

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



CAUSA ISCRITTA AL N° 525/10

Debitorixxxxxxxxxx

Creditori Pignoranti:

MPS Gestione Crediti Banca s.p.a.

RELAZIONE DI PERIZIA



GIUDICE DELLA ESECUZIONE: Dott. Stefano Greco

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Gabriele Foddìs



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PREMESSA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELLA ESECUZIONE: Dott. Stefano Greco

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Gabriele Foddis

CAUSA ISCRITTA AL N°525 Ruolo generale Espropriazioni Immobiliari 2010

Pignoramento del 21.07.2010

Debitori eseguiti: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Creditori Pignoranti: MPS Gestione Crediti Banca s.p.a.

Procuratore: Avv. Pinna Parpaglia Giovanni



In data 29.09.2011 il sottoscritto Ing. Gabriele Foddis con studio in Cagliari, via Machiavelli n°100, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n° 7176, veniva nominato C.T.U. dal G.E. nella procedura in oggetto con il compito di dare risposta ai seguenti quesiti:

1. **Verifica** della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (certificato notarile, ecc.) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. **Predisposizione** di un prospetto riassuntivo delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento. **Acquisizione**, ove non depositati, delle mappe censuarie indispensabili ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni). **Acquisizione** dell'atto di provenienza ultraventennale (ove non risulti dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
2. **Descrizione** degli immobili pignorati.
3. **Accertamento** della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.
4. **Aggiornamento**, ove necessario, con accatastamento delle unità immobiliari (correzione planimetrie) ove non regolarmente accatastate
5. **Indicazione** dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
6. **Verifica** della conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni edilizie (numeri concessioni edilizie o in sanatoria) e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità. Descrizione della tipologia di abusi riscontrati e verifica della sanabilità degli illeciti, quantificando i costi di sanatoria.
7. **Verifica** della possibilità di vendita in uno o più lotti e provveda, in quest'ultimo caso , alla loro formazione;



8. **Indicazione**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti.
9. **Accertare** se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.
10. **Acquisizione** del provvedimento di assegnazione della casa coniugale, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato
11. **Indicazione** dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **accertamento** dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.
12. **Rilevazione** dell'esistenza di diritti demaniali o usi civici
13. **Determinazione** del 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Oggetto del pignoramento citato in premessa e del precetto, sono i seguenti immobili:

Descrizione: Ubicazione, consistenza, confini e dati catastali degli immobili oggetto di certificazione come da atto di pignoramento:

In comune di San Gavino Monreale, e precisamente

1) di proprietà del predetto signor **, per l'intero della piena proprietà:**

- a) Terreno della superficie di mq. 4.178 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 45 mappale 950 (ex 496 ex 4/c)**, seminativo, classe 1, ha. 0.41.78, R.D. € 24,81, R.A. € 9,71;
- b) Terreno della superficie di mq. 1.507 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 45 mappale 951 (ex 496 ex 4/c)**, seminativo, classe 1, ha. 0.15.07, R.D. € 8,95, R.A. € 3,50;
- c) Terreno della superficie di mq. 911 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 45 mappale 1016 (ex 494 ex 4/a)**, seminativo, classe 1, ha. 0.09.11, R.D. € 5,41, R.A. € 2,12;
- d) Terreno della superficie di mq. 3.529 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 45 mappale 1017 (ex 494 ex 4/a)**, seminativo, classe 1, ha. 0.35.29, R.D. € 20,96, R.A. € 8,20;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- e) Terreno della superficie di mq. 3.633 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 604(ex 416)**, seminativo, classe 1, ha. 0.36.33, R.D. € 21,58, R.A. € 8,44;
- f) Terreno della superficie di mq. 147 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 617 (ex 167)**, seminativo, classe 2, ha. 0.01.47, R.D. € 0,61, R.A. € 0,34;
- g) Terreno della superficie di mq. 564 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 839 (ex 610 ex 167)**, seminativo, classe 2, ha. 0.05.64, R.D. € 2,33, R.A. € 1,31;
- h) Terreno della superficie di mq. 91 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 840 (ex 610 ex 167)**, seminativo, classe 2, ha. 0.00.91, R.D. € 0,38, R.A. € 0,21;
- i) Terreno della superficie di mq. 2.645 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 89**, pasc. cespug., classe U, ha. 0.26.45, R.D. € 2,32, R.A. € 1,37;
- j) Terreno della superficie di mq. 16.000 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 90**, seminativo, classe 2, ha. 1.60.00, R.D. € 66,11, R.A. € 37,18;
- k) Terreno della superficie di mq. 4.170 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 41**, seminativo, classe 4, ha. 0.41.70, R.D. € 5,38, R.A. € 3,23;
- l) Terreno della superficie di mq. 3.725 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 42**, seminativo, classe 4, ha. 0.37.25, R.D. € 4,81, R.A. € 2,89;
- m) Terreno della superficie di mq. 3.500 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 43**, seminativo, classe 4, ha. 0.35.00, R.D. € 4,52, R.A. € 2,71;
- n) Terreno della superficie di mq. 3.470 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 60**, seminativo, classe 4, ha. 0.41.70, R.D. € 4,48, R.A. € 2,69;
- o) Terreno della superficie di mq. 1.415 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 151**, seminativo, classe 3, ha. 0.14.15, R.D. € 3,65, R.A. € 2,56;
- p) Terreno della superficie di mq. 1.507 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 45 mappale 967 (ex 180)**, seminativo, classe 3, ha. 0.15.07, R.D. € 3,89, R.A. € 2,72;

