

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE 621/93

PROMOSSA DA

Consorzio Nazionale per il Credito a Medio e Lungo Termine

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE 781/93

PROMOSSA DA

Credito Italiano S.p.A.

CONTRO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 717/94

PROMOSSA DA

Banco di Sardegna S.p.A.

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE

Dott. Giovanni Dessy

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Antonio Masala

Via del Colombi, 31
Tel. 070-304265/305878
09126 - CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI 621/93

RUOLO DELLE ESECUZIONI 781/93

RUOLO DELLE ESECUZIONI 717/94

Causa Civile iscritta al n° 621/93 del R.E. promossa dal Consorzio Nazionale per il Credito a Medio e Lungo Termine in persona del direttore Generale Dott. Romano Romani, con sede in Roma, Viale Castro Pretorio n° 118 ed elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio dell'Avv. Flavio Lai che lo rappresenta e difende con procura autentica per atti Notaio Giuseppe Cardelli in data 16 settembre 1993 n° 69658 di rep. con l'Avv. Mario Gialdroni

contro

[REDACTED] nato a
[REDACTED], nata a
[REDACTED] residenti entrambi in
[REDACTED]

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIO MASATA
N. 354

*** ◆ ***

Causa Civile iscritta al n° 781/93 del R.E. promossa dal credito Italiano S.p.A. Banca Capogruppo del Gruppo Creditizio Credito Italiano, Albo dei Gruppi Creditizi cod. 2008.1, con sede legale in Genova e direzione Centrale in Milano, iscritta al Tribunale di Genova (n° 22 del Registro delle Società) Filiale di Cagliari Largo C. Felice n° 27, in persona dei legali rappresentanti signori [REDACTED] Vicedirettore e

[redacted], Procuratore, elettivamente domiciliati in
Cagliari nella via G. M. Angioi n° 34, presso lo studio dell'Avv.
Gianni Mandas che li rappresenta per procura speciale in calce
all'atto di precetto in data 5/11/1993

contro

[redacted] nato a
[redacted], nata a
[redacted] residenti entrambi in
[redacted]

*** ◆ ***

Causa Civile iscritta al n° 717/94 del R.E. promossa dal Banco
di Sardegna S.p.A., con sede in Cagliari, Viale Bonaria n° 33,
in persona del suo Presidente pro-tempore, elettivamente
domiciliato in Cagliari, via Ancona n° 3, presso lo studio legale
dell'Avv. Giovanni Contu, dal quale è rappresentato e difeso in
forza di procura generale alle liti autenticata nella firma dal
Notaio Cosimo Carrieri con atto in data 21 gennaio 1985,
repertorio n°6420, registrato a Sassari il 22 gennaio 1985 al n°
269

Cy

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dr. Ing. ANTONIO MATELLA N. 354
--

contro

[redacted] ed ivi
residente nella [redacted]
[redacted] residente nella via
[redacted]
[redacted]

[redacted] nato a [redacted]
[redacted] ed ivi residente nella via [redacted]
[redacted]

*** ◆ ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 6 febbraio 1997, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dottor Giovanni Dessy nominava il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Masala, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 354 e con studio professionale in Cagliari nella via dei Colombi n° 31, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato.

Lo stesso giorno il sottoscritto prestava giuramento, fissando per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 13 marzo 1997, ad ore 10,30, presso la proprietà oggetto del pignoramento.

07/02/97
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI

2. PREMESSA

2. 1. Proprietà oggetto di pignoramento

Le proprietà incluse negli atti di pignoramento sono così individuate:

2. 1. 1. ESECUZIONE 621/93

di proprietà di [redacted] foglio 15 mappale 95 di mq 14.040, foglio 15 mappale 96 di mq 5.125, foglio 25 mappale 679 (via Chiesa n° 47);

2. 1. 2. ESECUZIONE 717/94



di [redacted] per intero: foglio 4 mappale 92 di mq 8.510.

2. 2. Sopralluogo

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava, nella data fissata in udienza, presso il bene oggetto del pignoramento per accertarne la consistenza e le caratteristiche.

Alle operazioni peritali sono intervenuti, oltre al sottoscritto CTU:

- ing. Giovanni Masala, collaboratore del C.T.U;
- ing. Enrico Montalbano, collaboratore del C.T.U;
- geom. Daniele Tuveri, collaboratore del C.T.U;.
- Sig. [redacted];
- Sig. [redacted];

Il sottoscritto effettuava degli altri sopralluoghi, necessari per rilevare tutte le proprietà degli esecutati ed in particolare un primo in data 29/07/1997, presso l'abitazione del signor [redacted] e presso quella del Signor [redacted]

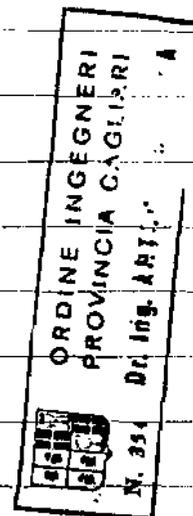
inoltre venivano rilevate le proprietà su cui insistono le serre. Successivamente il sottoscritto rilevava la presenza di altri terreni indicati nei verbali di pignoramento, presso i quali non era stato effettuato il sopralluogo. Poiché non era possibile conoscere l'ubicazione dei terreni sulla base delle planimetrie catastali prodotte, il sottoscritto, accompagnato dal signor [redacted] e coadiuvato dall'ing. Enrico Montalbano, procedeva al sopralluogo su tutte le aree residue.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. ING. ANTONIO MASALA
N. 354

2. 2. 1. CONSISTENZA DEL BENE

Le proprietà oggetto di pignoramento possono essere accorpate come segue, ai fini della descrizione e della loro corretta definizione ai fini della vendita come uniche entità:

1. abitazione e relative pertinenze nella via Chiesa n° 47 (foglio 25 mappale 679);
2. terreni agricoli con sovrastanti serre al foglio 15 mappali 95 e 96 per complessivi mq 19.165;
3. terreni agricoli al foglio 4 mappali 89,92,93,96,192 per complessivi mq 43.737, (comprende anche i terreni individuati con i numeri 95,97,98 e 198 di mappale per una ulteriore estensione pari a mq 11.598.
4. terreni agricoli al foglio 6 mappali 23 e 74 per complessivi mq 3.771;
5. terreni agricoli al foglio 15 mappali 175 e 176 di complessivi mq 190;
6. terreni agricoli al foglio 16 mappali 132 e 238 di complessivi mq 4.585;
7. terreni agricoli con sovrastanti serre e locali d'appoggio al foglio 15 mappali 5, 6, 7, e 162 per complessivi mq 14.235 (la proprietà comprende anche i mappali 160 e 161 non pignorati);
8. terreno agricolo al foglio 25 mappale 564 di mq 340;
9. terreni parte agricoli e parte edificabili al foglio 25 mappali 615 e 616 di complessivi mq 9.465;



loro ubicazione esatta è stata determinata sulla base delle indicazioni fornite dal signor [REDACTED]

3. 5. Terreni al foglio 15

Sono dei terreni situati in adiacenza alle serre di proprietà [REDACTED] in località Riu Becciu.

3. 6. Terreni al foglio 16

Si tratta di terreni agricoli situati sulla strada per Vallermosa a circa 2 km dal centro abitato, sul lato destro della strada. La loro ubicazione è stata determinata sulla base delle indicazioni fornite dal signor [REDACTED]

3. 7. Terreno al foglio 25 mappale 564

Si tratta di un terreno di 340 mq posto ai margini del centro abitato, di cui il signor [REDACTED] ha dichiarato di non disporre.

3. 8. Terreni al foglio 25 mappali 615-616

Si tratta di terreni in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione edificatoria (C1 di espansione residenziale) di superficie totale pari a mq 9.465 di cui il signor [REDACTED] ha dichiarato di non disporre.

