

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare Iscritto al n. 658/97 del R.E.

Banco di Napoli S.p.A. c/ [REDACTED]



#### 1. PREMESSE.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 20.12.2001 il sottoscritto dott. ing. Sergio Meloni, nato a Cagliari il 01.06.70, libero professionista con studio in Cagliari al n° 3 della via Copernico, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3597 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettava l'incarico che qui di seguito si riporta:

1) *Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:*

a) *se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n° 755 del 06/08/67, ma prima dell'entrata in vigore della legge n° 47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purchè rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n° 47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n° 724 (v. art. 40 ult. Comma legge n° 47/85 e 39 I comma legge n° 724/94);*

b) *se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n° 47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n° 47 del 28/02/85, purchè l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta.*

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

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

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 comma 1 legge n° 724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n° 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

- 2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.
- 3) Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.
- 4) Determinazione dei valori iniziali dei beni ai fini del calcolo INVIM.
- 5) Predisponga, dopo la vendita all'incanto, la nota di trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento e svolga gli ulteriori adempimenti anche ai fini delle cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudiziali indicate nel decreto stesso.

S. M. A.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO.

Nel Comune di San Vito, località S'Arcilloni, sono stati pignorati i seguenti beni:

- Fondo rustico distinto in catasto al F. 55 mapp. 5 di 505280,00 m<sup>2</sup>;
- Fondo rustico distinto in catasto al F. 59 mapp. 17 di 115080,00 m<sup>2</sup>.

Nel Comune di Maracalagonis, località Su Suergiu Mannu, sono stati pignorati i seguenti beni:

- Fondo rustico distinto in catasto al F. 41 mapp. 23/BG di 1245,00 m<sup>2</sup>;
- Fondo rustico distinto in catasto al F. 41 mapp. 23/BQ di 4920,00 m<sup>2</sup>;
- Fondo rustico distinto in catasto al F. 41 mapp. 23/BR di 20640,00 m<sup>2</sup>;
- Fondo rustico distinto in catasto al F. 41 mapp. 23/BS di 212050,00 m<sup>2</sup>;
- Fondo rustico distinto in catasto al F. 41 mapp. 23/CF di 151040,00 m<sup>2</sup>.

## 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Preso visione degli atti, il sottoscritto inviava alla ditta esecutata, in data 17.01.2002, raccomandata con ricevuta di ritorno n° 12156453142-6, presso l'indirizzo indicato in atti (via Rodi 26/27, Quartu S. Elena-Cagliari), la quale veniva restituita al mittente poiché il destinatario risultava sconosciuto presso l'indirizzo sopraindicato.

Il sottoscritto si è recato, quindi, presso gli immobili pignorati nel Comune di San Vito in data 10.04.2002 alle ore 10.00 accompagnato dal geom. Zuncheddu, tecnico del Comune di San Vito, e dal sig. [redacted] della polizia municipale, e presso gli immobili pignorati nel Comune di Maracalagonis in data 15.04.2002, accompagnato dal sig. [redacted] comandante dei vigili urbani.

In data 18/03/2002, presso l'ufficio del N.C.E.U., ha iniziato gli accertamenti catastali dei beni pignorati, conclusi in data 17/06/2002.

In data 08/04/2002, presso l'ufficio della Conservatoria dei RR. II. di Cagliari, ha iniziato gli accertamenti dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli dei beni pignorati, conclusi in data 06/06/2002.

In data 17/04/2002 e successivamente in data 22/04/2002 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito, in data 25/04/2002 e successivamente in data 06/05/2002 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maracalagonis ed ha proceduto all'esame della documentazione depositata relativa alle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI.

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione e dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente espone quanto segue:

**QUESITO N° 1** *Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN VITO <sup>✓</sup> ①

Nel Comune di San Vito, località S'Arcilloni, sono stati pignorati i seguenti beni:

- Fondo rustico distinto in catasto al F. 55, mapp. 5 di 505280,00 m<sup>2</sup>, pascolo cespugliato classe 2, reddito dominicale € 313,15, reddito agrario € 182,27;
- Fondo rustico distinto in catasto al F. 59, mapp. 17 di 115080 m<sup>2</sup>, pascolo cespugliato classe 2, reddito dominicale € 71,32, reddito agrario € 41,60.

