza e superficie, che richiederebbero di essere accorpate sotto una sola proprietà per poter essere sfruttate adeguatamente in senso produttivo agricolo. Attualmente è incolto e privo di recinzioni. Dista dal centro abitato di Samassi poco più di 2 Km. In direzione E-SE. E' in possesso a terzi non identificati (vedi premessa).

**Lotto n. 8** - Composto da : Foglio 38 mappali 236 - 344 rispettivamente vigneto/2 e seminativo/4 di superfici a.15,00 e a.21,45 per complessive are 36,45. Piena proprietà di [redacted] anche se con usufrutto intestato a [redacted] (peraltro oggi deceduta); infatti il relativo atto di compravendita trasferisce la piena proprietà a [redacted]

15

Geom. ANTONIO MATTANA

**DESCRIZIONE** (vedi foto n.3.A.8/a) - I due mappali sono due particelle contigue a forma rettangolare stretta con i lati di circa m. 150x10 (mapp. 236) e m. 120x23 (mapp.344) unite in corrispondenza del lato minore in guisa da rendere ancora meno idonea la superficie ad essere comodamente coltivata. Di fatto, però, i due mappali, in quanto in possesso a terzi (non identificati - vedi premessa), sono stati accorpati con i mappali confinanti impiantati a uliveto (prevalentemente giovane) e a vigneto. I due mappali, di cui il 344 si sviluppa a partire dal "Rio Sa Uga" ad esso confinante sul lato minore, sono posizionati in zona leggermente collinare e irrigua ma di non facile accessibilità diretta e sono privi di recinzioni. La distanza dall'abitato di Samassi è di circa 2 Km., in direzione sud-est, lungo la strada vicinale "Sa Uga" che in alcuni punti è di difficile transitabilità.

**Lotto n. 9** - Composto da : Foglio 44 mappale 161 intercluso, seminativo/4 di area 20,00. Per la nuda proprietà di [REDACTED] mentre l'usufrutto è riservato unicamente alla madre [REDACTED] (dopo il decesso del coniuge usufruttuario [REDACTED]).

**DESCRIZIONE** - (vedi foto n.3.A.9/a) - Il mappale 161 di fatto fa parte di un comparto irriguo interamente coltivato a carciofi, di cui è parte interclusa senza delimitazioni materializzate. Dalla strada vicinale "Sa Uga", circa 1 Km più a sud del lotto n. 8, vi si accede per servitù di passaggio lungo confini di altri terreni pressoché pianeggianti o in leggero declivio. Dista da Samassi centro circa 3 Km. In direzione S - SE ed è in possesso di terzi non identificati (vedi premessa) -

**In Comune di Serramanna -**

**Lotto n. 10** - Composto da : Foglio 1 mappali 26 - 226, non accorpati,

rispettivamente pascolo/4 di are 44,40 e pascolo cespugliato di are 67,20.

Piena proprietà di [redacted] per l'intero (1000/1000)

DESCRIZIONE - ( vedi foto n. 3.A.10/a,b,c,d) - Il lotto ricade in agro di Serrananna ma quasi al confine con quello di Samassi (e di Sanluri) . Vi si arriva comodamente percorrendo la strada comunale che da Samassi Ovest conduce a Villacidro innestandosi alle SS 293 (inizio) e SS 196 (fine); da detta strada, che è bitumata e quindi di buona transitabilità anche in auto, ci si immette, in destra direzione Villacidro, in una strada consortile che, dopo circa 300 m., ha una diramazione in senso NE per un'altra strada affiancata da un piccolo canale facente parte di un intervento di bonifica complessiva dell'intera zona; a Nord di detta ultima strada, a ridosso del canale, trovasi il mappale 226 che è quasi un triangolo, non delimitato da recinzioni, del tutto incolto da tanti anni anche se la possibile irrigazione gli assicura una buona suscettività agricola. A detta dell'escutato è stato "venduto" a terzi - senza fornire il nominativo - non stipulando, però, regolare atto pubblico (vedi premessa). Proseguendo lungo la stessa strada per circa 450 m. si arriva alla sua intersezione con il canale di irrigazione (più alto della strada)-dopo una svolta a sinistra laddove, tra l'una e l'altro, è compreso il mappale 26; esso è la parte residua dell'originario mappale 26, frazionato in quanto in parte occupato per la costruzione del canale stesso. Di forma pressoché triangolare e giacitura quasi piana il terreno ha avuto una recente aratura che presuppone una semina da parte del possessore attuale che, a detta del proprietario, risulta essere un certo [redacted]. La distanza dall'abitato di Samassi dei due terreni costituenti il lotto n. 10 è di circa 7 Km. di strada prima bitumata e poi a mac-adam ma sempre agevole e pianeggiante come l'intera zona.



17

Geom. ANTONIO MATTANA

Lotto n. 11 - FABBRICATI siti in SAMASSI ad uso :

a) civile abitazione in Via Salvo D'Acquisto 1 - piani T. -1; b) magazzino

in Vico Salvo D'Acquisto 10 (Vedi disegni e computi + fotografie allegati)

edificati su aree distinte al NCT Foglio 25 rispettivamente con i numeri mapp. 390\* di are 2,70 e mapp. 527 di are 0,35 - entrambe classificate come fabbricato rurale e intestate a [redacted] nudo proprietario dell'intero, e [redacted] (oggi deceduto n.d.C.) e [redacted] usufruttuari,

(\*censito anche al NCEU Foglio 25 partic. 1307-1308 - Cat. A/6 cl. 2-vani 6 -rendita 20,85 intestato a [redacted] e più (germani) fu [redacted] proprietari ciascuno per 1/6 e [redacted] usufruttuaria per 1/3) -

Di entrambi [redacted] esecutato, ha la nuda proprietà per l'intero ( V. prec. punti 1 - 2)

DESCRIZIONE del FABBRICATO ad uso abitazione-Via S.D'Acquisto 1

Generalità - Trattasi di un vecchio fabbricato rurale, in parte su due livelli fuori terra, che, nel tempo, si è trovato ad essere incluso nel tessuto urbano in espansione di Samassi. Ricade oggi in zona urbanistica B1 (di completamento) in posizione semiperiferica in quanto a circa 350 m. dall'inizio del centro abitato lato Serrenti (Ovest). Il fabbricato - a seguito di concessione edilizia n. 4 del 08.02.1988 e successiva autorizzazione di variante al progetto originario prot. N. 585 del 21.08.1988 - è stato oggetto di una "ristrutturazione" per trasformare il vecchio caseggiato rurale in "casa per civile abitazione". Di fatto, dal progetto esaminato e dalle verifiche effettuate, risulta che è stato costruito soltanto un servizio igienico (bagno e antibagno) al piano terra, all'interno dei volumi preesistenti ed è stato sostituito il vecchio pavimento nella cucina oltre al risanamento degli intonaci con nuove

integgiature. Il tutto senza, comunque, aggiungere alcun nuovo volume o superficie, né utile abitabile e né accessoria, al vecchio insediamento.