- q) Terreno della superficie di mq. 4.408 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 45 mappale 968 (ex 180)**, seminativo, classe 3, ha. 0.44.08, R.D. € 11,38, R.A. € 7,97;
- r) Terreno della superficie di mq. 12.015 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 32 mappale 113**, semin. Irrig., classe U, ha. 1.20.15, R.D. € 46,54, R.A. € 21,72;
- s) Terreno della superficie di mq. 19.600 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 32 mappale 431 (ex 84)**, seminativo, classe 3, ha. 1.96.00, R.D. € 50,61, R.A. € 35,43;

2) di proprietà dei predetti signori *** , per ¼ (un quarto)
ciascuno, della piena proprietà:**

- a) Terreno della superficie di mq. 67.160 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 51 mappale 43**, seminativo, classe 2, ha. 6.71.60, R.D. € 277,48, R.A. € 156,08;
- b) Terreno della superficie di mq. 10.995 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 51 mappale 44**, pasc. Cesp., classe U, ha. 1.09.95, R.D. € 9,65, R.A. € 5,68;
- c) Terreno della superficie di mq. 18.780 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 26**, pasc. Cesp., classe U, ha. 1.87.80, R.D. € 16,49, R.A. € 9,70;
- d) Terreno della superficie di mq. 9.700 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 27**, seminativo, classe 2, ha. 0.97.00, R.D. € 40,08, R.A. € 22,54;
- e) Terreno della superficie di mq. 78.250 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 159**, pasc. Cesp., classe U, ha. 7.82.50, R.D. € 68,70, R.A. € 40,41;
- f) Terreno della superficie di mq. 1.035 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 25**, seminativo, classe 2, ha. 0.10.35, R.D. € 4,28, R.A. € 2,41;
- g) Terreno della superficie di mq. 27.855 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 144**, pasc. Cesp., classe U, ha. 2.78.55, R.D. € 24,46, R.A. € 14,39;
- h) Terreno della superficie di mq. 9.990 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 146**, seminativo, classe 2, ha. 0.99.90, R.D. € 41,28, R.A. € 23,22;

- i) Terreno della superficie di mq. 8.610 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 148**, pasc. Cesp., classe U, ha 0.86.10, R.D. € 7,56, R.A. € 4,45;
- j) Terreno della superficie di mq. 12.185 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 149**, seminativo, classe 2, ha. 1.21.85, R.D. € 50,34, R.A. € 28,32;
- k) Terreno della superficie di mq. 5.585 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 151**, pasc. Cesp., classe U, ha 0.55.85, R.D. € 4,90, R.A. € 2,88;
- l) Terreno della superficie di mq. 18.785 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 113**, seminativo, classe 2, ha. 1.87.85, R.D. € 77,61, R.A. € 43,66;
- m) Terreno della superficie di mq. 365 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 55 AA**, seminativo, classe 2, ha. 0.03.00, R.D. € 1,24, R.A. € 0,70 e **mappale 55 AB**, pasc. Cespug., classe U, ha. 0.00.65, R.D. € 0,06, R.A. € 0,03;
- n) Terreno della superficie di mq. 3.540 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 56**, seminativo, classe 2, ha. 0.35.40, R.D. € 14,63, R.A. € 8,23;
- o) Terreno della superficie di mq. 15.345 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 158**, seminativo, classe 2, ha. 1.53.45, R.D. € 63,40, R.A. € 35,66;
- p) Terreno della superficie di mq. 4.165 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 23 AA**, seminativo, classe 2, ha. 0.30.65, R.D. € 12,66, R.A. € 7,12 e **mappale 23 AB**, pasc. Arb., classe U, ha. 0.11.00, R.D. € 1,99, R.A. € 1,99;
- q) Terreno della superficie di mq. 5.910 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 24**, seminativo, classe 2, ha. 0.59.10, R.D. € 24,42, R.A. € 13,74;
- r) Terreno della superficie di mq. 9.095 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 123**, pasc. Cesp., classe U, ha 0.90.95, R.D. € 7,99, R.A. € 4,70;
- s) Terreno della superficie di mq. 1.465 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 124**, seminativo, classe 2, ha. 0.14.65, R.D. € 6,05 R.A. € 3,40;
- t) Terreno della superficie di mq. 10.010 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 92**, seminativo, classe 2, ha. 1.00.10, R.D. € 41,36, R.A. € 23,26;