I terreni in esame fanno parte di un'azienda agricola, ormai abbandonata, distante circa 20 km circa dal centro abitato di Burcei, cui si accede mediante la strada vicinale di S'Arcilloni, in buone condizioni di transitabilità, così costituita:

- pascoli cespugliati, piste poderali a fondo naturale e chiudende in rete metallica;
- ✓ fabbricati rurali in disuso edificati negli anni '60;
- essenze arboree di macchia mediterranea spontanea: corbezzolo, ginepro e olivastro;
- attrezzature varie inutilizzabili.

I terreni presentano le seguenti caratteristiche geopedologiche: si tratta di terre brune, originate da rocce sedimentarie e metamorfiche, ricche di scheletro sabbioso-argilloso.

Seguiti dal fiume denominato "Genna Ollastu" e attraversati dal "Rio Gallioti", i terreni si presentano in pendenza che, comunque, non supera il 25%, consentendo lavorabilità degli stessi con mezzi meccanici.

#### Regolarità urbanistica

In seguito agli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito, nonché dall'analisi della documentazione fornita, è risultato che gli immobili furono costruiti intorno alla fine degli anni '50-primi anni '60 in assenza di documentazione presentata agli uffici tecnici Comunali.

I terreni in esame ricadono in Zona "E" (zona agricola, aree rurali e agricole) del Piano di

Fabbricazione e del Piano Territoriale Paesistico Comunale vigente. Tali zone comprendono aree destinate alle attività agro pastorali con annesse attrezzature e abitazioni rurali ed insediamenti, attrezzature ed impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre Zone. L'indice massimo da applicare nell'edificazione dei fabbricati suddetti è di 0.20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; per i fabbricati residenziali è di 0.03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; l'altezza massima consentita è di 8 m; distacchi dai limiti del lotto pari ad almeno 10 m, 10 m da strade comunali, vicinali e di penetrazione agraria.

#### Consistenza

Sulla base delle misurazioni effettuate risulta la seguente superficie degli immobili in esame:

- F. 55, mapp. 5: 505280,00 m<sup>2</sup>
- F.59, mapp. 17: 115080,00 m<sup>2</sup>
- TOTALE: **620360,00 m<sup>2</sup>**



2

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

Nel Comune di Maracalagonis, località Su Suergiu Mannu, sono stati pignorati i beni precedentemente indicati, che fanno parte di un'azienda agricola che dista dalla strada per Villasimius e dalla località abitata di Geremeas circa 4 Km, raggiungibili mediante una strada di penetrazione agraria in buone condizioni di transitabilità.

Sui terreni in esame insistono un fabbricato colonico della superficie coperta di 151,21 m<sup>2</sup>, un pozzo scavato del diametro di 1 m, con relativa chiudenda in muratura, e due cabine per motopompe della superficie coperta complessiva di 24,39 m<sup>2</sup>.

Risultano in fase di realizzazione una serie di opere di miglioramento fondiario realizzate dall'esecutato quale la recinzione di una parte del lotto, la realizzazione di una vasca di raccolta e accumulo delle acque e una vasca di compensazione; risulta approvata dal Comune di Maracalagonis la realizzazione di una serra in ferro plastica rigida e una serra ombrario, rispettivamente di 1274,40 m<sup>2</sup> e 1368,96 m<sup>2</sup>.

In parte del terreno a ridosso della viabilità di accesso all'area si stanno effettuando lavori per la realizzazione di una esposizione museale di attrezzature e mezzi militari e auto d'epoca.