Ubicazione - E' sito in Via Salvo D'Acquisto al n. civico 1. Detta strada è la medesima che in passato fu denominata prima Via Fontana Orrus - forse quand'ancora era strada campestre, come risulta nella mappa del catasto terreni - e poi Vico Don Bandino (Vedi mappa NCEU) nella prima fase di urbanizzazione. La rispondenza della ubicazione attuale con quella passata è stata certificata dal Comune di Samassi con la nota allegata n. 11490 del 29.12.2005.

Distribuzione degli ambienti -

All'edificio si accede dalla Via S. D'Acquisto (lato Sud) mediante due passi carrabili, uno principale con cancello in ferro (mal verniciato) e uno secondario con "portone" in legno (in pessimo stato d'uso perché forse mai utilizzato) che immettono in due cortili non comunicanti tra loro ma entrambi collegati alla parte edificata: il primo a ovest da cui si accede all'abitazione (ingresso principale) e l'altro a est comunicante con un magazzino e col disimpegno per entrare in casa. Sul cortile a ovest, in sinistra per chi entra dal primo cancello, si affacciano un magazzino, un bagno con antibagno e un loggiato con ingressi indipendenti tra loro e dal resto dell'abitazione; nello stesso lato del cortile, a ridosso del muro di recinzione su strada, trovasi una scala esterna (scoperta) ad una sola rampa che conduce ad una piccola terrazza (non praticabile) sovrastante il magazzino anzidetto, il bagno e il loggiato adiacenti. Verso destra, invece, si accede alla parte abitabile del piano terra che, nell'ordine entrandovi, è composta da: - un vano (con grande vetrata sul cortile) che funge da ingresso-soggiorno unito, in destra,

ad un secondo vano dal quale, attraverso un disimpegno, si passa al cortile posteriore (lato SE) e, in sinistra, mediante un varco senza porta, alla ampia cucina con annesso cucinino usato per la sola cottura; - da quest'ultimo si entra al vano scala che, con una rampa dai gradini angusti, conduce al primo piano; dopo il vano d'ingresso, a seguire in avanti, si entra in un vano intermedio (adibito a salotto) che ha luce dal cortile secondario; - detto vano comunica, a sua volta, con due camere successive, affiancate una per parte, aventi anch'esse luce dal cortile posteriore; - l'ultima camera in sinistra (a nord) - che dovrebbe essere la camera da letto padronale - ha in adiacenza, sul lato NE, l'antibagno e bagno realizzati nel corso della ristrutturazione. La parte terminale dell'area a NE è occupata da un magazzino aperto sul cortile anzidetto. Al primo piano si perviene dalla scala interna già citata entrando in una camera, a nord del fabbricato, dalla quale, senza disimpegno, si passa in destra ad una seconda camera da letto; entrambe le camere prendono luce dal cortile posteriore, una a est e l'altra a sud e hanno il soffitto inclinato (intradosso del tetto) con altezza minima di m. 2,40. Dallo stesso vano scala, con altra porta, si accede verso ovest ad un ampio locale di sgombero, di altezza minima m.2,10, il quale si affaccia sulla terrazza sovrastante la rimanente parte del piano terra sullo stesso lato (ovest). Come si può dedurre dalla descrizione di cui sopra e dalla visione della planimetria allegata la distribuzione degli ambienti è del tutto irrazionale e priva di funzionalità. La superficie coperta è, si può dire, abbondante per un'abitazione media, ma la forma e le dimensioni dell'area complessiva sono tali da non consentire un qualunque intervento migliorativo dell'assetto architettonico. La costruzione del caseggiato risale senz'altro a oltre 80 anni fa quando, nei paesi della

Sardegna, si costruisce spesso all'insegna dello spontaneismo assoluto senza dettami urbanistici da rispettare (prima della legge del 1942).

Dati metrici : Superficie coperta, utile e non residenziale, volume.

Premesso che l'intera area su cui insiste il fabbricato, come calcolata nell'allegato grafico, è di mq. 263 la superficie coperta lorda (comprese murature) - anch'essa calcolata nell'allegato - è così ripartita:

Piano terra - superficie coperta residenziale	mq. 130
superficie coperta non residenziale (accessori)	mq. 60
Superficie coperta totale	mq. 190
aggiungendo la superficie dei 2 cortili (v. calcolo)	" 73
si ottiene il totale di	<u>mq. 263</u>

pari alla superficie dell'intera area

Piano primo - superficie coperta (v. calcolo nell'allegato)	mq. 63
di cui, abitabile mq. 34 e non residenziale mq. 29	
superficie terrazza ( v. calcolo in allegato)	<u>mq. 50</u>
Superficie complessiva 1° piano	<u>mq. 113</u>

La superficie commerciale si ottiene rapportando le superfici accessorie (coperte e scoperte) a quella abitabile, che ha indice di raffronto pari all'unità, con un parametro di riduzione variamente differenziato per le superfici non residenziali e per quelle scoperte a cortile o a terrazza (praticabile); il calcolo è il seguente: (con arrotondamento all'unità - 1 mq.)

<u>piano terra -</u>	superficie coperta abitabile - mq. 130 x 1,00 = mq. 130
	" non res. magazz. A - mq. 32 x 0,60 = " 19
	" " " " B - " 17 x 0,50 = " 8
	" cortile ovest- mq. 34 x 0,15 = " 5

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

21

Geom. ANTONIO MATTANA

“ “ est - “ 39 x 0,10 = “ 4

(escluse le terrazze sopra il magazz. e loggiato perché di utilità irrilevante)

Sommano parziali p. terra mq. 166

piano primo - superficie coperta abitabile - mq. 34 x 1,00 = “ 34

“ non resid.(scala+sgombro)- mq. 29 x 0,80 = “ 23

“ terrazza - mq. 50 x 0,20 = “ 10

Superficie commerciale complessiva mq. 233

Detta superficie sarà, più avanti, la base per determinare il valore commerciale dell'immobile. Le superfici utili (abitabili e non residenziali), che risultano per ogni ambiente indicate al suo interno nella planimetria allegata, risultano complessivamente essere le seguenti.:

- piano terra . S.U. abitabile mq. 94,01

“ “ non residenziale mq. 53,06

“ “ sommano parziali in c.t. mq. 147

- piano primo - S.U. abitabile mq. 23,15

“ “ non residenziale mq. 17,75

“ “ sommano parziali mq. 41

Totale superfici nette coperte mq. 188

di cui mq. 117 abitabili e mq. 71 non residenziali

Le superfici nette scoperte (cortili p. terra e terrazza p. primo)

sono le seguenti: piano terra - cortile ovest mq. 32

- cortile est “ 35

piano primo - terrazza pratic. “ 47

Totale superfici nette scoperte mq. 114

Totale superfici nette, coperte e scoperte, p.terra + 1° piano mq. 302

Il volume edificato viene calcolato come segue, in funzione dell'altezza, solaio compreso, di ciascuno dei due piani (per il 1° piano altezza alla gronda), come segue :

Piano terra (altezze variabili da m. 3,45 a 3,30)- mq. 52 x 3,45=	mc. 179,40
- mq. 68 x 3,30 =	" 224,40
" accessori -magazz.A+bagno adiacente - mq. 42x2,60 =	" 109,20
" accessori - magazzino B - mq. 17 x 3,30 =	" 56,10
Sommario parziali p: terra	mc. 569,10
Piano primo - H.gronda 2,10/2,40 -mq.(29x2,10 + 34x2,40) =	" 142,50
<u>Volume complessivo</u>	mc. 711,600 e <u>in c.t. mc. 712,=</u>

N.B. Non si considera il 1° piano coperto con sole lastre di eternit, sopra il loggiato e il bagno adiacente del piano terra, perché essendo aperto verso il cortile è da considerare come una veranda. Così pure la copertura, sempre in eternit, del pezzo di cortile nord che trovasi all'uscita dal disimpegno abitabile.

Caratteristiche costruttive - Come già detto l'edificio si riconduce a una vecchia costruzione rurale, avente vetustà presunta di 80-100 anni, che è stata oggetto di più interventi di adeguamento ad uso di civile abitazione evidenziati dalle diverse murature portanti: quelle in mattoni di "fango" (argilla + paglia detti "ladiri") del corpo originario - secondo i canoni costruttivi dell'epoca diffusi nella Sardegna meridionale del Campidano - e quelle dei corpi accessori esterni in blocchi cementizi vibrocompressi. I solai (ispezionabili) sono del tipo tradizionale in laterocemento, impermeabilizzati (con guaina prefabbricata o spalmatura in opera di mescole bituminose) previa caldana cementizia e successivo massettino coprente. Il primo piano ha

copertura inclinata a due falde contrapposte con manto superiore di tegole. Gli intonaci hanno continuità solo all'interno dell'abitazione e all'esterno del piano superiore mentre nelle altre pareti esterne, compresa la recinzione su strada, è insufficiente se non mancante del tutto oltrechè essere degradato. Le tinteggiature, in normale pittura bianca sono conformi all'intonaco solo laddove questo esiste con continuità. Le pavimentazioni esterne dei due cortili, nonché del loggiato e dei due magazzini, si limitano ad un battuto di cemento vecchio e ammalorato. I pavimenti interni sono variegati per colore ma, sommariamente, sono di due tipologie: piastrelle quadrate 20x20 del vecchio tipo in granigliato di cemento variamente colorate in tutte le camere e piastrelle in ceramica monocottura di colore bianco maculato nella cucina e nei bagni. Le pareti della cucina sono rivestite in perlinato di legno alto m. 1,20 e quelle del cucinino e dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata bianca per un'altezza di m. 1,60. La cucina è dotata di un caminetto ad angolo di buona fattura e funzionalità con frontale rivestito in ceramica 12x12. Le porte e le finestre sono in legno smaltato, tutte di vecchia data, del tipo leggero e in pessimo stato d'uso. Dei due cancelli su strada si è già detto in precedenza. Gli impianti, limitati a quello elettrico e idrico-fognario, sono ad uno standard minimo di funzionalità per garantire l'erogazione di energia e acqua e lo scarico alla rete fognaria comunale. Non esistono altre dotazioni particolari se si eccettua l'uso delle terrazze sovrastanti i corpi accessori, specie quelle sopra il loggiato e il bagno/antibagno adiacente che hanno una copertura, seppure precaria, in lastre di eternit retta da una struttura semplice.

Stato d'uso - Il caseggiato con le sue pertinenze esterne è complessivamente in uno stato di precarietà per il grado pressoché nullo di manutenzione. La

sua "abitabilità" è conseguentemente a livello minimo anche se all'interno degli ambienti "vissuti" si riscontra un normale grado di pulizia e igiene. In caso risiedono e vivono stabilmente sia l'esecutato, nudo proprietario, che la madre usufruttuaria.

**DESCRIZIONE d fabbricato ad uso magazzino -Vico S. D'Acquisto 10**

E' anch'esso un vecchio fabbricato rurale di dimensioni ridotte, ubicato frontalmente all'edificio precedente e cioè sul lato opposto della Via S. D'Acquisto ma con accesso al civico 10 di un vicolo cieco. Si sviluppa solo al piano terra ed è totalmente indipendente dal fabbricato confinante sul lato est (sugli altri tre lati confina su strada) oltre che da quello già descritto.

E' stato oggetto di un recente intervento di recupero e risanamento conservativo deducibile dall'aspetto delle murature perimetrali e della serranda di accesso che sono relativamente nuove. E' costituito da un solo ambiente che equivale all'intero mappale 527 della superficie lorda di mq. 35. La struttura muraria è in blocchi cementizi vibrocompressi e la copertura è realizzata con sole lastre ondulate di eternit; l'intonaco esterno è eseguito con un leggero rinzaffo di malta cementizia ma non rifinito a frattazzo. Il serramento di accesso è metallico, a due ante cieche, e verniciato in colore verde. Il suo stato d'uso è buono per quanto è accertabile dall'esterno in quanto non si è accertato il livello manutentorio interno per quanto già detto nella premessa. Il CTU ha ritenuto peraltro di poter fissare il valore commerciale sulla sola base della superficie, dell'ubicazione e degli elementi costruttivi esterni. Il dato metrico più significativo è la sua superficie commerciale che, essendo pari a quella coperta (muri compresi), equivale all'ingombro dell'intera area catastale pari a mq. 35.