- u) Terreno della superficie di mq. 1.335 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 58**, seminativo, classe 2, ha. 0.52.58, R.D. € 5,52, R.A. € 3,10;
- v) Terreno della superficie di mq. 18.345 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 279**, seminativo, classe 3, ha. 1.83.45, R.D. € 47,37, R.A. € 33,16;
- w) Terreno della superficie di mq. 4.910 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 283**, seminativo, classe 3, ha. 0.49.10, R.D. € 12,68, R.A. € 8,88;
- x) Terreno della superficie di mq. 6.395 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 281**, seminativo, classe 3, ha. 0.63.95, R.D. € 16,51, R.A. € 11,56;
- y) Terreno della superficie di mq. 8.710 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 285**, seminativo, classe 3, ha. 0.87.10, R.D. € 22,49, R.A. € 15,74;
- z) Terreno della superficie di mq. 4.310 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 287**, seminativo, classe 3, ha. 0.43.10, R.D. € 11,13, R.A. € 7,79;
- aa) Terreno della superficie di mq. 1.685 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 289 AA**, seminativo, classe 3, ha. 0.16.00, R.D. € 4,13, R.A. € 2,89; e **mappale 289 AB**, pascolo, classe 3, ha. 0.00.85, R.D. € 0,22, R.A. € 0,11;
- bb) Terreno della superficie di mq. 19.785 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 316**, seminativo, classe 3, ha. 1.97.85, R.D. € 51,09, R.A. € 35,76;
- cc) Terreno della superficie di mq. 3.070 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 321**, seminativo, classe 3, ha. 0.30.70, R.D. € 7,93, R.A. € 5,55;
- dd) Terreno della superficie di mq. 2.440 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 323**, seminativo, classe 3, ha. 0.24.40, R.D. € 6,30, R.A. € 4,41;
- ee) Terreno della superficie di mq. 940 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 325 AA**, seminativo, classe 3, ha. 0.07.00, R.D. € 1,81, R.A. € 1,27; e **mappale 325 AB**, vigneto, classe 3, ha. 0.02.40, R.D. € 1,18, R.A. € 0,87;
- ff) Terreno della superficie di mq. 2.520 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 389**, pascolo, classe 3, ha. 0.25.20, R.D. € 6,51, R.A. € 3,25;

- gg)** Terreno della superficie di mq. 38.720 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 277 AA**, seminativo, classe 3, ha. 2.55.13, R.D. € 65,88, R.A. € 46,12; e **mappale 277 AB**, pascolo, classe 4, ha. 1.32.07, R.D. € 20,46, R.A. € 12,96;
- hh)** Terreno della superficie di mq. 80.050 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 110**, seminativo, classe 3, ha. 8.00.50, R.D. € 206,71, R.A. € 144,70;
- ii)** Terreno della superficie di mq. 10.335 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 113**, seminativo, classe 3, ha. 1.03.35, R.D. € 26,69, R.A. € 18,68;
- jj)** Terreno della superficie di mq. 20.775 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 114**, pasc.cespug., classe U, ha. 2.07.75, R.D. € 18,24, R.A. € 10,73;
- kk)** Terreno della superficie di mq. 10.270 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 116**, pasc.cespug., classe U, ha. 1.02.70, R.D. € 9,02, R.A. € 5,30;
- ll)** Terreno della superficie di mq. 2.130 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 182**, seminativo, classe 3, ha. 0.21.30, R.D. € 5,50, R.A. € 3,85;
- mm)** Terreno della superficie di mq. 325 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 129**, vigneto, classe 3, ha. 0.03.25, R.D. € 1,59, R.A. € 1,17;
- nn)** Terreno della superficie di mq. 1.480 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 53 mappale 126 AA**, seminativo, classe 3, ha. 0.14.00, R.D. € 3,62, R.A. € 2,53; e **mappale 126 AB**, pascolo, classe 3, ha. 0.00.80, R.D. € 0,21, R.A. € 0,10;
- oo)** Terreno della superficie di mq. 18.295 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 62**, seminativo, classe 2, ha. 1.82.95, R.D. € 75,59, R.A. € 42,52;
- pp)** Terreno della superficie di mq. 16.060 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 81**, seminativo, classe 2, ha. 1.60.60, R.D. € 66,35, R.A. € 37,32;
- qq)** Terreno della superficie di mq. 22.130 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 82**, seminativo, classe 2, ha. 2.21.30, R.D. € 91,43, R.A. € 51,43;
- rr)** Terreno della superficie di mq. 16.240 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 31**, seminativo, classe 2, ha. 1.62.40, R.D. € 67,10, R.A. € 37,74;

- ss)** Terreno della superficie di mq. 2.750 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 177**, pasc.cespug., classe U, ha. 0.27.50, R.D. € 2,41, R.A. € 1,42;
- tt)** Terreno della superficie di mq. 8.815 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 64**, seminativo, classe 2, ha. 0.88.15, R.D. € 36,42, R.A. € 20,49;
- uu)** Terreno della superficie di mq. 880 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 180**, pasc.cespug., classe U, ha. 0.08.80, R.D. € 0,77, R.A. € 0,45;
- vv)** Terreno della superficie di mq. 3.775 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 65**, seminativo, classe 2, ha. 0.37.75, R.D. € 15,60, R.A. € 8,77;
- ww)** Terreno della superficie di mq. 560 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 182**, pasc.cespug., classe U, ha. 0.05.60, R.D. € 0,49, R.A. € 0,29;
- xx)** Terreno della superficie di mq. 4.550 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 66**, seminativo, classe 2, ha. 0.45.50, R.D. € 18,80, R.A. € 10,57;
- yy)** Terreno della superficie di mq. 715 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 184**, pasc.cespug., classe U, ha. 0.07.15, R.D. € 0,63, R.A. € 0,37;
- zz)** Terreno della superficie di mq. 4.220 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 130**, seminativo, classe 2, ha. 0.42.20, R.D. € 17,44, R.A. € 9,81;
- aaa)** Terreno della superficie di mq. 760 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 133 AA**, seminativo, classe 2, ha. 0.07.00, R.D. € 2,89, R.A. € 1,63; e **mappale 133 AB**, pasc. Cespug., classe U, ha. 0.00.60, R.D. € 0,05, R.A. € 0,03;
- bbb)** Terreno della superficie di mq. 20.845 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 112**, seminativo, classe 2, ha. 2.08.45, R.D. € 86,12, R.A. € 48,44;
- ccc)** Terreno della superficie di mq. 9.895 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 91**, seminativo, classe 2, ha. 0.98.95, R.D. € 40,88, R.A. € 23,00;
- ddd)** Terreno della superficie di mq. 5.615 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 32**, seminativo, classe 2, ha. 0.56.15, R.D. € 23,20, R.A. € 13,05;