3. 9. Serre in località Cuccuru Picconi

Si tratta di terreni agricoli con delle serre e degli edifici di appoggio oltre ad una porcilaia, posti a circa 3 km dal centro urbano sulla strada per Vallermosa sul lato sinistro. La superficie totale dei terreni pignorati è pari a 14.235 ma all'azienda sono annessi anche altri mappali non pignorati (n°


ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIO NASALA





160, 161 e 197 per totali 12.605 mq)

3. 10. Abitazione in Via Sant'Antonio n° 3

Si tratta di una abitazione a due piani situata sulla via Sant'Antonio, nella zona centrale del territorio comunale. Il piano terra è al rustico. All'abitazione è annessa un'area scoperta in stato di abbandono.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

4. 1. Abitazione in via Chiesa n° 47



4. 1. 1. UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO

Si tratta di un edificio su due piani con antistante un piccolo giardino ed un ampio cortile sul retro di circa 470 mq oltre ad una zona coperta di mq 107 circa. E' suddiviso in due abitazioni, ognuna delle quali occupa un piano: attualmente il piano superiore è abitato dal figlio degli esecutati e pertanto la scala interna è stata chiusa con infissi e sono state realizzate due scale esterne, sul fronte principale e su quello secondario, per l'accesso separato.

Handwritten signature

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 354 OT. ING. ANTONIO MASALA

4. 1. 2. CONSISTENZA CATASTALE

L'unità immobiliare è stata denunciata al catasto in data 25 agosto 1980 prot. 19/80 mentre l'area su cui è edificata è distinta al catasto terreni al foglio 25 mappale 679 di mq 845.

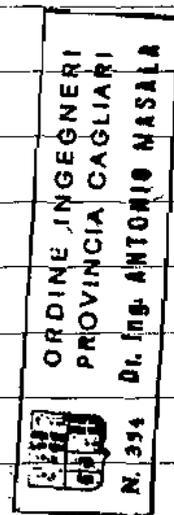
4. 1. 3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

PIANO TERRA

Ha due ingressi, quello principale sul lato della via Chiesa e uno, dal cortile, sul lato della via Campo Comunale.



Dall'ingresso principale si accede all'andito (10), una parte del quale è stata ricavata mediante una chiusura a vetri ove nel progetto originale era previsto che vi fosse un loggiato aperto. E' così suddiviso: un andito (10), un soggiorno (9), due camere (7) e (8), una cucina (1), un cucinino (2), un bagno (3) ed un ripostiglio (5). La pavimentazione è ovunque, tranne nel bagno, in mattonelle in monocottura di ceramica delle dimensioni 25 x 40 cm, nell'andito (10) vi sono inserti di decorazione in granito. Il battiscopa è in legno ed è alto 8 cm. Le pareti sono intonacate con intonaco del tipo "a buccia d'arancia" e carta da parati tranne nel bagno e nella zona dell'ingresso principale con la chiusura con la vetrata ove le pareti sono rivestite con piastrelle delle dimensioni di 20 x 20 cm. Le porte sono tutte in legno. Gli infissi esterni sono in acciaio verniciato, hanno il vetro semplice e gli avvolgibili in PVC e sono presenti ovunque le soglie. Nel bagno la pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura delle dimensioni di 20 x 20 cm di colore celeste, non vi è il battiscopa e le pareti sono anch'esse rivestite con piastrelle delle dimensioni di 25 x 20 cm, le altre caratteristiche costruttive sono uguali agli altri ambienti. L'impianto elettrico è ovunque sottotraccia e la componentistica, quali interruttori, deviatori, e prese sono di buona qualità. Non vi è l'impianto di riscaldamento centralizzato, vi è un caminetto nella cucina (1) e un ventilconvettore nell'andito (10).



PRIMO PIANO

Ha anch'esso due ingressi, quello principale sul lato della via Chiesa e uno, dal cortile, sul lato della via Campo Comunale.

Dalla via Chiesa, attraverso una scala esterna in cls a pianta circolare si accede al loggiato dal quale si accede ad un ampio ambiente (56 m² circa) che ospita la cucina ed il soggiorno (10), nel resto dell'appartamento vi sono tre camere (1), (3), (6), un bagno (2) e due disimpegni (5) e (8).

Nel loggiato esterno la pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura di ceramica delle dimensioni di 30 x 50 cm, è presente il battiscopa, dello stesso materiale e di altezza 8 cm. Le pareti sono rivestite con intonaco di tipo civile di colore bianco e sul lato esterno vi sono degli archi in mattoni e sul parapetto vi è una soglia in granito. Nella zona pranzo soggiorno e cucina (10), alla quale si può accedere anche dal cortile attraverso una scala esterna in ferro, la pavimentazione è in parte di tipo ceramico ed in parte in parquet. Il battiscopa è in legno bianco. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, nella zona cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in acciaio verniciato ed hanno gli avvolgibili in PVC e le zanzariere, sui quattro lati degli infissi vi sono le spallette in granito. Nelle camere e nei disimpegni la pavimentazione è in mattonelle in monocottura di ceramica, le pareti sono intonacate, rasate e tinteggiate, le porte sono in legno e gli infissi esterni sono

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONI - U. S. A.

N. 354

uguali a quelli della zona cucina (10). Nel bagno e nell'antibagno (2) e (4) la pavimentazione è in mattonelle delle dimensioni 20 x 25 cm, vi è un gradino con la soglia in marmo.

Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è ovunque sottotraccia e la componentistica, quali interruttori, deviatori, e prese è di buona qualità. Non vi è l'impianto di riscaldamento centralizzato e nella cucina (10) è stato realizzato un caminetto.

Nel giardino, sul lato via Chiesa, sono state piantate alcune essenze e vi è una piccola zona con il prato verde.

Il cortile, sul lato via del Campo Sportivo, è pavimentato con quadroni di cemento realizzati in opera e in aderenza al muro di cinta sono stati realizzati alcuni ripostigli e posti auto coperti mediante la costruzione di una muratura in blocchetti di cls e lastre di copertura di tipo "eternit".

4. 1. 4. PROPRIETA

La proprietà accertata è di [REDACTED] come riportato in allegato.

4. 1. 5. CONCESSIONE EDILIZIA

Il comune di Decimoputzu ha rilasciato una concessione edilizia in data 14/4/1978 col n° 19. L'immobile ha poi subito come modifica la costruzione della scala esterna (su entrambi i lati) oltre a qualche modifica interna. L'immobile corrisponde a meno delle modifiche indicate e soggette a sanatoria (mediante



semplice domanda trattandosi di opere interne) alla elaborazione grafica allegata alla concessione edilizia. Non si trova invece alcun riscontro alla costruzione dei locali garage - deposito presenti sul retro della costruzione oltre alla chiusura del loggiato di ingresso, e si ritiene pertanto che gli stessi debbano essere ritenuti abusivi. In ogni caso l'ampia disponibilità di cubatura (circa 1300 mc come dichiarato nel progetto di trasformazione), porta a ritenere che essi siano senz'altro assoggettabili alle procedure di condono o di concessione in sanatoria.

4. 2. Serre in località "Riu Becciu"

4. 2. 1. UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO

Si tratta di un'azienda agricola sita in agro di Decimoputzu in località Rio Becciu, territorio compreso nel Comprensorio di Bonifica della Sardegna Meridionale. L'azienda è distante circa 2 km dall'abitato di Decimoputzu, ad essa si accede attraverso la strada per Vallermosa sul lato sinistro.