Regolarità urbanistica - In premessa alla risposta al quesito n. 1 che segue si analizza la posizione urbanistica dei due fabbricati. Quello principale ad uso abitazione, con tutte le sue pertinenze, è omologato nella sua interezza dalla concessione edilizia n. 4 dell'8.2.1988 e dalla successiva autorizzazione di variante (per opere in corso) prot. N. 585 del 01.08.1988. Con esse il Comune di Samassi ha preso atto della situazione preesistente rappresentata nel progetto di ristrutturazione e ha approvato la realizzazione di 1 bagno (con antibagno) al piano terra al servizio dello stesso piano e di quello superiore. Come già detto in precedenza (V. dati metrici) il volume complessivo edificato è di mc. 712; il volume ammesso, in quanto zona B1, dal piano di fabbricazione vigente sarebbe di mc./mq. 3,00 x mq. 263 (intera area) = mc. 789 per cui potrebbe essere disponibile un volume di mc. 77 per eventuali ampliamenti. Valutando, invece, la superficie coperta (del p. terra) che, escluso il loggiato, è di mq. 179 essa è di poco superiore ai mq. 175 ammessi dal P.d.F. pari a 2/3 dell'intera area. Rispetto allo strumento urbanistico in adozione da parte del Comune di Samassi non sono rispettate le distanze delle finestre dai confini lato ovest (m. 4,00) e tra i fabbricati (m. 4-8 o in aderenza previo accordo tra le parti); ma essendo questi dettami imposti per nuove costruzioni, nel caso in esame, di vecchio edificio, non trovano applicazione.

Il piccolo fabbricato ad uso magazzino, sito in Vico S. D'Acquisto 10, corrisponde, con il suo ingombro piano-volumetrico, al fabbricato rurale di vecchia costruzione risalente a prima della legge n. 150 del 17.8.1942 (prima legge urbanistica). Per esso non è stata reperibile alcuna autorizzazione dei lavori di risanamento conservativo i quali, seppure eseguiti senza alcun

ampliamento; avrebbero dovuto essere "autorizzati" dal Comune. Detta manchevolezza rappresenta l'unica motivazione di abuso edilizio che è, comunque, sanabile da parte di eventuali assegnatari o acquirenti in pubblico incanto ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85.

Il fabbricato principale ad uso abitazione può, pertanto, definirsi privo di abusi edilizi di qualunque genere e tipologia; il locale a magazzino dovrebbe, invece, essere oggetto di sanatoria per abuso di tipologia 6 (L.47/85) per opere di risanamento ex art. 31 punto c) Legge n. 457/1978 e art. 3 DPR 380/2001.

#### 4) - RISPOSTE AI QUESITI del G.E.

##### Quesito 1 - (Determinazione del valore commerciale) -

(a- Per la regolarità urbanistica del fabbricato vedi paragrafo precedente, b- in nessuno dei terreni esistono fabbricati)

Premesse e criterio di stima - L'esecuzione si riferisce a immobili diversi, più terreni e un fabbricato, di tipologia diffusa nel territorio di Samassi e in quello di altri Comuni vicini del Medio Campidano quali Serramanna, Villasor, Serrenti, Sanluri, Villamar. Il CTU, volendo ricercare il valore medio di mercato per poi procedere con "stima comparativa" alla determinazione del valore commerciale degli immobili in esecuzione, ha esteso la propria indagine all'intera zona. I terreni in argomento (lotti da 1 a 10) rientrano tra quelli classificati, per lo stato coltivativo reale, "seminativo" quasi sempre "irriguo" che è la qualità prevalente in quasi tutta la pianura della Marmilla occidentale, mentre i due fabbricati (lotto n. 11) possono essere comparati a molti caseggiati di vecchia costruzione presenti nei centri urbani - specialmente storici - dei comuni succitati. L'indagine di mercato è stata rivolta, perciò, limitatamente a dette tipologie di terreni e fabbricati. Per

i primi si è posta particolare attenzione alla giacitura, al grado di irriguità, all'accessibilità e alla distanza dal centro abitato; per i fabbricati, invece, oltre all'ubicazione si sono osservate la consistenza, la funzionalità, le caratteristiche costruttive e il grado di conservazione e manutenzione. Sono stati raccolti elementi valutativi da parte di operatori agricoli e immobiliari in genere o di persone comunque informate sulle quotazioni espresse in compravendite recenti (da 1 a 3 anni). Inoltre il sottoscritto CTU ha, con la propria esperienza professionale, adeguato i prezzi medi correnti - realmente pagati in compravendita - alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in argomento ottenendo i valori di mercato unitari (per ettaro di terreno o per mq. commerciale di fabbricato).

**Valore di mercato dei terreni** - Nel medio Campidano, da Villasor a Serrenti, Sanluri e Villanar, i terreni seminativi irrigui sono prevalentemente coltivati a carciofi, come quelli in esame; il carciofeto è la coltura più diffusa nella zona e, in particolare nel territorio di Sarnassi, copre circa l'80% delle superfici coltivate. Il carciofo è un ortaggio per grandi superfici, di facile commerciabilità per la forte domanda proveniente da aree continentali (dove di esso non c'è alcuna produzione) ma è al contempo un prodotto fragile che risente molto delle gelate invernali e perciò di facile deperibilità già prima del raccolto. Essa è una coltura a ciclo annuale, con raccolta da novembre a marzo, per cui il valore del terreno esclude i frutti pendenti anch'essi di valore variabile in conseguenza dei diversi tagli stagionali. Pertanto il CTU esporrà qui di seguito i valori di mercato del terreno nudo poiché il valore del prodotto - per anno di produzione - compensa gli oneri di coltivazione e comprende l'agio del produttore. I seminativi irrigui, tutti senza recinzioni e

privi di caseggiati rurali, che nella zona che ci riguarda sono stati oggetto di compravendita negli ultimi 3 anni, hanno raggiunto - per superfici oltre i 2 Ha. - le seguenti quotazioni : da €/Ha. 20.000,00 per terreni in collina e di difficile accessibilità a €/Ha. 32.000,00 per terreni in pianura e facilmente accessibili. I seminativi non irrigui (non serviti da impianti d'irrigazione efficienti) hanno, in genere, un valore di mercato pari a circa il 45-50% di quelli irrigui per cui le loro quotazioni vanno mediamente da 10.000,00 a 16.000,00 euro per ettaro a seconda della loro posizione e accessibilità.