- eee)** Terreno della superficie di mq. 4.865 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 152**, seminativo, classe 2, ha. 0.48.65, R.D. € 20,10, R.A. € 11,31;
- fff)** Terreno della superficie di mq. 19.950 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 63**, pasc.cespug., classe U, ha. 1.99.50, R.D. € 17,52, R.A. € 10,30;
- ggg)** Terreno della superficie di mq. 50 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 178**, pasc.cespug., classe U, ha. 0.00.50, R.D. € 0,04, R.A. € 0,03;
- hhh)** Terreno della superficie di mq. 6.645 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 84**, seminativo, classe 2, ha. 0.66.45, R.D. € 27,45, R.A. € 15,44;
- iii)** Terreno della superficie di mq. 2.085 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 84**, seminativo, classe 2, ha. 0.20.85, R.D. € 8,61, R.A. € 4,85;
- jjj)** Terreno della superficie di mq. 6.495 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 166**, seminativo, classe 2, ha. 0.64.95, R.D. € 26,84, R.A. € 15,09;
- kkk)** Terreno della superficie di mq. 4.795 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 156**, seminativo, classe 2, ha. 0.47.95, R.D. € 19,81, R.A. € 11,14;
- III)** Terreno della superficie di mq. 5.545 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 57**, seminativo, classe 2, ha. 0.55.45, R.D. € 22,91, R.A. € 12,89;
- mmm)** Terreno della superficie di mq. 7.010 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 59**, seminativo, classe 2, ha. 0.70.10, R.D. € 28,96, R.A. € 16,29;
- nnn)** Terreno della superficie di mq. 4.785 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 60**, seminativo, classe 2, ha. 0.47.85, R.D. € 19,77, R.A. € 11,12;
- ooo)** Terreno della superficie di mq. 9.720 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 111**, seminativo, classe 2, ha. 0.97.20, R.D. € 40,16, R.A. € 22,59;

3) di proprietà della predetta signora *** , per l'intero della piena proprietà:**

- a) Terreno della superficie di mq. 3.714 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 38 mappale 52**, seminativo, classe 4, ha. 0.37.14, R.D. € 4,80, R.A. € 2,88;
- b) Terreno della superficie di mq. 2.595 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 38 mappale 61**, seminativo, classe 4, ha. 0.25.95, R.D. € 3,35, R.A. € 2,01;
- c) Terreno della superficie di mq. 3.500 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 38 mappale 62**, seminativo, classe 4, ha. 0.35.00, R.D. € 4,52, R.A. € 2,71;
- d) Locale al piano terra della superficie di mq. 115, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 38 mappale 427 subalterno 1**, categoria C/2 , classe 1, mq 115, località Nuracci, Piano T, rendita € 178,18;
- e) Appartamento di vani 6,5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 38 mappale 427 subalterno 5**, categoria A/4 , classe 2, vani 6,5, località Nuracci, Piano T, rendita € 288,70; con la precisazione che lo stesso deriva dalla fusione delle unità immobiliare precedentemente distinte con i subalterni 2 e 3, giusta denuncia di variazione n°8/C1, registrata all'Agenzia del Territorio di Cagliari – Catasto Fabbricati di San Gavino Monreale, in data 10 Febbraio 1988, protocollo n. CA0096796; il mappale 427, ente urbano di mq. 4.236 ha origine con il Tipo Mappale n. 85857 e del 30 Luglio 1987, dai mappali 52, 61 e 62.



Con il verbale dell'udienza del 14 Febbraio relativa alla causa in oggetto il giudice ha disposto che la perizia fosse eseguita senza variazioni catastali e limitatamente ai beni di proprietà esclusiva, di seguito elencati:

Descrizione: Ubicazione, consistenza, confini e dati catastali degli immobili oggetto di certificazione come da atto di pignoramento:

In comune di San Gavino Monreale, e precisamente

1) di proprietà del predetto signor /***, per l'intero della piena proprietà:**

- a) Terreno della superficie di mq. 4.178 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 45 mappale 950 (ex 496 ex 4/c)**, seminativo, classe 1, ha. 0.41.78, R.D. € 24,81, R.A. € 9,71;
- b) Terreno della superficie di mq. 1.507 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale **al foglio 45 mappale 951 (ex 496 ex 4/c)**, seminativo, classe 1, ha. 0.15.07, R.D. € 8,95, R.A. € 3,50;