4. 2. 2. CONSISTENZA CATASTALE

La proprietà indicata è distinta al catasto terreni come segue:

fog.	Mappale	partita	superficie	qualità	classe	reddito	reddito
			mq			dominicale	agrario
✓ 15	✓ 95	✓ 3504	5.125	seminativo	4	12.812	9.225
✓ 15	✓ 96	3322	14.040	seminativo	4	35.100	25.272
Totale			19.165				

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI



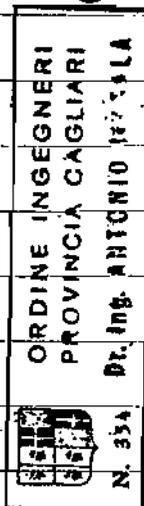
4. 2. 3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I terreni sono di natura siliceo - argillosa di buona fertilità e particolarmente adatti alla coltivazione di piante arboree da frutto e di piante ortive. Il terreno giace in piano con pendenze del 2 - 3 %, l'altitudine media è di 15 m s.l.m., l'esposizione prevalente è a Sud - Est. All'azienda si accede direttamente dalla strada vicinale Riu Becciu che si trova in buone condizioni ed è transitabile con mezzi pesanti.

Sono presenti tre corpi di serre in ferro e vetro e tre serre con struttura mista in ferro legno e fogli in PVC. Inoltre vi è un fabbricato in muratura in blocchi di calcestruzzo vibrato con solai di copertura in latero - cemento, entro il quale vi è una piccola abitazione per il custode, un magazzino ed una cella frigorifera.

Le condizioni di manutenzione delle serre sono buone, in quelle in ferro - vetro è presente l'impianto di climatizzazione e all'interno vi sono delle coltivazioni di pomodoro. Esse sono realizzate con una struttura prefabbricata in elementi metallici (IPE 100 per le colonne con capriate composte e arcarecci in profilato da 80/30 e portavetri laterali in profilato zincato a freddo sagomato 10/10 con incorporati i canaletti di raccolta della condensa).

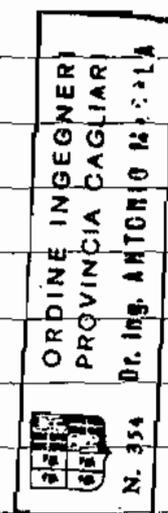
Il fabbricato rurale si trova anch'esso in buone condizioni. La cella frigorifera non è attualmente in uso, benché siano presenti tutti i macchinari necessari al suo funzionamento.



Il locale d'appoggio è costituito da un magazzino con intonaco rustico con pavimentazione in grès con accesso da un'apertura carrabile con serranda metallica, infissi in legno con grata esterna, la cella frigo ha il pavimento in battuto di cemento mentre i locali residenziali interni hanno pavimenti in grès 30x30, intonaco rustico, infissi in legno con vetro semplice e grate esterne, la zona cucina è piastrellata fino ad un'altezza pari a 160 cm. Il bagno è rivestito fino a 2,10 m di altezza ed è dotato di wc, lavabo, doccia, bidè. La camera restante è uguale alla precedente.

I dati urbanistici delle costruzioni edificate sono i seguenti, come ricavati, in parte, dalle relazioni di progetto allegate alle concessioni edilizie presso il comune di Decimoputzu ed in parte determinati con misurazioni sopralluogo:

Indicazione	superficie	altezza	volume
serra A	2.652,0	2,50+2,25/2	9.613
serra B	2.652,0	2,50+2,25/2	9.613
serra C	3.060,0	2,50+2,25/2	11.092
serra D	655,0	2,50	1.637
serra E	748,0	2,50	1.870
serra F	709,0	2,50	1.772
totale	10.476	2,50	35.597



Per quanto riguarda l'edificio i dati sono i seguenti, (SR superficie residenziale - SNR superficie non residenziale):

	sup.	alt.	Vol.



incongruenze per cui sono indicate nella seconda delle dimensioni diverse da quelle riportate nel primo progetto, a testimonianza del fatto che l'edificazione non è avvenuta esattamente secondo quanto riportato negli elaborati grafici.

Lo stesso secondo progetto presenta due serie di elaborati di cui uno manifestamente superato dall'altro sia per la conformazione delle serre che per la loro indicativa ubicazione (così, inizialmente la serra C era composta da due corpi separati C1 e C2 che poi sono stati uniti). Peraltro le superfici e le cubature indicate in progetto corrispondono sufficientemente allo stato di fatto e pertanto non si è ritenuto opportuno procedere ad un rilievo ed alla successiva restituzione grafica dettagliata, essendo sufficiente, per gli scopi presenti, fornire gli elaborati depositati al comune. Si tenga presente che la vigente normativa, prevede che per la realizzazione delle serre, essendo le stesse ad uso esclusivo dell'attività agricola, sia necessario una semplice autorizzazione e che la loro edificabilità possa essere pari, nelle previsioni del prossimo piano urbanistico, a 0,50 mq/mq (attualmente senza limitazione) con obbligo del solo rispetto delle distanze previste dal codice della strada.

S. G.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dr. Ing. P. CIRIU MASALA N. 334
--

✓ ✓ (3) e (4)
4. 3. Terreni in località "Bia Serru Gureu" (foglio 4)

4. 3. 1. UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO

Si tratta di terreni agricoli posti a circa 5 km dall'abitato attualmente in parte coltivati ed in parte abbandonati ma con



sistema di irrigazione. Si trovano sulla strada per Vallermosa sul lato destro e vi si accede tramite la strada vicinale Mitza Cannas, percorribile con difficoltà con mezzi pesanti, per circa 2 km.

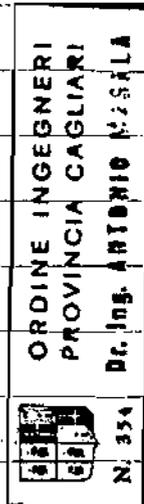
4. 3. 2. CONSISTENZA CATASTALE

Sono individuati al catasto terreni come segue:

fog.	mappa	partita	superficie	qualità	classe	reddito	reddito
	le		mq			dominicale	agrario
4	89	3047	8.855	seminativo	2	75.267	48.702
	92	4204	8.510	seminativo	2	72.335	46.805
	93	4375	17.705	seminativo	2	72.335	46.805
	96	2325	4.540	seminativo	3	22.700	20.430
	192	4316	4.127	seminativo	3	20.635	18.571

Totale 43.737

Oltre ai terreni indicati fanno parte della proprietà dichiarata al comune anche i seguenti terreni distinti al foglio 4 mappali 95, 97, 98, 198 per una superficie complessiva pari a mq 11.598.



4. 3. 3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

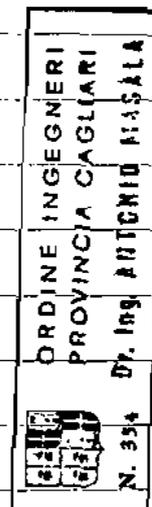
Sono dei terreni agricoli siti in agro di Decimoputzu in località Bia Serra Gureu, territorio compreso nel Comprensorio di Bonifica della Sardegna Meridionale. I terreni sono di natura siliceo - argillosa di buone fertilità e particolarmente adatti alla coltivazione di piante arboree da frutto e di piante ortive. Il

terreno giace in piano con pendenze del 2 - 3 %, l'altitudine media è di 15 m s.l.m..

Attualmente circa 3.000 m² di terreno sono coltivati con finocchi e tale porzione è irrigata con impianto a pioggia. La parte restante è incolta ma tutt'intorno vi sono le canalizzazioni per gli impianti irrigui. Non vi è alcuna recinzione le uniche delimitazioni sono i fossati che corrono intorno agli appezzamenti per delimitarne l'estensione.

4.3.4. PROPRIETA

I mappali 89 e 96 sono di proprietà di [redacted], il mappale 92 di [redacted] ed il mappale 192 di entrambi in quote eguali. Per il mappale 93 non si è trovato alcun atto relativo alla metà di esso mentre l'altra metà deriva, per successione, ai tre fratelli [redacted]. Nella esecuzione sono indicate le seguenti quote: per il mappale 89 [redacted] per 2/3, il mappale 93 di [redacted] per 1/3 mentre per gli altri sono corrette.