Alcuni dei terreni sottoposti a pignoramento, oltre ad essere di superficie ridotta (tra 1 e 5 are) e forma irregolare e quindi non comodamente coltivabili, sono interclusi tra altri terreni confinanti, accorpati o meno, ma aventi colture in atto omogenee quasi sempre a carciofo. Rientrano cioè tra quei "fazzoletti" di terra che possono essere compravenduti soltanto al fine di accorparli con i terreni circostanti per formare complessi agricoli più razionali senza soluzione di continuità. E il mercato fornisce qualche indicazione in merito soprattutto per i seminativi, irrigui o meno, che incolti o coltivati vengono alienati agli agricoltori confinanti interessati ad estendere e omogeneizzare la propria azienda. Oltre che essere oggetto di permuta, essi vengono talvolta venduti e i relativi prezzi pagati sfuggono, chiaramente, al valore di mercato per medie e grandi superfici superiori ai 2 ettari. I prezzi sono normalmente a corpo, differenziati per fasce di superficie mediamente come segue:

- seminativi irrigui - per superfici fino a 5 are - € da 1500 a 2000,00;
- "    "    da 5 a 10 are - " " 1800 a 2300,00;
- "    "    da 10 a 20 are - " " 2500 a 4500,00;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

29

Geom. ANTONIO MATTANA

- “ “ da 20 a 40 are - “ “ 5000 a 10000,00;  
 “ “ da 40 a 60 are - “ “ 10000 a 15000,00;  
 “ “ da 60 a 100 are - “ “ 18000 a 25000,00;

Oltre 1 ettaro i prezzi possono ritenersi equi nella misura unitaria (per Ha.)  
 esposta in precedenza per i terreni di maggior superficie.

**Valori comm.li unitari o a corpo dei terreni pignorati per singoli lotti**

**(Lotti da n. 1 a n. 10) -**

Parametrando i valori anzi esposti (unitari o a corpo) il CTU, sulla base della sua conoscenza diretta delle caratteristiche dei terreni in esame e tenendo conto di forma e dimensioni di ogni mappale componente, attraverso la propria valutazione comparativa delle peculiarità intrinseche e estrinseche di ciascun lotto, stabilisce come segue il valore unitario per ara oppure il valore a corpo che, più avanti, applicherà per determinare il valore commerciale di ogni singolo lotto medesimo per la piena proprietà. La nuda proprietà avrà un valore ridotto pari all'80% di quella piena come pure ogni quota è frazione dell'intero.

Lotto n. 1 - €/a. 300,00;

Lotto n. 2 - €/a. 300,00;

Lotto n. 3 - (intercluso, a corpo) - € (1500 + 1200) = € 2700,00;

Lotto n. 4 - €/a. 280,00; Lotto n. 5 - €/a. 325,00; Lotto n. 6 - €/a. 300,00

Lotto n. 7 - (intercluso, a corpo) - € 2500,00;

Lotto n. 8 - (intercluso, a corpo) - € (4500 + 5000) = € 9500,00;

Lotto n. 9 - (intercluso a corpo) - € 6000,00;

Lotto n. 10 - €/a. 325,00 per il mapp. 26 - €/a. 300,00 per il mapp. 226;

**Valore commerciale unitario dei fabbricati pignorati - (lotto n. 11) -**

Il CTU ha assunto informazioni sul mercato immobiliare della zona di

30

Gen. ANTONIO MATTANA

Samassi e dintorni (Serramanna, Scerrenti, Sanluri) traendo dall'indagine la conclusione generale che l'alienazione di unità immobiliari urbane raramente si riferisce a vecchi fabbricati come quelli in esame, ma quasi sempre a edifici nuovi o comunque in buono stato conservativo. Non potendo riscontrare elementi di comparazione diretta il CTU ritiene, sulla base delle qualità intrinseche ed estrinseche del casggiati di cui si tratta, di procedere con una stima sintetica e di applicare la sua discrezione professionale per individuare in €/mq. 400,00 il più equo valore commerciale unitario da attribuire - per la picca proprietà - alla superficie commerciale dell'immobile ad uso abitazione e in €/mq. 350,00 quello del locale ad uso magazzino..

**VALORI COMMERCIALI ASSOLUTI degli immobili, per la picca o nuda proprietà nella quota sottoposta a pignoramento - (per singoli lotti sinteticamente descritti) -**

**TERRENI** : ( in grassetto il valore della quota oggetto dell'esecuzione)

**LOTTO n. 1** - Comune di Samassi, loc. Crabiolu - Fg. 29 mapp. 111 di are 41,60. - Valore commerciale della p.p. 1/1 : a. 41,60 x €/a.300,00 = € 12480 e in c.t. € 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento/00) ;

**LOTTO N. 2** - Comune di Samassi loc. Corti Coppius - Fg. 24 mappali 27-28-32-33, accorpati, di complessive are 65,70 - Valore commerciale della p.p. 1/1: are 65,70 x €/a. 300,00 = € 19710,00 e in c.t. € 19.700 (euro dicianovemilasettecento/00);

**LOTTO n. 3** - Comune di Samassi loc. Campu Gurgus - Fg. 18 mappali 78-109, interclusi, di complessive are 10,65 - Valore commerciale p.p. 1/1 a corpo € 2700,00 e Valore commerciale per la quota di ¼ della p.p. € 2700,00 / 4 = € 675,00 e in c.t. € 700,00 (euro settecento/00);

31

Geom. ANTONIO MATTANA

**LOTTO n. 4** - Comune di Samassi loc. Sa Guardia Siccada - Fg. 17 mappali 21-22-23-24-25-28-30-31-32 accorpatis, di complessive are 42,43 - Valore commerciale p.p. 1/1 - a. 42,43 x €/a. 280,00 = € 11.880,40 e in c.t. € 12000,00 - Valore commerciale per la quota di 1/4 della p.p. € 12000,00 / 4 = € 3.000,00 (euro tremila/00);

**LOTTO n. 5** - Comune di Samassi loc. Bau sa Pira - Fg.3 mappali 251-252-323, accorpatis, di complessive are 59,55 - Valore commerciale p.p. 1/1 a.59,55 x €/a. 325,00 = € 19.353,75 e in c.t. € 20.000,00 e Valore commerciale per la quota di 1/4 della p.p. € 20.000,00 / 4 = € 5.000,00 (euro cinquemila/00);

**LOTTO n. 6** - Comune di Samassi loc. Rio Murtas - Fg. 27 mappali 304-455-457-459, accorpatis, di superficie complessiva Ha. 1.07.45 (are 107,45) - Valore commerciale p.p. 1/1 a.107,45 x €/a. 300,00 = € 32.235,00 e in c.t. €32.000,00 - Valore commerciale per la quota di 1/4 della p.p. € 32.000 / 4 = € 8.000,00 (euro ottonila/00)

**LOTTO n. 7** - Comune di Samassi loc. Su tistivillu - Fg. 33 mappale 315, intercluso, di are 12,05 - Valore commerciale per la piena proprietà a corpo € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00);

**LOTTO n. 8** - Comune di Samassi loc. Sa Uga - Fg. 38 mappali 236 - 344, non accorpatis e interclusi, rispettivamente di are 15,00 e are 21,45 per complessive are 36,45 - Valore commerciale per la piena proprietà 1/1 - a corpo - per il mapp. 236 € 4.000,00 + per il mapp. 344 € 5.500,00 = in totale € 9.500,00 (euro novemilacinquecento/00);