- c) Terreno della superficie di mq. 911 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 45 mappale 1016 (ex 494 ex 4/a)**, seminativo, classe 1, ha. 0.09.11, R.D. € 5,41, R.A. € 2,12;
- d) Terreno della superficie di mq. 3.529 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 45 mappale 1017 (ex 494 ex 4/a)**, seminativo, classe 1, ha. 0.35.29, R.D. € 20,96, R.A. € 8,20;
- e) Terreno della superficie di mq. 3.633 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 604 (ex 416)**, seminativo, classe 1, ha. 0.36.33, R.D. € 21,58, R.A. € 8,44;
- f) Terreno della superficie di mq. 147 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 617 (ex 167)**, seminativo, classe 2, ha. 0.01.47, R.D. € 0,61, R.A. € 0,34;
- g) Terreno della superficie di mq. 564 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 839 (ex 610 ex 167)**, seminativo, classe 2, ha. 0.05.64, R.D. € 2,33, R.A. € 1,31;
- h) Terreno della superficie di mq. 91 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 840 (ex 610 ex 167)**, seminativo, classe 2, ha. 0.00.91, R.D. € 0,38, R.A. € 0,21;
- i) Terreno della superficie di mq. 2.645 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 89**, pasc. cespug., classe U, ha. 0.26.45, R.D. € 2,32, R.A. € 1,37;
- j) Terreno della superficie di mq. 16.000 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 52 mappale 90**, seminativo, classe 2, ha. 1.60.00, R.D. € 66,11, R.A. € 37,18;
- k) Terreno della superficie di mq. 4.170 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 41**, seminativo, classe 4, ha. 0.41.70, R.D. € 5,38, R.A. € 3,23;
- l) Terreno della superficie di mq. 3.725 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 42**, seminativo, classe 4, ha. 0.37.25, R.D. € 4,81, R.A. € 2,89;
- m) Terreno della superficie di mq. 3.500 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 43**, seminativo, classe 4, ha. 0.35.00, R.D. € 4,52, R.A. € 2,71;
- n) Terreno della superficie di mq. 3.470 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 60**, seminativo, classe 4, ha. 0.41.70, R.D. € 4,48, R.A. € 2,69;

- o) Terreno della superficie di mq. 1.415 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 151**, seminativo, classe 3, ha. 0.14.15, R.D. € 3,65, R.A. € 2,56;
- p) Terreno della superficie di mq. 1.507 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 45 mappale 967 (ex 180)**, seminativo, classe 3, ha. 0.15.07, R.D. € 3,89, R.A. € 2,72;
- q) Terreno della superficie di mq. 4.408 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 45 mappale 968 (ex 180)**, seminativo, classe 3, ha. 0.44.08, R.D. € 11,38, R.A. € 7,97;
- r) Terreno della superficie di mq. 12.015 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 32 mappale 113**, semin. Irrig., classe U, ha. 1.20.15, R.D. € 46,54, R.A. € 21,72;
- s) Terreno della superficie di mq. 19.600 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 32 mappale 431 (ex 84)**, seminativo, classe 3, ha. 1.96.00, R.D. € 50,61, R.A. € 35,43;

2) di proprietà della predetta signora *** , per l'intero della piena proprietà:**

- a) Terreno della superficie di mq. 3.714 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 52**, seminativo, classe 4, ha. 0.37.14, R.D. € 4,80, R.A. € 2,88;
- b) Terreno della superficie di mq. 2.595 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 61**, seminativo, classe 4, ha. 0.25.95, R.D. € 3,35, R.A. € 2,01;
- c) Terreno della superficie di mq. 3.500 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 62**, seminativo, classe 4, ha. 0.35.00, R.D. € 4,52, R.A. € 2,71;
- d) Locale al piano terra della superficie di mq. 115, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 427 subalterno 1**, categoria C/2 , classe 1, mq 115, località Nuracci, Piano T, rendita € 178,18;
- e) Appartamento di vani 6,5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al **foglio 38 mappale 427 subalterno 5**, categoria A/4 , classe 2, vani 6,5, località Nuracci, Piano T, rendita € 288,70; con la precisazione che lo stesso deriva dalla fusione delle unità immobiliare precedentemente distinte con i subalterni 2 e 3, giusta denuncia di variazione n°8/C1, registrata all'Agenzia del Territorio di Cagliari – Catasto Fabbricati di San Gavino Monreale, in data 10 Febbraio 1988, protocollo n. CA0096796; il mappale 427, ente urbano di mq. 4.236 ha origine con il Tipo Mappale n. 85857 e del 30 Luglio 1987, dai mappali 52, 61 e 62.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Gabriele Foddis, iscritto al n. 7176 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, nominato C.T.U. alla causa indicata nell'oggetto all'udienza del 29 settembre 2011, comunica che, relativamente agli immobili e terreni di cui alla causa in oggetto, ha tentato l'accesso al fine di poter effettuare le operazioni peritali e previa comunicazione per raccomandata con ricevuta di ritorno, in data 20 Ottobre 2011. In tali occasioni né il Sigxxxxx, né la Sig.xxxxx, né un loro delegato hanno consentito l'accesso agli immobili e terreni in oggetto.

In data 15 Novembre 2011 ho depositato in cancelleria la richiesta di autorizzazione ausilio Forza Pubblica per accesso immobili e terreni siti in San Gavino Monreale.

In data 21 Novembre 2011 ho depositato in cancelleria la richiesta della nomina del custode per accesso immobili e terreni siti in San Gavino Monreale.

Il secondo tentativo al fine di poter effettuare le operazioni peritali e previa comunicazione per raccomandata con ricevuta di ritorno, è stato effettuato in data 17 Dicembre 2011. Sul posto è convenuto il Sig. xxxxxxxxxxxx. Questi mi ha permesso di visionare solo alcuni terreni, tra cui l'azienda (foglio 52 mappali 113,114 e 116) mentre per la casa, intestata a xxxxxxxx, ha opposto resistenza per eseguire i rilievi metrici.

Contemporaneamente ho eseguito le necessarie visure catastali e accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Gavino al fine dell'acquisizione della documentazione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio ho verificato che gli immobili ubicati sul foglio 53 mappali 113,114 e 116 non risultano accatastati. Nello specifico trattasi degli immobili dell'azienda agricola intestati a *****, CSSA PER LA FORMAZIONE DELLA

PROPRIETA' CONTADINA, *****.