4.4. Terreni al foglio 6

4.4.1. UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO

Si tratta di terreni agricoli posti a circa 5 km dall'abitato, sul lato destro della strada per Vallermosa, attualmente in parte coltivati ed in parte abbandonati ma con sistema di irrigazione.

4.4.2. CONSISTENZA CATASTALE

I mappali sono distinti al catasto terreni come segue:

fog.	Mappale	partita	superficie	qualità	classe	reddito	reddito
------	---------	---------	------------	---------	--------	---------	---------



proprietà di [redacted] ma sono esterni alla proprietà.

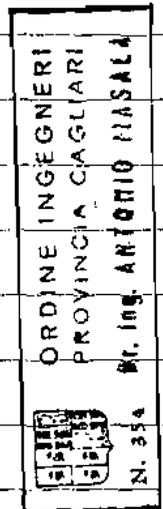
4. 5. 2. CONSISTENZA CATASTALE

I mappali sono distinti al catasto terreni come segue:

fog.	mappale	partita	superficie	qualità	classe	reddito	reddito
			mq			dominicale	agrario
15	175	3504	20	seminativo	4	50	36
	176	3504	170	seminativo	4	425	306
Totale			190				

4. 5. 3. PROPRIETA

Essi risultano proprietà pro indiviso dei fratelli [redacted] ed [redacted] per una quota pari ad $\frac{1}{2}$. L'altra quota di $\frac{1}{2}$; al catasto, è indicata a nome [redacted] (madre), in realtà nei certificati della conservatoria non è riportato nessun elemento, anche se, nel fascicolo 4 del certificato n° 460 del 31 gennaio 1996, nella richiesta è indicato sia il nome di [redacted] sia il mappale; pertanto si presume che non esistano atti al riguardo. La quota indicata nella esecuzione n°781/94 è di $\frac{1}{3}$ a nome di [redacted] per entrambi i terreni.



4. 6. Terreni al foglio 16

4. 6. 1. UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO

Sono situati sulla strada per Vallermosa a circa 2 km dal centro abitato, sul lato destro.

4. 6. 2. CONSISTENZA CATASTALE

I mappali sono distinti al catasto terreni come segue:

fog.	mappale	partita	superficie	qualità	classe	reddito	reddito
			mq			dominicale	agrario
16	132	4374	4.045	pascolo	1	20.225	10.112
16	238	4374	540	seminativo	3	2.700	2.430
Totale			4.585				

4. 6. 3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La loro esatta individuazione è avvenuta tramite le dichiarazioni del Sig. [REDACTED] non essendo possibile ubicarli con precisione attraverso le mappe catastali.

Sono dei terreni agricoli siti in agro di Decimoputzu, a circa 5 km dal centro abitato.

4. 6. 4. PROPRIETA

Essi risultano proprietà per metà di [REDACTED] e di [REDACTED] (1/2/1903). Il signor [REDACTED] ha però dichiarato di non avere la disponibilità del mappale 238.

La quota indicata nella esecuzione n°781/94 è identica.

4. 7. Terreno al foglio 25 mappale 564

4. 7. 1. UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO E

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Si tratta di un terreno di 340 mq posto ai margini del centro abitato, di cui il signor [REDACTED] ha dichiarato di non disporre.

Esso si trova sul prolungamento delle vie Deledda e Nenni. La

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. [REDACTED] ISALA

ASIA
N° 354

destinazione urbanistica è agricola.

4. 7. 2. CONSISTENZA CATASTALE

Il mappale è distinto al catasto terreni come segue:

fog.	mappale	partita	superficie mq	qualità	classe	reddito	
						dominicale	agrario
25	564	3504	340	vigneto	3	2.040	2.210

4. 7. 3. PROPRIETA

La proprietà indicata deriva dalla successione di [redacted] ed è di quota pari ad $\frac{1}{2}$ pro indiviso fra i tre fratelli.

L'altra quota di $\frac{1}{2}$, al catasto, è indicata a nome [redacted]

[redacted] madre), in realtà nei certificati della conservatoria non è riportato nessun elemento, anche se, nel fascicolo 4 del certificato n° 460 del 31 gennaio 1996, nella richiesta è indicato sia il nome di [redacted] sia il mappale: pertanto si presume che non esistano atti al riguardo. La quota indicata nella esecuzione n° 781/94 è di $\frac{1}{3}$ a nome di [redacted]

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIO MASALA
N. 334

4. 8. Terreni al foglio 25 mappale 615-616

4. 8. 1. UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO

Si tratta di un terreno di complessivi 9.465 mq posto ai margini del centro abitato, di cui il signor [redacted] ha dichiarato di non disporre. Attualmente è in stato di abbandono. La destinazione urbanistica è agricola per 2.644 mq del mappale 615 e per 2.421 del mappale 616, per la restante parte (mq 4.400) ricadono in zona "C1 - di espansione

residenziale”.

Peraltro, nel nuovo piano urbanistico in corso di adozione, entrambi i mappali diventeranno edificabili con classificazione “C1”.

4. 8. 2. CONSISTENZA CATASTALE

I mappali sono distinti al catasto terreni come segue:

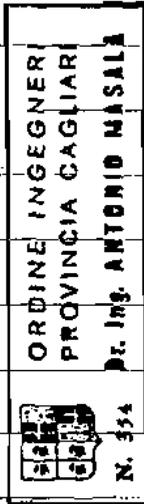
fog.	mappale	partita	superficie mq	qualità	classe	reddito dominicale	reddito agrario
25	615	4375	4.805	seminativo	2	40.842	26.427
	616	4375	4.660	seminativo	2	39.610	25.630
Totale			9.465				

4. 8. 3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Si tratta di aree poste al margine della zona edificata, in cui è presente anche una serie di costruzioni abusive sanate, a cui si accede dal centro abitato attraverso circa trenta metri di strada bianca. Esso è ubicato sui prolungamenti della via Donizetti e della via Giardini. Attualmente è in stato di abbandono. Si tenga presente che poiché si tratta di aree soggette alla presentazione di una lottizzazione per la costruzione, la loro edificabilità non è immediata in quanto è necessario l'accorpamento con altre aree per raggiungere la superficie minima. In ogni caso l'edificabilità territoriale sarà pari a 1 mc/mq. Successivamente, in seguito all'approvazione, oramai imminente, del nuovo PUC, entrambe le aree

[Handwritten signature]

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIO MASALA
N. 354





acquisiranno una destinazione edificatoria con conseguente incremento di valore.

l'ipotesi che qui viene fatta è proprio della totale edificabilità anche in considerazione dello stato di avanzamento del piano urbanistico. In tal caso però l'indice di edificabilità sarà pari a 0,7 mc/mq.

4. 8. 4. PROPRIETA

La proprietà deriva dalla successione di [redacted] in parti uguali pro indiviso fra i tre fratelli [redacted] e [redacted]

La quota indicata nella esecuzione n°781/94 è di 1/3 a nome di [redacted] per entrambi i terreni.