**LOTTO n. 9** - Comune di Samassi loc. Sa Uga - Fg. 44 mappale 161, intercluso, di are 20,00 - Valore commerciale per la piena proprietà 1/1, a

corpo € 6.000,00 - Valore commerciale per la nuda proprietà 1/1 - € 6.000  
x 0,80 = € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00);

**LOTTO n. 10** - Comune di Serramanna loc. Pimpisu - Pauli Tmaxis - Fg.

I mappali 26 - 226, non accorpati, rispettivamente di are 44,40 e are 67,20 -

Valore commerciale per la piena proprietà 1/1 :

mapp.26 a.44,40x€/a.325,00 = € 14430,00 +mapp.226 a.67,20x€/a.300,00 =  
€ 34.590,00 e in c.t. € 35.000 (euro trentacinquemila/00)

**LOTTO n. 11** (V. precedente descrizione) Fabbricati in Samassi - Via c  
vico Salvo d'Acquisto civici 1 e 10 - (per la nuda proprietà) -

Dalla stima sintetica si ha: Valore commerciale per la piena proprietà degli  
immobili (vedi precedenti: dati metrici e valore commerciale unitario).

(mq.233 x €/mq. 400,00) = € 93.200,00 + (mq. 35 x €/mq. 350,00) = €  
12.250,00 = € 105.450. Il valore commerciale per la nuda proprietà 1/1

(che, data l'età dell'usufruttuaria di aa.85, si può considerare all'85% della  
piena proprietà) diviene perciò di :

- (€ 93.200,00 x 0,85) = € 79.220,00 e in c.t. € 79.000,00 (settantanovemila  
/00) per il fabbricato ad uso abitazione;

- (€ 12.250,00 x 0,85) = € 10.412,50 e in c.t. € 10.500,00  
(diecimilacinquecento/00) per il magazzino.

Stima analitica:- Per quanto riguarda il solo fabbricato principale - quello  
ad uso abitazione - a conferma della stima sintetica di cui sopra il CTU vuole  
anche ricercare il valore dell'immobile come sommatoria del valore  
attribuibile alle strutture murarie esistenti più quello dell'area fabbricabile;  
ciò ipotizzando la demolizione totale del fabbricato per dare luogo a una  
nuova costruzione di mc. 789 e di mq. 175 di superficie coperta ammessi dal

P.d.F. vigente - L'ipotetico nuovo fabbricato dovrebbe avere una superficie di mq. 88 sviluppata su due livelli per un'altezza complessiva di m. 6,00

(m. 3,00 per piano) e una adiacente di mq. 87 su un solo livello di altezza m. 3,00 per ottenere mc.  $(88 \times 6,00 + 87 \times 3,00) = \text{mc. } 789$ . Il valore commerciale

di questo nuovo ipotetico categoriato sarebbe, sulla base del valore di mercato medio della zona di €/mq. 1000,00 (per nuove costruzioni), di mq.  $263 \times \text{€/mq } 1000,00 = \text{€ } 263.000,00$ . E poiché il valore dell'area edificabile,

sulla base di quanto l'estimo ufficiale suggerisce, è pari ad una percentuale del 20-25% - a seconda di fattori connessi al livello di costruzione di quale il

valore dell'area è inversamente proporzionale - applicando la media del 22,5% si ottiene un valore dell'area pari a  $\text{€ } 263.000,00 \times 0,225 = \text{€ } 59.175,00$  e in c.t.  $\text{€ } 59.000,00$ . Aggiungendovi il valore delle opere murarie

che, sebbene in condizioni precarie come già detto, hanno un valore di recupero - a parere del CTU - di €/mc. 40,00 a compenso della seppur

minima funzione abitativa attuale (e/o del valore di recupero dei materiali in caso di demolizione totale), abbiamo un valore pari a mc. 712 (v. dati

metrici)  $\times \text{€/mc. } 40,00 = \text{€ } 28.480,00$  e in c.t.  $\text{€ } 28.000,00$ . Ne consegue che questo secondo criterio di stima fornisce un valore commerciale

dell'immobile pari a  $\text{€ } (59.000,00 + 28.000,00) = \text{€ } 87.000,00$  riferito alla piena proprietà e a  $\text{€ } 87.000 \times 0,85 = 73.950,00$  e in c. t.  $\text{€ } 74.000,00$

(euro settantaquattromila/00) riferito alla nuda proprietà.

La media dei due valori trovati (stima sintetica e stima analitica) - per il fabbricato ad uso abitazione - fornisce il più probabile valore commerciale

della nuda proprietà 1/1 dell'immobile pignorato - parte del lotto n. 11 - e cioè  $\frac{1}{2}(79.000 + 74.000) = \text{€ } 76.500,00$  (euro settantaseimilacinquecento).

Poiché il valore commerciale del magazzino resta quello già determinato di € 10.500,00 consegue che il valore commerciale complessivo del lotto n. 11 è pari a € (76.500 + 10.500,00) = € 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)

**QUADRO RIEPILOGATIVO dei VALORI COMMERCIALI stimati**

<u>Lotto n.</u>	<u>Valore p.p.1/1-€</u>	<u>Quota pignorata</u>	<u>Valore quota pignorata €</u>
1	12.500,00	piena pr. 1/1	12.500,00
2	19.700,00	" " "	19.700,00
3	2.700,00	piena pr. 1/4	700,00
4	12.000,00	" " "	3.000,00
5	20.000,00	" " "	5.000,00
6	32.000,00	" " "	8.000,00
7	2.500,00	piena pr. 1/1	2.500,00
8	9.500,00	" " "	9.500,00
9	6.000,00	nuda propr. 1/1	4.800,00
10	35.000,00	piena propr. 1/1	35.000,00
11	1/4 (93.200,00+87.000,00) + 12.250,00	nuda propr. 1/1	<u>87.000,00</u>
<b>TOTALI</b>	<b><u>254.250,00</u></b>		<b><u>187.700,00</u></b>

**Quesito n. 2 - Prospetto riassuntivo passaggi di proprietà e mutamenti catastali nei 20 anni antecedenti l'atto di pignoramento.**

Data trascrizione atto di pignoramento : 09.12.2004

Decorrenza degli atti in prospetto : post 10.12.1984

1) Trascrizioni a F / di [redacted] no, esecutato, e relative volture catastali

(per gruppi di immobili solo interessati dal pignoramento)

A - TERRENI in Comune di Samassi di piena proprietà per la quota di 1/4 -

1) Foglio 18 mappali 78 - 109; 2) Foglio 3 mappali 251 - 252 - 323 ;