Nell'udienza del 14 Febbraio 2013 il giudice ha disposto che la perizia fosse eseguita senza variazioni catastali e limitatamente ai beni di proprietà esclusiva. Di conseguenza la perizia verterà esclusivamente sui beni di proprietà esclusiva di xxxxxxxxxxxx.

Il terzo tentativo al fine di poter effettuare le operazioni peritali riguardanti la casa intestata alla signora xxxxxxxx, visto i tempi ristretti per consegnare la perizia, consiste in vari contatti telefonici (chiamate e messaggi) verso il numero di cellulare del signor xxxxxxxxxxxx datomi dal medesimo. Il mio tentativo è risultato inutile, in quanto solo alla prima chiamata ho ricevuto risposta da parte della signora xxxxxxxxxxxx, alla quale ho comunicato che in data 16 Marzo 2013, ero disponibile eseguire le operazioni peritali riguardanti la casa. Non avendo avuto conferma della disponibilità da parte della stessa sono stato rinviato al signor *****. Tutti i tentativi telefonici successivi non hanno avuto successo.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

Si allegano le visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari, inerenti le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili in oggetto. (vedasi Allegato C).

Si allegano inoltre le visure catastali (vedasi Allegato A recante beni di proprietà esclusiva e Allegato B recante beni del pignoramento originario ad esclusione dei beni già ricompresi nell'allegato A).

QUESITO 2

UNITA' 1:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 45 MAPPALE 950 (ex 496 ex 4/c), seminativo di 1° cl, consistenza ARE 41.78.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Sa Candra, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada provinciale Villacidro Furtei. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 2:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 45 MAPPALE 951 (ex 496 ex 4/c), seminativo di 1° cl, consistenza ARE 15.07.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Sa Candra, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada provinciale Villacidro Furtei. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 3:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 45 MAPPALE 1016 (ex 494 ex 4/a), seminativo di 1° cl, consistenza ARE 9.11.

Terreno pianeggiante di conformazione triangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Sa Candra, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada provinciale Villacidro Furtei. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 4:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 45 MAPPALE 1017 (ex 494 ex 4/a), seminativo di 1° cl, consistenza ARE 35.29.

Terreno pianeggiante di conformazione triangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Sa Candra, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada provinciale Villacidro Furtei. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.



UNITA' 5:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 604 (ex 416), seminativo di 1° cl, consistenza ARE 36.33.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Sa Candra, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada provinciale Villacidro Furtei. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.



UNITA' 6:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 617 (ex 167), seminativo di 2° cl, consistenza ARE 1.47.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Sa Candra, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada provinciale Villacidro Furtei. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.



UNITA' 7:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 839 (ex 610 ex 167), seminativo di 2° cl, consistenza ARE 5.64.

Terreno pianeggiante di conformazione triangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Sa Candra, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada provinciale Villacidro Furtei. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 8:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 840 (ex 610 ex 167), seminativo di 2° cl, consistenza ARE 0.91.

Terreno pianeggiante di conformazione triangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Sa Candra, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada provinciale Villacidro Furtei. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.



UNITA' 9:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 52 MAPPALE 90, seminativo di 2° cl, consistenza ARE 1.60.00.

Terreno pianeggiante di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Funtana Coloru,, posto a sud-ovest dell'abitato, pressi la strada vicinale Craccaxia - Perdafrau. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 10:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 41, seminativo di 4° cl, consistenza ARE 41.70.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. S.Arrideli,, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada comunale Nuracci. Accesso da strada di penetrazione agraria .Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 11:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 42, seminativo di 4° cl, consistenza ARE 37.25.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. S.Arrideli,, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada comunale Nuracci. Accesso da strada di penetrazione agraria .Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 12:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 43, seminativo di 4° cl, consistenza ARE 35.00.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. S.Arrideli,, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada comunale Nuracci. Accesso da strada di penetrazione agraria .Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 13:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 60, seminativo di 4° cl, consistenza ARE 34.70.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Nuracci,, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada comunale Nuracci. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 14:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 151, seminativo di 3° cl, consistenza ARE 14.15.

Terreno pianeggiante di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Nuracci, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada comunale Nuracci. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 15:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 45 MAPPALE 967 (ex 180), seminativo di 3° cl, consistenza ARE 15.07.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Su Garoppu sa Rocca, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada comunale Su Garoppu sa Rocca. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 16:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 45 MAPPALE 968 (ex 180), seminativo di 3° cl, consistenza ARE 44.08.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Su Garoppu sa Rocca, posto a sud-est dell'abitato, pressi la strada comunale Su Garoppu sa Rocca. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 17:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 32 MAPPALE 113, seminativo irrig. di cl U, consistenza ARE 1.20.15.

Terreno pianeggiante di conformazione triangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Pitzuloia, posto a nord-est dell'abitato, pressi la strada vicinale Cerbu. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, irrig., ma in atto incolto.

UNITA' 18:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 32 MAPPALE 431 (ex 84), seminativo di 3°cl, consistenza ARE 1.96.00.

Terreno pianeggiante di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Pitzuloia, posto a nord-est dell'abitato, pressi la strada vicinale Cerbu. Accesso da strada di penetrazione agraria. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

UNITA' 19:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 52, seminativo di 4° cl, consistenza ARE 37.14.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Nuracci, posto ad est dell'abitato, pressi la strada comunale Nuracci. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma attualmente frutteto e oliveto.