4. 9. Serre in località "Cuccuru Picconi"

4. 9. 1. UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO

Sono stati individuati tramite la cartografia catastale e attraverso le dichiarazioni del Sig. [redacted] Si tratta di terreni agricoli con delle serre e degli edifici di appoggio oltre ad una porcilaia, posti a circa 3 km dal centro urbano sulla strada per Vallermosa, sul lato sinistro. La superficie totale dei terreni pignorati è pari a 14.235 mq all'azienda sono annessi anche altri mappali non pignorati (n° 160, 161 e 197 per totali 12.605 mq)

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. ING. ANTONIO M. P. S. LA
N. 354

4. 9. 2. CONSISTENZA CATASTALE

La proprietà indicata è distinta al catasto terreni come segue:

fog.	Mappale	partita	superficie	qualità	classe	reddito	reddito
			mq			dominicale	agrario



- 14.235 -

15	51	4.471	4.135	seminativo	4	10.337	7.443
15	6	3.655	3.295	seminativo	4	8.237	5.931
15	7 (ex 7a)	1.606	2.950	seminativo	4	7.375	5.310
15	162 (ex 7d)	162	3.855	seminativo	4	9.637	6.939
Totale		<u>14.235</u>					

4. 9. 3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

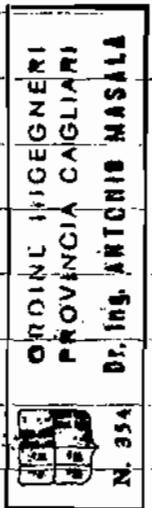
Si tratta di un'azienda agricola sita in agro di Decimoputzu in località Riu Becciu, territorio compreso nel Comprensorio di Bonifica della Sardegna Meridionale.

Detta Azienda costituisce un corpo di forma regolare a cui si può accedere con qualunque mezzo in qualunque stagione in virtù della buona viabilità esistente.

Su di essa sono state costruite diverse serre, come visibile dalle fotografie allegate alla presente, oltre ad alcuni edifici di appoggio e ad una porcilaia. Le serre sono costruite in ferro plastica (mq 1.900) e in ferro vetro (mq 2.500) ed in alluminio vetro (mq 2.500) e rimangono pertanto zone coltivate ordinariamente. L'intera area è dotata di impianto di irrigazione ed è recintata. Le serre sono dotate di impianti di termoventilazione. Le serre in ferro plastica sono in avanzato stato di degrado e per esse non si può prevedere alcun uso produttivo.

4. 9. 4. PROPRIETA

La proprietà dei mappali 7 e 162 deriva dalla successione di



[redacted] e pertanto risulta indivisa fra i tre fratelli.

Non sono stati depositati i certificati relativi ai mappali 5 e 6.

Negli atti di pignoramento sono considerate la quota pari ad

1/3 di proprietà di [redacted] per i mappali 7 e 162

(E.I. 781/93) mentre nella 717/94 sono inclusi tutti i mappali

per intero.

4. 9. 5. CONCESSIONE EDILIZIA

Non esiste concessione edilizia relativamente alle serre

presenti. Peraltro quelle in ferro nylon ed una in ferro vetro

sono dichiarate nelle concessioni edilizie relative al locale

d'appoggio ed alla porcilaia. In effetti è stata presentata una

prima richiesta con rilascio di concessione edilizia n° 72 del 8

febbraio 1985, in cui si dichiarava l'esistenza di esse e si

richiedeva la costruzione di un locale d'appoggio mai

realizzato. Successivamente è stata rilasciata la concessione n°

80 (pratica 113/1987), mai ritirata, relativa alla porcilaia ed al

locale d'appoggio effettivamente edificato. Manca la richiesta

per una serra di 2.500 mq. In ogni caso la superficie totale è

sufficiente per ammettere la sua edificazione e pertanto sarà

sufficiente una richiesta di autorizzazione in sanatoria per

regolarizzare la situazione. Si tenga presente quanto già detto

al punto 4.2.5.. L'edificio destinato a locale d'appoggio è

attualmente utilizzato come abitazione del custode e

magazzino per il ricovero di mezzi meccanici e attrezzature

varie. Le sue caratteristiche sono analoghe a quelle dei locali

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 354
Dr. Ing. APTORIO MASALA

l'appoggio delle serre in località Riu Becciu, così come analoghe sono le caratteristiche della serra in ferro vetro mentre una è, come detto, in alluminio vetro.

4. 10. Abitazione in via S. Antonio n° 3

L'abitazione è costituita da una costruzione a due piani in aderenza ai confinanti, con una piccola pertinenza sul lato dell'ingresso principale, sulla via Sant'Antonio e da una seconda pertinenza sul retro di circa e sul lato. Risulta abitato il solo piano superiore mentre il piano terra è tuttora al rustico. Essa deriva dai mappali indicati nei verbali di pignoramento.

4. 10. 1. UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO

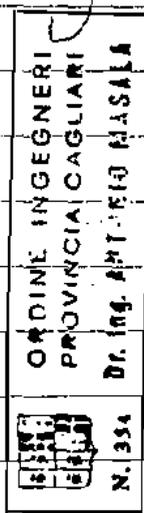
La via Sant'Antonio risulta ubicata al centro di Decimoputzu, come evidenziato dalla planimetria allegata.

4. 10. 2. CONSISTENZA CATASTALE

Le unità immobiliari risultano censite come segue:

fog.	Mappale	cat.	Classe	vani
25	861-862-863	A/4	1	6
25	865	A/4	1	4,5

Poiché le unità immobiliari esistono dal 1965 (come da certificati catastali allegati alla pratica), si ritiene, come dichiarato, che i dati di riferimento siano relativi alla vecchia costruzione (acquisita il 10/11/1965 per atto n° 68776 notaio Contu registrato a Cagliari il 20/11/1965 al n° 14586, come da variazione catastale indicata in atti), e successivamente il





signor Quintino abbia provveduto alla sua demolizione e costruzione del nuovo immobile che quindi risulta ancora non censito. L'immobile risulta costruito sul terreno distinto al catasto terreni al foglio 25 mappale 331, di mq 520.

4. 10. 3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

PIANO TERRA

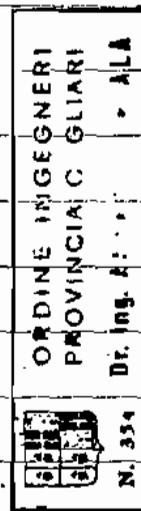
Questa parte dell'edificio non è ultimata, mancano le tramezzature e tutte le finiture sia interne che esterne. Vi è un ampio locale (1) della superficie di circa 88 m². All'esterno vi è un loggiato (3) anch'esso privo di qualsiasi finitura che funge da parcheggio. Inoltre l'area esterna indicata in planimetria è completamente abbandonata.

PRIMO PIANO

Si accede attraverso un vano scala (2) con finitura in marmo sulle alzate e sulle pedate, il parapetto è metallico e le pareti sono intonacate al rustico e tinteggiate con tempera non lavabile di colore bianco. E' così articolato: un'anticamera (4), tre camere (2) - (3) - (5), un salone (8), una cucina (7) con annesso cucinino (6) e balcone (9), ed infine un bagno (1).

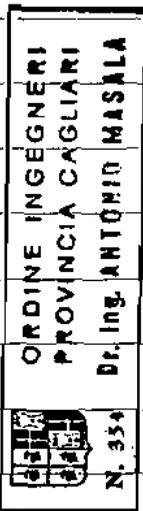
La pavimentazione di tutto l'appartamento è costituita da un rivestimento in marmette di dimensioni variabili da 12 cm x 25 cm a 30 cm x 30 cm; ovunque, tranne nel bagno (1) è presente il battiscopa in marmo di altezza pari a 8 cm.

Le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate tranne nel bagno (1) ove sono rivestite con piastrelle sino all'altezza di



con altri simili per tipologia del bene sulla base di parametri di natura fisica, merceologica ed economica, ma, con uno, quello diretto, individuata una categoria di beni sostanzialmente analoghi a quello oggetto di stima, il confronto avviene sulla base di una scala di prezzi noti, nel secondo, quello indiretto, il confronto avviene sulla base di parametri che poi vengono elaborati col metodo della capitalizzazione dei redditi.