I terreni in esame hanno subito variazioni negli identificativi catastali, che possono essere riassunti nella tabella che segue:

IDENTIFICATIVI IN ATTI			NUOVA SITUAZIONE	
Foglio	N° P.IIa	SUB	Foglio	N° P.IIa
41	23	BG	<del>41</del>	92 (m² 1245)
41	23	BQ	<del>41</del>	100 (m² 4920)
41	23	BS	<del>41</del>	227 (m² 123397); 228 (m² 7578); 229 (m² 1215); 230 (m² 10279); 231 (m² 1480); 232 (m² 6620); 233 (m² 6845); 234 (m² 10010); 235 (m² 3154); 236 (m² 303); 237 (m² 994); 238 (m² 13392); 239 (m² 13391); 240 (m² 13392)
41	23	BR	41	241 (m² 18280); 242 (m² 660); 243 (m² 947); 244 (m² 753)
41	23	CF	41	245 (m² 42711); 246 (m² 20002); 247 (m² 23094); 248 (m² 3400); 249 (m² 10008); 250 (m² 11910) 251 (m² 25000); 252 (m² 10019); 253 (m² 1710); 254 (m² 3186)

Dalla verifica della documentazione presente presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Cagliari è emerso che alcuni terreni pignorati sono stati venduti dall'esecutato successivamente alla data del pignoramento e precisamente:

Identificativi Catastali	Identificativi Atti Di Trascrizione
Fgl. 41 part. 233 Fgl. 41 part. 254	trascrizione del 08/10/2001; reg. part. 29266 gen. 38820; repertorio 7332 quota: 1/1 proprietà
Fgl. 41 part. 251	trascrizione del 16/10/2001; reg. part. 30196 gen. 10095; repertorio 7360 quota: 4/5 proprietà; 3/15 nuda proprietà; 1/5 usufrutto
Fgl. 41 part. 246	trascrizione del 16/10/2001; reg. part. 30197 gen. 40096; repertorio 7361 quota: 1/1 nuda proprietà; 1/1 usufrutto
Fgl. 41 part. 249 Fgl. 41 part. 247	trascrizione del 31/10/2001; reg. part. 32093 gen. 42490; repertorio 7407 quota: 1/1 proprietà (part. 249); 1/2 proprietà (part. 247);
Fgl. 41 part. 247 Fgl. 41 part. 234	trascrizione del 31/10/2001; reg. part. 32095 gen. 42492; repertorio 7421 quota: 1/2 proprietà (part. 247); 1/1 proprietà (part. 234);

#### FABBRICATI

Come su detto, sui terreni in esame insiste un fabbricato colonico, attualmente utilizzato dall'esecutato come propria abitazione, risulta realizzato su un unico livello, costituito da ingresso, salone, cucina, due stanze da letto, servizio igienico, disimpegni e comodi di collegamento tra gli ambienti.

Il fabbricato si presenta con le pareti esterne intonacate e tinteggiate al primo piano, il

secondo livello non è stato ultimato e sono in vista le murature verticali parzialmente realizzate; le pareti interne risultano intonacate, lisciate e tinteggiate in tutto l'appartamento; le pareti del bagno e della cucina risultano rivestite per un'altezza di m 1,80 con piastrelle in grès ceramico; il pavimento del salone e dell'ingresso risultano realizzati con piastrelle in cotto, negli altri ambienti in grès ceramico; i serramenti esterni ed interni sono in legno massello.

IMPIANTI. Impianto idrico a vista; impianto elettrico sotto traccia; bagno dotato di scaldacqua elettrico, apparecchiature igienico-sanitarie costituite da doccia, w.c., bidet e lavabo complete di rubinetteria.

Le condizioni generali e lo stato d'uso dell'immobile, possono definirsi buone.

### Regolarità urbanistica

In seguito agli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maracalagonis, è risultato quanto segue:

- gli immobili risultano realizzati in seguito all'ottenimento di regolare licenza per l'esecuzione di lavori edili rilasciata in data 07-03-1974, pratica n° 16/74;
- in data 05-10-1999, è stata rilasciata concessione edilizia n° 77/99 per la realizzazione di una serie di opere di miglioramento fondiario quali la recinzione di una parte del lotto, la realizzazione di una vasca di raccolta e accumulo delle acque e una vasca di compensazione; la realizzazione di una serra in ferro plastica rigida e una serra ombrario, rispettivamente di 1274.4 m<sup>2</sup> e 1368.96 m<sup>2</sup>.