35

Geom. ANTONIO MATTANA

3) Foglio 17 mappali 21-22-23-24-25-28-30-31-32 ;

4) Foglio 27 mappali 304-455-457-459

- TRascrizione a Favore nn. 32921 /24884 del 03.09.2001 relativa a denuncia di successione in morte di ██████████, aperta il 29.01.1994 rog. a Sanluri, il 04.07.1994 rep. 86/590;

- Voltura di detta TR al NCT n. 4452.1/1994 del 29.01.1994, in atti dal 30.05.2003 - (I mapp. 455-457-459 Fg. 27 corrispondono già prima della voltura ai precedenti 305/a -306/a -307/a i quali risultano ancora in mappa come derivati da frazionamento dei rispettivi mappali interi)

B - TERRENI in Comune di Samassi di piena proprietà per intero (quota 1/1)

1) Foglio 29 mapp. 111; 2) Foglio 38 mappali 236 - 344 (ex 233/a);

3) Foglio 24 mapp. 27-28-32-33; 4) Foglio 33 mapp. 315 (ex 61/a);

- Trascrizione a Favore nn. 14304/10506 del 31.07.1985 relativa ad atto di compravendita rog. Dott. G. Sechi Rep. N.14441 del 11.7.985 registrato a UR Isili n. 2266 del 26.7.1985;

- nn.1)-2) Voltura n.1934.2/1987 dell'11.7.1985 in atti dal 18.3.1977

- " 3)-4) " " 1934.1/1987 " " " " " " " "

- Mutamenti catastali: mapp. 233/a fg. 38 ha assunto il nuovo n. 344 mapp. 61/a fg. 33 " " " " " 315

*N.B. L'Intestazione catastale conseguente alle due suddette volture riporta, oltre la proprietà ██████████ l'usufrutto per B.1)-2) a favore di ██████████ e per B.3)-4) a favore di ██████████; ciò in contrasto con l'atto di compravendita citato nel quale è disposta solo a favore di (compratore) la proprietà che è da intendersi, perciò, "piena proprietà" per la non probatorietà del Catasto.*

36

Geom. ANTONIO MATTANA

C - TERRENO in Comune di Samassi di nuda proprietà per intero (quota 1/1)

- Foglio 44 mappale 161 ;

- Trascrizione a Favore nn. 9805 / 7338 relativa ad atto di donazione rog.

Dott. G. Sechi Rep.16701 del 24.04.1986 reg. Sanluri 09.05.86 n. 1291

- Voltura catastale n.2507.1/1987 del 24.04.1986 in atti dal 18.03.1977;

- Mutamenti catastali : nessuno;

*N.B. Nell'atto di donazione di cui sopra era riservato l'usufrutto a favore del donanti (genitori) e la nuda proprietà a favore del figlio donatario*

*Essendo deceduto il padre [redacted] in data [redacted] è rimasta unica usufruttuaria la madre (ancora vivente) [redacted]*

D - TERRENI IN Comune di Serramanna di piena proprietà per la quota 1/1-

- Foglio 1 mappali 26 - 226

- Trascrizione a Favore nn.4094/3088 relativa ad atto pubblico di compravendita rogito Dott. Gianmassimo Sechi Rep. 13082 in data

05.02.1985 reg. Sanluri n. 754 del 22.02.1985;

- Voltura di detto atto n. 1651.1/1986 del 05.02.1985 in atti dal 19.03.1977 -

- Mutamenti catastali : nessuno

E - FABBRICATI (ex fabbr. Rurale) in Comune di Samassi identificati inizialmente solo al NCT al Fg. 25 mapp. 390 - 527. Di essi solo il mapp.

390 è passato al Catasto urbano come destinato a civile abitazione per avvenuto censimento d'ufficio del fabbricato ivi già esistente, i cui nuovi

identificativi al NCEU sono: Fg. 25 partic. 1307 -1308 con intestazione - non

aggiornata - a terzi ([redacted] e più fratelli e sorelle ([redacted])), danti

causa dell'esecutato a cui resta la nuda proprietà.

37

Geom. ANTONIO MATTANA

- Trascrizione a Favore nn. 9805 / 7338 del 13.05.1986 relativa all'atto di donazione - per la sola nuda proprietà - rog. Dott. Gianmassimo Secchi Rep. 16701 in data 24.04.1986 reg a Sanluri n. 1291 del 09.05.1986 -

- Voltura al NCT n. 2507.1/1987 del 24.04.1986 in atti dal 18.03.1987.

- Mutamenti catastali : Dopo l'avvenuto censimento d'ufficio che ha attribuito all'ex fabbricato rurale mappale 390 i nuovi identificativi del Catasto urbano, resta l'incongruenza dell'intestazione della nuda proprietà (con usufrutto) tra il fabbricato rurale come censito al Catasto terreni ( [REDACTED] [REDACTED] propr., [REDACTED] e [REDACTED] usufruttuari) e il corrispondente fabbricato ad uso abitazione neocensito al NCEU ([REDACTED] [REDACTED] e più germani fu [REDACTED] per la piena proprietà). L'intestazione nel catasto urbano (partic. 1307-1308) ai proprietari originari si collega alla proprietà del bene - distinto ancora con gli identificativi del Catasto terreni - acquisita dagli stessi intestatari con atto trascritto ai nn. 1873/1979 pagg.115/24. Successivamente i germani [REDACTED] hanno venduto al loro stesso fratello [REDACTED] l'immobile distinto con i mappali 390-527 (NCT) con atto rog. Dott. Clemente Mancosu del 12.3.1944 trascritto al n. 2360 pag. 32 in data 19.04.1944. Il [REDACTED], non avvedendosi dell'avvenuto censimento d'ufficio con l'attribuzione dei nuovi identificativi (partic. 1307-1308) ha, quindi, con il rogito di donazione di cui sopra donato al figlio [REDACTED] la nuda proprietà dell'immobile - riservando a sé e alla moglie l'usufrutto - con gli stessi identificativi con cui l'aveva acquisito (mappali 390-527) . Resta pertanto da aggiornare l'accatastamento e l'intestazione della proprietà del fabbricato mediante regolare denuncia di variazione con annesso tipo mappale + Mod.3SPC.

38

Geom. ANTONIO MATTANA

II) Trascrizioni C/ [REDACTED], esecutato, e eventuali variazioni catastali.

F - Tutti gli immobili finora trattati perché sottoposti a pignoramento come dal relativo atto.

- Trascrizione Contro relativa all'atto di pignoramento immobiliare in data 9 dicembre 2004 ai nn. 45094 / 30878 .

- Variazioni catastali : nessuna. Si precisa ancora quanto erroneamente indicato nell'atto di pignoramento:-il terreno indicato al Foglio 38 è il mapp. 236 e non il mapp. 246; - i terreni indicati al Foglio 1 mappali 26-226 sono in Comune di Scramanna e non di Samassi; il fabbricato è stato indicato con i soli identificativi del Catasto terreni e non con quelli del Catasto urbano.

G - TERRENO in Comune di Samassi di piena proprietà I/ [REDACTED]

- Foglio 29 mappale 111 (unitamente ad altri non pignorati)

- Trascrizione Contro nn. 3948 / 2706 in data 19.02.1997 relativa ad atto Amministrativo di costituzione servitù coattiva - su richiesta del Cons. di bonifica della Sardegna meridionale - per servitù di acquedotto di centiare 60 a favore della Regione Autonoma della Sardegna - Demanio Regionale.

Quesito n. 3 - Planimetria per variazione catastale.

I due fabbricati siti in Samassi - Via e vico Salvo d'Acquisto civici 1 e 10 - di cui il primo già censito d'ufficio al NCEU devono essere oggetto rispettivamente di denuncia di variazione (al censimento d'ufficio) e di dichiarazione di n.c. (accatastamento ex novo) - entrambe previa presentazione di tipo mappale + Mod. 3SPC - con la presentazione di planimetrici degli stessi che il CTU ha predisposto in scala 1:200 e che

39

Geom. ANTONIO MATTANA

vengono allegare alla presente relazione con i nn. 4.A e 4.B-

**Quesito n. 4 - Uso attuale degli immobili pignorati.**

Tutti i terreni pignorati, componenti i lotti da n. 1 a n. 10, sono stati alienati - per quanto affermato dallo stesso e per quanto constatato dal CTU in merito a quelli coltivati e compresi in comparti omogenei accorpato di fatto (la maggior parte) - da parte dell'esecutato a favore di terzi, attuali possessori, senza stipula di regolare atto di compravendita. Non è stato possibile identificare i vari possessori escluso quello che occupa i terreni in Comune di Samassi Foglio 24 mappali 27-28-32-33 il quale, di nome \_\_\_\_\_, si trovava sul sito al momento del sopralluogo mentre lavorava all'irrigazione dell'intero appezzamento accorpato in cui detti mappali sono compresi. I terreni incolti, anche quando arati, non denunciano alcuna presenza possessoria ma, comunque, non dovrebbero essere occupati dallo stesso proprietario o comproprietario esecutato il quale sostiene di non esercitare più di fatto alcun diritto reale sui terreni pignorati. Il fabbricato ad uso abitazione di cui al lotto n. 11 è abitato dallo stesso esecutato, nudo proprietario, che vi risiede stabilmente insieme alla madre usufruttuaria dello stesso; il magazzino è in uso a terzi non identificati.

**Quesito n. 5 - Divisibilità dei beni pignorati a proprietà in quote indivise -**

Per quanto riguarda i terreni pignorati a proprietà indivisa ( quelli componenti i lotti nn. 3-4-5-6 dei quali l'esecutato ha la proprietà della quota  $\frac{1}{4}$  in quanto coereditati per morte del padre) , dai dati catastali e dalle descrizioni fatte in premessa, si deduce che nessuno di essi è comodamente divisibile per l'esiguità delle superfici, per la forma e, talvolta, la posizione interclusa che li

rende, già nella loro estensione attuale, non idonei ad un uso agricolo razionale e produttivo. Anzi si ribadisce la loro ottimale destinazione ad essere accorpati con i terreni confinanti.

### 5) - ALLEGATI -

Alla presente relazione il CTU allega:

#### 1 - Grafici rappresentativi degli immobili pignorati :

A - Quadro d'unione catastale del Comune di Samassi - Scala 1:25000 -

con ubicazione dei vari lotti;

B - TERRENI - Lotti nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 -

Estratti di mappa in scale diverse, contraddistinti con i nn. 1.B.1 -

1.B.2 - 1.B.3 ....etc. per i lotti 1 - 2- 3.....etc;

C - FABBRICATI in Samassi - Via e vico Salvo d'Acquisto nn.1 e-10:

- Estratti di mappa - 1.C.1 ) mappa NCT; - 1.C.2 ) mappa NCEU

- Piante e Sezione del fabbricato ad uso abitazione:

1.C.3) Piano terra; -1.C.4) 1° piano; -1.C.5) Sezione

1.C.6) Computi delle superfici ( coperta e utile) e volume;

- 1.C.7) Pianta del magazzino

#### 2 - Certificazioni del Comune di Samassi sul fabbricato Via S.D'Acquisto 1:

2.A - Concessione edilizia e autorizzazione variante con copertina del progetto munita del visto di approvazione;

2.B - Certificazione di destinazione urbanistica e toponomastica;

#### 3 - Documentazione fotografica degli immobili pignorati:

3.A - TERRENI indicando ogni fotogramma con "T.A.x" (dove x è il

numero del lotto) seguito da lettere minuscole se più foto per lo

stesso lotto;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

41

Geom. ANTONIO MATTANA

3.B - FABBRICATI : 3.B.11.a/b/c.../h -Abitazione Via S.D'Acquisto 1;

3.B.11.i/l/m - Magazzino vico S.D'Acquisto 10 -

4 - Planimetrie -scala 1:200- :

4.A- Planimetria per variazione catastale (al censimento d'ufficio del

fabbricato ad uso abitazione in Samassi - Via S. D'Acquisto 1 ;

4.B - Planimetria per dichiarazione di n.c. (accatastamento) del magazzino

in Samassi - Vico Salvo D'Acquisto 10 -

6) - CONCLUSIONI del C.T.U.

Il sottoscritto rimette al Sg. G.E. la presente relazione, estesa in n. 42 pagine numerate e firmate, nella quale è stata data risposta ai n. 5 quesiti contenuti nell'incarico di cui al verbale d'udienza del 06.10.2005. La relazione viene depositata, con apposito verbale, in Cancelleria dopo essere stata munita dei bolli di legge e corredata di tutti gli allegati, elencati al precedente punto 5, anch'essi bollati secondo legge. Alla relazione è unita anche la parcella che il sottoscritto ha esteso per le spese e gli onorari dovutigli per l'espletamento dell'incarico. Questo è stato assolto con il massimo impegno professionale assunto all'atto dell'incarico con il giuramento; il Sg. G.E. vorrà cortesemente prendere conoscenza di ciò attraverso l'oggettivo esame dell'elaborato e, al contempo, liquidare la parcella nella forma esposta.

Cagliari, 10 marzo 2006

IL C. T. U.