Per la determinazione del valore commerciale degli appartamenti e dei terreni agricoli, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello comparativo sintetico, o diretto, in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio sintetico di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna sottolineare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili ma comunque certi, dei valori venali





redditi" che consiste nella determinazione del valore mediante la formula $V_m = \frac{R}{r}$ in cui: R rappresenta il reddito netto ritraibile dall'attività esercitata e r è il tasso d'interesse che rappresenta il prezzo che si paga per l'uso del capitale.

5. 1. 1. ABITAZIONE IN VIA CHIESA N° 47

lotto n° 1

5. 1. 1. 1. Valutazione del bene

Dalle indagini svolte risulta che per abitazioni di dimensioni simili, ubicate o in Decimoputzu o in centri nel circondario, con grado di finitura simile, il prezzo di mercato oscilla fra i 1.000.000 L/mq e i 1.100.000 L/mq. Nel nostro caso si ritiene di dover attribuire, per le particolari caratteristiche del bene e per la sua età, il valore medio pari a L/mq 1.050.000.

La superficie commerciale del bene viene determinata mediante i valori consolidati dei coefficienti di ragguglio come segue:

destinazione	coeff.	sup.	sup. rag.
Piano terra	1	225,19	225,19
Piano primo	1	175,01	175,01
Terrazza	0,4	40,61	16,24
Cortile	0,125	478,36	59,8
Edificio abusivo	0,20	119,24	23,85
Superficie totale			500,09

Pertanto, tenendo conto anche degli oneri di sanatoria, riportati appresso, si ottiene il valore a corpo del bene in L. 525.000.000 (diconsi lire cinquecentoventicinquemilioni).

ORDINE INGEGNERI

5. 1. 1. 2. Conformità edilizia

Come detto in precedenza, la costruzione deve ritenersi complessivamente rispondente alla concessione edilizia con esclusione del loggiato a piano terra e dei locali posti nel cortile interno. Sulla base dei dati in possesso vengono valutati in L. 5.000.000 gli oneri necessari per la concessione in sanatoria.

5. 1. 2. SERRE IN LOCALITÀ RIU BECCIU

lotto n° 2

5. 1. 2. 1. Valutazione del bene

Per la determinazione del valore commerciale delle serre, come detto in premessa, il sottoscritto ritiene che debba essere utilizzato il metodo comparativo indiretto. In ogni caso la stima verrà condotta secondo entrambi i metodi per verificare la bontà dei calcoli effettuati.

Per quanto riguarda la determinazione del reddito netto, il sottoscritto ha svolto delle indagini presso operatori del settore e agronomi al fine di ottenere dei dati che rappresentino, nell'ordinarietà, la produzione delle serre ovvero il prodotto lordo vendibile (PLV) nonché le spese necessarie per ottenere quella produzione che permettono di ricavare il reddito netto dell'impresa.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIO MASALA
N. 354

I dati, riferiti alla produzione in serra di 1.000 mq, sono i seguenti:

P.L.V. q.li 110

percentuale	tipologia	quantità	prezzo unitario	prezzo totale

%	1 ^a scelta	77	200.000	15.400.000
%	2 ^a scelta	22	140.000	3.080.000
%	3 ^a scelta	11	110.000	1.210.000
		110		19.690.000

costi da detrarre dal ricavo così determinato sono i seguenti:

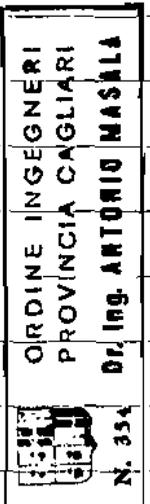
quote	pari al 10% del P.L.V.	1.969.000
spese varie	pari al 35% del P.L.V.	6.891.500
imposte	pari al 5% del P.L.V.	984.500
salari	pari al 25% del P.L.V.	4.922.500
tipendi	pari al 5% del P.L.V.	984.500
quote	pari al 10% del P.L.V.	1.969.000
	Totale	17.721.000

Da cui si ricava che il reddito B_f è pari a 1.969.000 (per 1.000 mq di serra) e, nel nostro caso con 10.476 mq di serre, L. 10.627.244.

Capitalizzando il reddito, riferito alla superficie globale, con un tasso del 4%, si ottiene il valore della proprietà in L. 15.681.100.

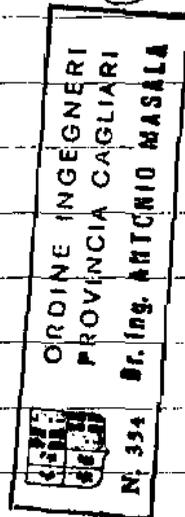
Tale valore trova conferma nella stima col metodo diretto considerando come parametri il mq di terreno agricolo ed il costo di costruzione, deprezzato, delle serre. Lo schema di calcolo è il seguente:

qualità	superficie	valore unitario	valore totale
	mq	L/mq	L
area agricola	19.165	3.000	57.495.000



(catastale)			
serre in	5.304	0,85*50.000	225.420.000
ferro/vetro (A,B)			
serre in	2.112	0,5*15.000	15.840.000
ferro/plastica			
serra in	3.060	0,9*50.000	137.700.000
ferro/vetro (C)			
fabbricato	113,48	0,9*400.000	40.852.800
d'appoggio			
celle frigo	48,16	0,6*400.000	11.558.400
Attrezzature			20.000.000
varie			
Totale			508.866.200

Si ritiene pertanto che il valore a corpo della proprietà nello stato di fatto in cui si trova è pari, in cifra tonda, a L. 510.000.000 (diconsi lire cinquecentodiecimilioni).



5. 1. 2. 2. Conformità edilizia

Come detto, la costruzione dei diversi immobili è avvenuta in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Decimoputzu, salvo alcune discordanze che si riflettono anche sulle distanze dai confini riportate negli elaborati grafici ma che sono comunque soggette ad autorizzazione in sanatoria per le caratteristiche delle serre.

5. 1. 3. TERRENI IN LOCALITÀ "BIA SERRU GUREU"

(FOGLIO 4)

Lotto (3)
(4)



5. 1. 3. 1. Valutazione del bene

Si tratta di terreni agricoli che hanno una valutazione pari a 100.000.000 a ettaro, come risulta dalle indagini svolte dal sottoscritto CTU presso gli operatori del settore. Pertanto, il valore dei singoli mappali, che possono senz'altro essere venduti separatamente, risulta dallo schema seguente:

fog.	mappale	superficie mq	valore stimato	valore quota pignorata
	89	8.855	26.565.000	17.710.000
	92	8.510	25.530.000	25.530.000
	93	17.705	53.115.000	8.852.500
	96	4.540	13.620.000	13.620.000
	192	4.127	12.381.000	6.190.500
Totali		43.737	131.211.000	71.903.000

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIN : : - LA
N. 354

Pertanto il valore a corpo della proprietà, nello stato in cui si trova, è pari a L 131.211.000 (diconsi lire centotrentunomilioniduecentoundicimila).

Le quote pignorate non sono però totali: pertanto i valori delle quote in vendita sono indicate nell'ultima colonna, considerando l'indicazione del verbale di pignoramento o quella minore derivante dagli atti in possesso dello scrivente. E' inoltre evidente che i terreni possono essere venduti singolarmente.

5. 1. 4. TERRENI AL FOGLIO 6

5

5. 1. 4. 1. Valutazione del bene



tratta di terreni agricoli che hanno una valutazione pari a 10.000.000 a ettaro, come risulta dalle indagini svolte dal sottoscritto CTU presso gli operatori del settore. Pertanto, il valore dei singoli mappali, che possono senz'altro essere venduti separatamente, risulta dallo schema seguente:

log.	Mappale	superficie mq	valore stimato	valore quota in vendita
	23	3.545	10.635.000	1.772.500
	74	2.260	6.780.000	2.260.000
totali		5.805	17.415.000	4.032.500

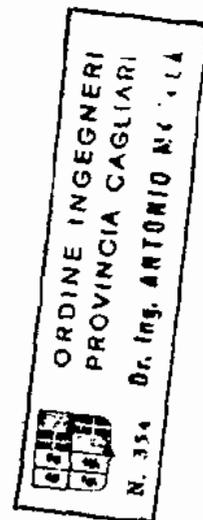
pertanto il valore a corpo della proprietà, nello stato in cui si trova, è pari a L 17.415.000 (diconsi lire diciasettemilioniquattrocentoquindicimila).