UNITA' 20:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 61, seminativo di 4° cl, consistenza ARE 25.95.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Nuracci, posto ad est dell'abitato, pressi la strada comunale Nuracci. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma attualmente frutteto e oliveto.

UNITA' 21:

Descrizione: terreno in Comune di SAN GAVINO MONREALE , FOGLIO 38 MAPPALE 62, seminativo di 4° cl, consistenza ARE 35.00.

Terreno pianeggiante di conformazione rettangolare, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Nuracci, posto ad est dell'abitato, pressi la strada comunale Nuracci. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma attualmente frutteto e oliveto.

UNITA' 22:

Descrizione: trattasi di casa di civile abitazione di mq 151,76 da concessione edilizia in sanatoria n°102 e n°103 del 1996. Categoria A/4. Area pertinenziale ammonta a una superficie di 2.670 mq e i lotti adiacenti (foglio 38 map 52, 60, 61, 62) attualmente coltivati a uliveto e frutteto per un totale di mq 13.279,00.

QUESITO 3

E' stata rilevata una difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento: l'immobile identificato col **foglio 52 e mappale 89** non risulta intestato ad **** bensì a **** (come da visura catastale allegata nell'allegato A) .

QUESITO 4

Per i terreni in esame elencati nel verbale dell'udienza del 14 Febbraio 2013, non essendo edificati, non sono necessarie operazioni di accatastamento.



QUESITO 5

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: **Zona E1:**

ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3

Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona. Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva. Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.....L'indice fondiario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq. Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq.

Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche:

1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto);
2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00.

Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia. Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro. È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di

raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli. La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a SAN GAVINO MONREALE - P.U.C. Norme di Attuazione 40 quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.....Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

QUESITO 6

Per l'immobile situato del **foglio 38 e mappale 427** è stata rilasciata la concessione edilizia n° 0117/77/E del 19 Settembre 1977 e concessione edilizia in sanatoria n°102 e n°103 del 26 Novembre 1996 (Allegato D)

QUESITO 7

Trattandosi di terreni di proprietà esclusiva degli esecutati è possibile prevederne la divisione in lotti (Unità elencate nei Quesiti 2 e 13).

QUESITO 8

Gli immobili sono pignorati per la quota intera di *****.

QUESITO 9 e 10

L'immobile (Unità 22) ubicato nel foglio 38 mappale 427 allo stato attuale sembrerebbe abitato dai signori *****.

I terreni (da unità 1 a unità 21) sono attualmente coltivati da ulivi, frutteti e seminativo e risultano essere liberi da edifici.(vedasi foto Allegato E)

QUESITO 11 e 12

Per gli immobili in oggetto non è stato rilevato nessun vincolo.

QUESITO 13

TERRENI

La superficie dei terreni oggetto di stima è indicata nella TABELLA A, di seguito riportata:

TABELLA

	F.	MAPP.	COMUNE	Consistenza catastale	Descrizione	Area da catasto(mq)
Unità 1	45	950	San Gavino Monreale	seminativo di 1 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	4178,00
Unità 2	45	951	San Gavino Monreale	seminativo di 1 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	1507,00
Unità 3	45	1016	San Gavino Monreale	seminativo di 1 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	911,00
Unità 4	45	1017	San Gavino Monreale	seminativo di 1 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	3529,00
Unità 5	38	604	San Gavino Monreale	seminativo di 1 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	3633,00
Unità 6	38	617	San Gavino Monreale	seminativo di 2 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	147,00
Unità 7	38	839	San Gavino Monreale	seminativo di 2 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	564,00
Unità 8	38	840	San Gavino Monreale	seminativo di 2 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	91,00
Unità 9	52	90	San Gavino Monreale	seminativo di 2 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Funtana Coloru	16000,00
Unità 10	38	41	San Gavino Monreale	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. S.Arrideli	4170,00
Unità 11	38	42	San Gavino Monreale	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. S.Arrideli	3725,00
Unità 12	38	43	San Gavino Monreale	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. S.Arrideli	3500,00
Unità 13	38	60	San Gavino Monreale	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Nuracci	3470,00
Unità 14	38	151	San Gavino Monreale	seminativo di 3 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Nuracci	1415,00
Unità 15	45	967	San Gavino Monreale	seminativo di 3 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Su Garoppu sa Rocca	1507,00
Unità 16	45	968	San Gavino Monreale	seminativo di 3 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Su Garoppu sa Rocca	4408,00
Unità 17	32	113	San Gavino Monreale	semin. Irrig. Cl. U	Terr. Agricolo pressi loc. Pitzuloia	12015,00
Unità 18	32	431	San Gavino Monreale	seminativo di 3 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Pitzuloia	19600,00
Unità 19	38	52	San Gavino Monreale	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Nuracci	3714,00
Unità 20	38	61	San Gavino Monreale	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Nuracci	2595,00
Unità 21	38	62	San Gavino Monreale	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Nuracci	3500,00

Stima degli immobile

Terreni

I terreni in oggetto si prestano ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), sulla base dei valori accertati di mercato.

La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi:

- superficie complessiva dell'immobile
- destinazione d'uso (agricola, residenziale, uso servizi...)

oltre che di elementi di giudizio quali:

- la localizzazione (zone di pregio, panoramicità,...)
- la vicinanza a strade ed arterie principali.