I terreni in esame ricadono in Zona "E" (zona agricola) del Piano di Fabbricazione in vigore e in Zona "H1" (zona di rispetto) del Piano Urbanistico Comunale adottato in data 30.12.1999. In tali Zone sono assentite le opere realizzabili ai sensi delle Norme del P.di F., non in contrasto con quelle adottate dal P.U.C. Tali zone comprendono aree destinate alle attività agro-pastorali con annesse abitazioni rurali. L'indice massimo da applicare nell'edificazione dei fabbricati suddetti è di 0.001 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (secondo il P.U.C.), con distacchi dai limiti del lotto pari ad almeno 6 m, 10 m da strade comunali, vicinali e di penetrazione agraria. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione gli immobili risultano edificati conformemente, al quanto disposto, negli atti sopra elencati, ad eccezione di alcune varianti apportate in fase di realizzazione alla casa colonica avvenuta nel 1974 che hanno portato

alla realizzazione di un vano in più di quelli autorizzati. L'abuso è suscettibile di sanatoria, ai sensi dell'art. 43 Legge 47/85.

#### Consistenza

Sulla base delle misurazioni effettuate risultano le seguenti superfici lorde coperte arrotondate (comprehensive di tamponature e tramezzi) degli immobili in esame:

#### FABBRICATI:

- Fabbricato colonico: superficie lorda residenziale m<sup>2</sup> 151,20;
- Cabine: superficie lorda non residenziale m<sup>2</sup> 60,00;
- Vasca di compensazione: superficie lorda non residenziale m<sup>2</sup> 24,39.

Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e della destinazione d'uso del fabbricato colonico e conteggiando le superfici non residenziali al 60%, si ottiene una superficie commerciale pari a circa m<sup>2</sup> 225,85.

#### TERRENI:

Sulla base delle misurazioni effettuate risulta una superficie commerciale lorda pari a 389895,00 m<sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## VALORE COMMERCIALE DEI SINGOLI BENI.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato". Con tale criterio il valore degli immobili viene determinato sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m<sup>2</sup>). Il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche degli immobili in esame (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato). Per i terreni il confronto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi (altitudine, giacitura, esposizione, fertilità, proprietà fisico-chimiche, ventilazione, presenza di sorgenti naturali o falde acquifere, grado di urbanizzazione, disponibilità, consistenza, classi di coltura) nonché l'andamento del mercato immobiliare per terreni simili. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame, si è accertato quanto segue:

### Immobili siti nel Comune di San Vito

Sulla base delle misurazioni effettuate risulta la superficie commerciale degli immobili in esame pari a 620360 m<sup>2</sup> (pari a Ha 62.03.60): 1,50 €/m<sup>2</sup> x 620360,00 m<sup>2</sup> = € 930.540,00.

### Immobili siti nel Comune di Maracalagonis

TERRENI: Sulla base delle misurazioni effettuate risulta la superficie commerciale degli immobili in esame pari a 389895,00 m<sup>2</sup>: 2,10 €/m<sup>2</sup> x 389895,00 m<sup>2</sup> = € 818779,50.

FABBRICATI: Sulla base delle misurazioni effettuate risulta la superficie commerciale degli immobili in esame pari a 225,85 m<sup>2</sup>: 570,00 €/m<sup>2</sup> x 225,85 m<sup>2</sup> = € 128734,50.

Da quanto sopra esposto si ritiene che il valore di mercato più probabile degli immobili in esame possa stimarsi:

### Immobili siti nel Comune di San Vito

€ 930500,00

2

(diconsi euro novecentotrentamilacinquecento/00)

### Immobili siti nel Comune di Maracalagonis

€ 947500,00

(diconsi euro novecentoquarantasettecinquecento/00)

**QUESITO N° 2 Prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà e delle iscrizioni pregiudizievoli**

Per gli immobili in esame, nei vent'anni antecedenti l'esecuzione immobiliare, risultano le seguenti trascrizioni presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR. II. Di Cagliari:

**TRASCRIZIONI A FAVORE**

trascrizione del 17/11/1972 reg. part. 17201 gen. 20533	Atto di compravendita a favore di [redacted] per la quota di 1/1 (proprietà) a rogito notaio dott. Anna Maria Cara del 30/10/1972 dei terreni distinti in catasto al Fgl. 41 part. 23 sub BS, BQ, BR, BG siti nel Comune di Maracalagonis..
trascrizione del 18/05/1973 reg. part. 10759 gen. 9228	Atto di compravendita a favore di [redacted] e contro [redacted] per la quota di 1/1 (proprietà) a rogito notaio dott. Anna Maria Cara del 16/05/1973 del terreno distinto in catasto al Fgl. 41 part. 23 sub CF sito nel Comune di Maracalagonis..

**TRASCRIZIONI CONTRO**

trascrizione del 18/06/1991 reg. part. 10158 gen. 14647	Verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro [redacted] per la quota di 1/1 (proprietà) richiesta dall'avv. Raffaele Maxia il 22/05/1991 dei terreni distinti in catasto al Fgl. 41 part. 23 sub BS, BQ, BR, BG, CF siti nel Comune di Maracalagonis..
trascrizione del 24/10/1991 reg. part. 16620 gen. 24117	Rettifica a trascrizione a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro [redacted] per la quota di 1/1 (proprietà) richiesta dall'Ufficiale Giudiziario il 22/05/1991 dei terreni distinti in catasto al Fgl. 41 part. 23 sub BS, BQ, BR, BG, CF siti nel Comune di Maracalagonis e dei terreni distinti in catasto al Fgl. 55 part. 5 e Fgl. 59 part. 17 siti nel Comune di San Vito.
trascrizione del 13/10/1997 reg. part. 16175 gen. 24131	Verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banco di Napoli S.p.A. contro [redacted] per la quota di 1/1 (proprietà) richiesta dal [redacted] il 23/09/1997 dai terreni distinti in catasto al Fgl. 41 part. 23 sub BS, BQ, BR, BG, CF siti nel Comune di Maracalagonis e dei terreni distinti in catasto al Fgl. 55 part. 5 e Fgl. 59 part. 17 siti nel Comune di San Vito.
trascrizione del 16/10/2001 reg. part. 30196 gen. 10095 repertorio 7360	Atto di compravendita a favore di [redacted]: quota di 1/5 (proprietà); [redacted]: quota di 1/10 (proprietà); [redacted]: quota di 1/15 (nuda proprietà); [redacted]: quota di 1/15 (nuda proprietà); [redacted]: quota di 1/15 (nuda proprietà); [redacted]: quota di 1/5 (usufrutto) contro [redacted] per la quota di 4/5 di proprietà, 3/15 della nuda proprietà e 1/5 di usufrutto a rogito notaio dott. Elisabetta Geddo Lehmann del 24/09/2001 dei seguenti terreni distinti in catasto al Fgl. 41 part. 251 siti nel Comune di Maracalagonis.

*Handwritten signature*

trascrizione del 16/10/2001 reg. part. 30197 gen. 40096 repertorio 7361	Atto di compravendita a favore di ██████████; quota di 1/3 (nuda proprietà); ██████████ quota di 1/3 (nuda proprietà); ██████████ quota di 1/3 (nuda proprietà); ██████████ a: quota di 1/1 (usufrutto) contro ██████████ per la quota di 1/1 della nuda proprietà e 1/1 di usufrutto a rogito notaio dott. Elisabetta Geddo Lehmann del 24/09/2001 dei seguenti terreni distinti in catasto al Fgl. 41 part. 246 siti nel Comune di Maracalagonis.
trascrizione del 31/10/2001 reg. part. 32093 gen. 42490 repertorio 7407	Atto di compravendita a favore di ██████████ contro ██████████ a rogito notaio dott. Elisabetta Geddo Lehmann del 08/10/2001 per la quota di 1/1 della proprietà del terreno distinto in catasto al Fgl. 41 part. 249 e 1/1 di proprietà del terreno distinto in catasto al Fgl. 41 part. 247 siti nel Comune di Maracalagonis.
trascrizione del 31/10/2001 reg. part. 32095 gen. 42492 repertorio 7421	Atto di compravendita a favore di ██████████ contro ██████████ per la quota di 1/1 dalla proprietà del terreno distinto in catasto al Fgl. 41 part. 234 e 1/2 di proprietà del terreno distinto in catasto al Fgl. 41 part. 247 a rogito notaio dott. Elisabetta Geddo Lehmann del 10/10/2001 siti nel Comune di Maracalagonis.

Per una migliore comprensione degli identificativi catastali indicati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, si riporta la tabella riassuntiva delle suddette variazioni:

Immobili siti nel Comune di San Vito				
IDENTIFICATIVI IN ATTI			NUOVA SITUAZIONE	
Foglio	N° P.IIa	SUB	Foglio	N° P.IIa
55	5		55	5 (m <sup>2</sup> 505280)
59	17		59	17 (m <sup>2</sup> 115080)
Immobili siti nel Comune di Maracalagonis				
IDENTIFICATIVI IN ATTI			NUOVA SITUAZIONE	
Foglio	N° P.IIa	SUB	Foglio	N° P.IIa
41	23	BG	41	92 (m <sup>2</sup> 1245)
41	23	BQ	41	100 (m <sup>2</sup> 4920)
41	23	BR	41	241 (m <sup>2</sup> 18280); 242 (m <sup>2</sup> 660); 243 (m <sup>2</sup> 947); 244 (m <sup>2</sup> 753)
41	23	BS	41	227 (m <sup>2</sup> 123397); 228 (m <sup>2</sup> 7578); 229 (m <sup>2</sup> 1215); 230 (m <sup>2</sup> 10279); 231 (m <sup>2</sup> 1480); 232 (m <sup>2</sup> 6620); 233 (m <sup>2</sup> 6845); 234 (m <sup>2</sup> 10010); 235 (m <sup>2</sup> 3154); 236 (m <sup>2</sup> 303); 237 (m <sup>2</sup> 994); 238 (m <sup>2</sup> 13392); 239 (m <sup>2</sup> 13391); 240 (m <sup>2</sup> 13392)
41	23	CF	41	245 (m <sup>2</sup> 42711); 246 (m <sup>2</sup> 20002); 247 (m <sup>2</sup> 23094); 248 (m <sup>2</sup> 3400); 249 (m <sup>2</sup> 10008); 250 (m <sup>2</sup> 11910); 251 (m <sup>2</sup> 25000); 252 (m <sup>2</sup> 10019); 253 (m <sup>2</sup> 1710); 254 (m <sup>2</sup> 3186)

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

Si allegano le planimetrie degli immobili

**QUESITO N° 4** *Determinazione dei valori iniziali dei beni ai fini del calcolo dell'INVIM.*

I valori iniziali ai fini del calcolo dell'INVIM risultano i seguenti:

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS**

Gli immobili, identificati in atti come distinti in catasto al Foglio 41 part. 23 sub BS, BQ, BR, BG sono stati acquistati da [REDACTED] per la quota di 1/1 (proprietà) al prezzo di € 600.000 (dicomi seicentomilalire) a rogito notaio dott. Anna Maria Cara, trascrizione del 17/11/1972, reg. part. 17201 gen. 20533.

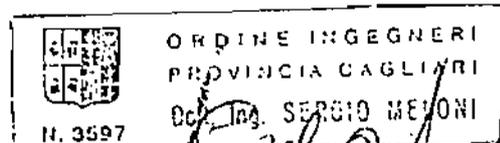
L'immobile, identificato in atti come distinti in catasto al Foglio 41 part. 23 sub CF è stato acquistato da [REDACTED] per la quota di 1/1 (proprietà) al prezzo di € 400.000 (dicomi quattrocentomilalire) a rogito notaio dott. Anna Maria Cara, trascrizione del 18/05/1973 reg. part. 10759 gen. 9228.

**5.CONCLUSIONI.**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. GIUDICE dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 28 giugno 2002.

Il Consulente Tecnico D'ufficio  
Dott. Ing. Sergio Meloni



ASTE  
GIUDIZIARIE.it