Le quote pignorate non sono però totali: pertanto i valori delle quote in vendita sono indicate nell'ultima colonna, considerando l'indicazione del verbale di pignoramento o della minore derivante dagli atti in possesso dello scrivente. È inoltre evidente che i terreni possono essere venduti singolarmente.

5.1.5. TERRENI AL FOGLIO 15

5.1.5.1. Valutazione del bene

tratta di terreni agricoli che, per le loro caratteristiche dimensionali vengono valutati circa 10.000.000 a ettaro. Pertanto, il valore dei singoli mappali, che possono senz'altro essere venduti separatamente, risulta dallo schema seguente:



Lotto 6



fog.	Mappale	superficie mq	valore stimato	valore quote pignorate
15	175	20	20.000	10.000
	176	170	170.000	85.000
Totale		190	190.000	95.000

Pertanto il valore a corpo della proprietà è pari, nello stato in cui si trova, a L 190.000 (diconsi lire centonovantamila).

Relativamente alle quote ed alla vendita vale quanto detto in precedenza.

5. 1. 6. TERRENI AL FOGLIO 16

NO

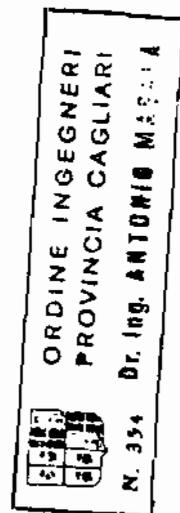
5. 1. 6. 1. Valutazione del bene

Si tratta di terreni agricoli che hanno una valutazione pari a 32.000.000 a ettaro, come risulta dalle indagini svolte dal sottoscritto CTU presso gli operatori del settore. Pertanto, il valore dei singoli mappali, che possono senz'altro essere venduti separatamente, risulta dallo schema seguente:

fog.	Mappale	superficie mq	valore stimato	valore quote pignorate
16	132	4.045	12.944.000	6.472.000
	238	540	1.728.000	864.000
Totali		4.585	14.672.000	7.336.000

Pertanto il valore a corpo della proprietà, nello stato in cui si trova, è pari a L 14.762.000 (diconsi quattordicimilionisettecentosessantaduemila lire).

Relativamente alle quote ed alla vendita vale quanto detto in



cedenza.

5. 1. 7. TERRENO AL FOGLIO 25 MAPPALI 564

5. 1. 7. 1. Valutazione del bene

tratta di terreni agricoli che hanno una valutazione pari a 1.752.000.000 a ettaro, come risulta dalle indagini svolte dal sottoscritto CTU presso gli operatori del settore. Pertanto, il valore dei singoli mappali, che possono senz'altro essere venduti separatamente, risulta dallo schema seguente:

Fig.	Mappale	superficie mq	valore stimato	valore quota pignorata
	564	3.504	10.512.000	1.752.000

pertanto il valore a corpo della proprietà, nello stato in cui si trova, è pari a L 10.512.000 (diconsi diecimilionicinquecentododicimilioni). Relativamente alle quote di vendita vale quanto detto in precedenza.

5. 1. 8. TERRENI AL FOGLIO 25 MAPPALI 615-616

5. 1. 8. 1. Valutazione del bene

per quanto detto in precedenza si adotterà la destinazione urbanistica "C1" di prossima adozione, con indice pari a 0,7 mc/mq. La valutazione dell'area è pari a L/mq 60.000.

pertanto, il valore dei singoli mappali, che possono senz'altro essere venduti separatamente, risulta dallo schema seguente:

Fig.	Mappale	superficie mq	valore stimato	valore quota pignorata
5	615	4.805	288.300.000	96.100.000

ASTE GIUDIZIARIE.it

7

C

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIO MASALA



N. 354

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



616	4.660	279.600.000	93.200.000
ali	9.465	567.900.000	189.300.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intanto il valore a corpo della proprietà, nello stato in cui trova, è pari a L 567.900.000 (diconsi lire cinquecentosessantasettemilioninovecentomila). Relativamente alle quote ed alla vendita vale quanto detto in precedenza.

5. 1. 9. SERRE IN LOCALITÀ "CUCCURU PICCORI"

5. 1. 9. 1. Valutazione del bene

In conformità a quanto riportato nel paragrafo 5.1.2 relativamente alle serre in località "Riu Becciu" la stima verrà condotta con entrambi i metodi estimativi riportati in premessa. Riportando i valori precedentemente determinati per 1.000 mq di serre si ottiene, sulla base di una superficie pari a mq 5.000 di serre (escludendo quelle in ferro plastica che, come detto, non sono in condizioni di produrre reddito), analogamente a quanto riportato nel paragrafo citato, un valore pari a 246.125.000. A tale valore va aggiunto il valore del terreno agricolo non coperto da serre ma che è suscettivo di produrre reddito anch'esso. Per esso si assume il valore di L/ha 32.000.000 e pertanto si ottiene un valore finale di L 260.000.000 in cifra tonda.

MO *Corre*

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. ING. ANTONIO MASALA
N. 354

Analogamente, sulla base del metodo comparativo diretto, si procede come segue:

qualità	superficie	valore unitario	valore totale
	mq	L/mq	L

ASTE
GIUDIZIARIE.it

area agricola (catastale)	14.235	3.000	42.705.000
terre in ferro/vetro (A,B)	2.500	0,80*50.000	100.000.000
terre in ferro/plastica	1.900	0	0
terra in alluminio/vetro	2.500	0,9*50.000	112.500.000
fabbricato d'appoggio	75,92	0,8*400.000	24.294.400
Porcilaia	57,75	250.000	14.437.500
Totale			293.936.900

Assumendo ancora una volta il valore medio, dato lo scarto minimo esistente fra i due valori, si assume il valore a corpo della proprietà indicata, nello stato in cui si trova, pari a L. 275.000.000 (diconsi lire duecentosettantacinquemilioni). In realtà il sottoscritto ritiene che il bene così individuato non sia autonomamente suscettivo di produrre un reddito ma parte di una proprietà che solo nell'insieme è una unità produttiva, e quindi, teoricamente, neanche stimabile, secondo i principi dell'estimo. Pertanto si ritiene che la stima su esposta non possa condurre ad una vendita e che essa sia, pur se corretta sotto il profilo formale, soltanto indicativa del valore della parte pignorata come quota però dell'intero corpo di cui fa parte. Si ritiene pertanto che i beni non possano essere venduti per i

Carla

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIO MASALA

N. 354

ASTE
GIUDIZIARIE.it

seguenti motivi:

- nella esecuzione n° 781/93 vengono considerati solo i mappali 7 e 162 per la quota pari ad 1/3 di proprietà di [REDACTED]. È evidente che si tratta di una vendita illogica di un bene non stimabile in quanto non suscettivo di produrre reddito autonomamente.
- nella esecuzione 717/94 sono invece considerati tutti i mappali stimati per intero con esclusione dei mappali 161 e 160 e 197 su cui insiste parte di una serra e dell'edificio d'appoggio: non è concepibile la vendita separata di parti di immobile che non sono autonome,
- si rileva ancora, in ogni caso, la mancanza di atti relativamente ai mappali 5 e 6.

5. 1. 9. 2. Conformità edilizia

La costruzione dei locali d'appoggio è avvenuta in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Decimoputzu. Le serre invece saranno soggette ad una richiesta di autorizzazione in sanatoria.