L'insieme di tali fattori concorre alla determinazione del più probabile valore economico del bene di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU ing. Gabriele Foddis – via Machiavelli, 100 - Cagliari, tel. 3289485143 R.E. 525/10

TABELLA

	F.	MAPP.	Consistenza catastale	Descrizione	ARE_	Area da catasto(mq)	Valore unitario €/mq	Valore commerciale €
Unità 1	45	950	seminativo di 1 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	41,78	4178,00	€ 1,90	€ 7.938,20
Unità 2	45	951	seminativo di 1 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	15,07	1507,00	€ 1,90	€ 2.863,30
Unità 3	45	1016	seminativo di 1 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	9,11	911,00	€ 1,90	€ 1.730,90
Unità 4	45	1017	seminativo di 1 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	35,29	3529,00	€ 1,90	€ 6.705,10
Unità 5	38	604	seminativo di 1 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	36,33	3633,00	€ 1,90	€ 6.902,70
Unità 6	38	617	seminativo di 2 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	1,47	147,00	€ 1,90	€ 279,30
Unità 7	38	839	seminativo di 2 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	5,64	564,00	€ 1,90	€ 1.071,60
Unità 8	38	840	seminativo di 2 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Sa Candra	0,91	91,00	€ 1,90	€ 172,90
Unità 9	52	90	seminativo di 2 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Funtana Coloru	160,00	16000,00	€ 2,00	€ 32.000,00
Unità 10	38	41	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. S.Arrideli	41,70	4170,00	€ 2,00	€ 8.340,00
Unità 11	38	42	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. S.Arrideli	37,25	3725,00	€ 2,00	€ 7.450,00
Unità 12	38	43	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. S.Arrideli	35,00	3500,00	€ 2,00	€ 7.000,00
Unità 13	38	60	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Nuracci	34,70	3470,00	€ 3,00	€ 10.410,00
Unità 14	38	151	seminativo di 3 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Nuracci	14,15	1415,00	€ 2,50	€ 3.537,50
Unità 15	45	967	seminativo di 3 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Su Garroppu sa Roc	15,07	1507,00	€ 1,80	€ 2.712,60
Unità 16	45	968	seminativo di 3 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Su Garroppu sa Roc	44,08	4408,00	€ 1,80	€ 7.934,40
Unità 17	32	113	semin. Irrig. Cl. U	Terr. Agricolo pressi loc. Pitzuloia	120,15	12015,00	€ 1,80	€ 21.627,00
Unità 18	32	431	seminativo di 3 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Pitzuloia	196,00	19600,00	€ 1,80	€ 35.280,00
Unità 19	38	52	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Nuracci	37,14	3714,00	€ 3,00	€ 11.142,00
Unità 20	38	61	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Nuracci	25,95	2595,00	€ 3,00	€ 7.785,00
Unità 21	38	62	seminativo di 4 cl.	Terr. Agricolo pressi loc. Nuracci	35,00	3500,00	€ 3,00	€ 10.500,00
								€ 193.382,50

UNITÀ 22

Fabbricato

Le unità immobiliari in oggetto si prestano ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), dal momento in cui è possibile accertare con buona approssimazione i corrispettivi unitari tipici delle zone, relativi ai fabbricati residenziali. Tali corrispettivi sono stati ricavati direttamente dalla consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ministero dell'Economia e delle Finanze, oltre che dalla consultazione di tecnici specifici del settore immobiliare, considerando le valutazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della stima.

La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi:

- superficie complessiva dell'immobile (residenziale e non)
- stato d'uso
- rifiniture

oltre che di elementi di giudizio quali:

- l'ubicazione
- l'unicità, da intendersi come non ripetibilità nell'ambito territoriale nel quale è inserito.

L'insieme di tali fattori concorre alla determinazione del più probabile valore economico del bene di stima.

Si considera quale parametro tecnico economico unitario di riferimento il prezzo di mq uno di superficie convenzionale commerciale; detto prezzo

- per il locale al piano terra della superficie di mq 115, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 sub 1, categoria C/2, classe 1, in località Nuracci, oscilla tra **€ 310/mq e € 415/mq.**

La scelta del valore dipende dalle condizioni dell'immobile dal punto di vista della posizione, dell'età, dello stato di manutenzione e conservazione e delle caratteristiche intrinseche costruttive e di rifinitura.

Nel caso dell'UNITÀ 22 sulla scorta delle precedenti considerazioni. Si assume il valore pari a € 310/mq per l'appartamento e gli accessori. Si ottiene quindi, riportando analiticamente i calcoli:

	Sup. reali (mq)	Sup. ragguagliate (mq)
Appartamento	151,76	151,76
Veranda 35%	5,00	1,75
Area pertinenziale 10%	2.670,00	267,00
Tot. superficie ragguagliata		420,51
VALORE COMMERCIALE assumendo € 310,00/mq		€ 130.358,10

VALORE COMMERCIALE in cifra tonda **€ 130.000,00** (diconsi centotrenta mila euro)

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatogli dal G.E. e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rilascio la presente relazione che si compone di n°26 fogli di carta resa legale e dagli allegati: Allegato A (Visure Catastali dei beni di proprietà esclusiva, Allegato B (Visure Catastali dei beni del pignoramento originario ad esclusione dei beni già ricompresi nell'allegato A), Allegato C (Documentazione agenzia del territorio: visure conservatoria), Allegato D (Documentazione concessione edilizia) e Allegato E (Documentazione Fotografica), Allegato F (Elaborati grafici).

Cagliari,

Il C.T.U.

Ing. Gabriele Foddis