5. 1. 10. ABITAZIONE IN VIA SANT'ANTONIO N° 3

Lotto 3

5. 1. 10. 1. Valutazione del bene

Per la valutazione dell'immobile valgono le stesse considerazioni fatte al punto 5.1.1., assumendo in questo caso un valore pari a L/mq 950.000 per tenere conto del diverso livello di finiture e della diversa età dell'immobile. Il valore viene determinato pertanto come segue:

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIO MASALA
N. 354

azione	coeff.	Sup.	sup. rag.
terra	0,5	114,40	57,2
primo	1	157,30	157,3
zza	0,4	11,00	4,4
le	0,125	362,70	45,34
rficie totale			264,24

nto, si ottiene il valore a corpo del bene in L. 000.000 (diconsi lire duecentocinquantamiloni).

5. 1. 10. 2. Conformità edilizia

ificazione dell'abitazione è avvenuta in conformità a quanto rtato nella licenza edilizia del 22 maggio 1968. L'immobile lta peraltro attualmente non censito al catasto mentre lo è llo preesistente, come riportato in atti ed a cui viene fatto rimento nei verbali di pignoramento.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIO MASALA
N. 354

5. 2. Schemi relativi alle iscrizioni e trascrizioni

allegano alla presente gli schemi relativi ai passaggi di oprietà ed alle iscrizioni.

5. 3. Determinazione del valore iniziale ai fini INVIM

5. 3. 1. ABITAZIONE IN VIA CHIESA N° 47

valore iniziale del bene ai fini INVIM è pari al valore hiarato in atto a pari a L. 500.000 (in data 9 maggio 1956).

5. 3. 2. SERRE IN LOCALITÀ RIU BECCIU

il valore iniziale del bene ai fini INVIM è pari alla somma dei valori dichiarati negli atti di acquisto dei singoli mappali e pari pertanto a L. 1.000.000 per l'intero mappale 95 e L. 3.600.000



al mappale 96 entrambi in data 27/11/1981.

5. 3. 3. TERRENI IN LOCALITÀ BIA SERRU GUREU

FOGLIO 4)

si ritiene che il valore iniziale da attribuire ai beni ai fini INVIM:

conferma con i valori dichiarati in atto e quindi:

log. mappale	superficie mq	qualità	data acquisto	valore iniziale
89	8.855	seminativo	21/2/1973	350.000
92	8.510	seminativo	21/2/1973	680.000
93	17.705	seminativo	13/11/1968	1.240.000
96	4.540	seminativo	10/9/1969	320.000
192	4.127	seminativo	15/6/1981	1.500.000
				43.737

Handwritten mark or signature.

ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA CAGLIARI
 Dr. Ing. ANTONIO MASALA
 N. 334

In caso del mappale 93 e 96 i valori riportati negli atti sono ritenuti considerati inattendibili e pertanto si è proceduto al calcolo sulla base del valore 70 L/mq determinato sulla base dei dati in possesso dello scrivente.

5. 3. 4. TERRENI AL FOGLIO 6

I terreni derivano dall'atto di successione in data 13/11/1969 (mappale 23 solo per 1/2) e in esso non sono riportati i singoli valori e pertanto vengono determinati come al punto precedente, con valore unitario 60L/mq:

log. mappale	superficie mq	qualità	data acquisto	valore iniziale
6 23	3.545	seminativo	13/11/1968	106.350



74 2.260 seminativo 13/11/1968 135.600

5. 3. 5. TERRENI AL FOGLIO 15

I terreni derivano dall'atto di successione in data 13/11/1968 (solo per 1/2) e in esso non sono riportati i singoli valori e pertanto vengono determinati come al punto precedente:

fog.	mappale	superficie	qualità	data	valore
		mq		acquisto	iniziale
15	175	20	seminativo	13/11/1968	600
	176	170	seminativo	13/11/1968	5.100

5. 3. 6. TERRENI AL FOGLIO 16

I terreni derivano dall'atto in data 10/9/1969 (sono acquistati solo per 1/12 e non si hanno elementi sulla quota acquistata in precedenza per la quota totale pari ad 1/2) e in esso non sono riportati i singoli valori e pertanto vengono determinati come al punto precedente, con valore unitario 60 L/mq:

fog.	mappale	superficie	qualità	data	valore
		mq		acquisto	iniziale
16	132	4.045	pascolo	10/9/1969	141.600
16	238	5.40	seminativo	10/9/1969	18.900

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ANTONIO MASSALA
N. 354

5. 3. 7. TERRENO AL FOGLIO 25 MAPPALE 564

Anche in questo caso il valore viene determinato sulla base dei valori noti all'epoca della successione (pari a L/mq 60) per un valore iniziale pari a 3.400 (quota pari ad 1/6).

5. 3. 8. TERRENI AL FOGLIO 25 MAPPALE 615-616

In analogia a quanto detto precedentemente i terreni valgono

rispettivamente

fog.	mappale	superficie	qualità	data	valore
		mq		acquisto	iniziale
25	615	4.805	seminativo	13/11/1968	288.300
	616	4.660	seminativo	13/11/1968	279.600

5. 3. 9. SERRE IN LOCALITÀ "CUCCURU PICCONI"

Non si hanno dati sulla data di acquisto e sul suo valore.

5. 3. 10. ABITAZIONE IN VIA S. ANTONIO N° 3

Vale quanto detto al punto precedente.

5. 4. Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

- riepilogo della stima dei diversi immobili
- riepilogo dei beni inseriti nei verbali di pignoramento con le quote determinate sulla base degli atti depositati
- quadro d'unione catastale;
- Abitazione in via Chiesa n° 47:
 - ✓ copia concessione edilizia 19 del 14/4/1978 e relativi allegati;
 - ✓ planimetria rilevata dal sottoscritto CTU;
 - ✓ fotografie dell'immobile;
- Serre in località Riu Becciu:
 - ✓ copia concessione edilizia 48 del 24/3/1983 e relativi allegati;
 - ✓ copia concessione edilizia 73 del 5/2/1985 e relativi allegati;

ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA CAGLIARI
 Dr. Ing. ANTONIO MASALA
 N. 354

✓ fotografie dell'immobile;

Terreni in località "Bia Serru Gureu" (foglio 4):

✓ planimetria catastale;

✓ fotografia del terreno;

Terreni al foglio 6:

✓ planimetria catastale;

Terreni al foglio 15

✓ planimetria catastale;

• Terreni al foglio 16:

✓ planimetria catastale;

• Terreno al foglio 25 mappale 564:

✓ planimetria catastale;

• Terreni al foglio 25 mappali 615-616:

✓ planimetria catastale;

✓ fotografie;

• Serre in località "Cuccuru Picconi":

✓ planimetria catastale;

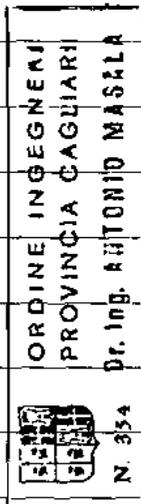
✓ licenza di costruzione 72 del 8/2/1985 e relativi
allegati;

✓ concessione n°72 del 8/2/1985 e relativi
allegati;

✓ concessione n°80 del 30/11/1987 e relativi
allegati;

✓ fotografie;

• Abitazione in via Sant'Antonio n° 3:





ASTE GIUDIZIARIE.IT

- ✓ planimetria catastale;
- ✓ licenza di costruzione pratica 19/68 e relativi allegati;
- ✓ planimetria rilevata dal sottoscritto CTU;
- ✓ fotografie dell'immobile.

6. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 49 pagine di carta legale e relativi allegati.

Handwritten signature

Cagliari, li 6 dicembre 1997

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Antonio Masala

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA CAGLIARI
 Dr. Ing. ANTONIO MASALA
 N. 354

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT