

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 675/1995 del R.E.

(Banco di Sardegna Spa c/ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxx

xxx

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Perito Edile **FRANCO PILLITU**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Giovanna A. Osana

1 - PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 05 Giugno 2003, la S.V. nominava il sottoscritto P.E. Franco Pillitu con studio in Serramanna alla Via S. Stefano 2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari col n° 1092 ed all'Albo dei periti presso Codesto Tribunale, *Consulente Tecnico d'Ufficio* nel procedimento citato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, la S.V. conferiva al sottoscritto consulente il seguente mandato:

“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. 765 del 6/8/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28/2/1985, 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, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n. 47 del 1985, 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 in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v. art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e 39 I comma legge 23/12/1994 n. 724);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47 del 1985, 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 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno 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 I comma legge n. 724/1994 può essere sanato 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) *accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo."*

2 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESEC. IMMOBILIARE

NOTA

Le unità immobiliari appresso riportate sono definite nell'atto di pignoramento di cui al R.E. 499/99, e non al R.E. 675/95.

Il tutto in conformità alla richiesta del creditore procedente, ufficializzata in sede di udienza dall'Avv. Luigi Pirastu Codias, e trascritta nell'incarico conferitomi.

Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento:

“ - Diritto di proprietà per una quota pari all'intero, nella spettanza di xxxxxx nella misura di 12/36, e di xx

XX nella misura di 2/36 ciascuno, sull'unità negoziale composta da in Comune di Giba, ora Masainas, terreni distinti nel N.C.T. a:

- Sez. B, Foglio 5, mapp.li **37/A** (ora 599) - **37/B** (ora 600);
- Sez. D, Foglio 25, mapp.li **3 - 16**;
- Sez. E, Foglio 5, mapp.li **188 - 122 - 102**;
- Sez. F, Foglio 7, mapp.li **76/A** (ora 581) - **76/C** (ora 583);
- Sez. F, Foglio 1, mapp. **98**
- Sez. E, Foglio 3, mapp.li **345 - 319/A** (ora 954) - **451**;
- Sez. B, Foglio 5, mapp.li **358 - 359 - 48 - 462** di mq 4713;
- Sez. A, Foglio 4, mapp. **235**;
- Sez. E, Foglio 6, mapp.li **56 - 57**;

In danno di xxxxxxxx: in comune di Giba, nuda proprietà per una quota pari ad 1/2 dell'intero sull'unità negoziale composta da: Terreno distinti nel N.C.T. a:

- Sez. E, Foglio 5, mapp. **17**
- Sez. E, Foglio 5, mapp. **127** “

NOTA

Il comune di Masainas non comprende i Fogli distinti con i seguenti identificativi:

- **Sezione E Foglio 5**
- **Sezione E Foglio 6**
- **Sezione F Foglio 7**
- **Sezione F Foglio 1**

Tutti appartenenti al comune di S. Anna Arresi, mentre i seguenti identificativi sono da attribuire:

- **Sezione A Foglio 4**
- **Sezione B Foglio 5**

in parte al comune di Masainas, ed in parte al comune di Giba;

- **Sezione E Foglio 3** in parte al comune di Masainas, ed in parte al comune di Santa Anna Arresi.

Si specifica altresì che il catasto censuario dei suddetti comuni, di Masainas, e di Santa Anna Arresi, non è stato istituito, risultando, a tutt'oggi, questi ultimi ancora compresi nel comune di Giba.

3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Queste hanno avuto inizio in data 26.08.2003 alle ore 9.30, così come comunicato dal sottoscritto consulente al primo intestatario del procedimento di esecuzione, presso uno degli immobili oggetto dello stesso, e precisamente l'impianto serricolo sito in Masainas, località "Medau Sabiu".

Nessuno degli interessati si faceva trovare sul posto, e, non potendo accedere ai luoghi, mi limitai ad eseguire un rilievo fotografico dall'esterno.

Messomi in contatto con gli altri destinatari del procedimento in questione, mi venne specificato che nessuno di essi possedeva le chiavi di accesso all'impianto serricolo, e che l'unico ad averle era proprio il primo intestatario, ovvero il sig.xxxxxxxxxxxxxx, che risultava irreperibile.

Appresi, e verificai di persona, infine, che l'indirizzo di quest'ultimo, indicato nell'atto di pignoramento, risultava essere la sede dell'autoambulanza del comune di Masainas.

Il tutto nonostante il puntuale riscontro della cartolina allegata alla raccomandata A.R., da me regolarmente ricevuta, che dimostrava che il destinatario avesse ricevuto quanto da me spedito.

Mi venne riferito, inoltre, che anche l'esatta ubicazione degli altri cespiti risultava essere loro sconosciuta per la maggior parte dei casi.

Con l'ausilio di mappe catastali ed altri supporti cartografici, individuali

comunque alcuni terreni, ove la viabilità ne consentisse l'accesso, e la conformazione dei lotti fosse tale da garantirne l'esatta identificazione.

Chiesi, comunque, di rintracciare il sig. xxxxxxxx, per poter fissare un nuovo sopralluogo, rendendo edotti gli interessati della facoltà del C.T.U. di procedere, senza ulteriore indugio, con l'ausilio della forza pubblica per poter accedere ai luoghi.

Dopo vari tentativi infruttuosi, mi fu assicurato che, il 14.01.2004, il sig. x si sarebbe reso reperibile.

Il giorno prefissato quest'ultimo si faceva trovare sul posto, ovvero presso il già citato complesso serricolo sito in località "Medau Sabiu".

Assistito da un collaboratore dello studio, diedi inizio alle operazioni di rilievo metrico dello stabile, per verificarne l'effettiva consistenza e la corrispondenza con gli elaborati progettuali a suo tempo approvati.

Le operazioni peritali proseguivano, quindi, presso gli altri beni facenti parti del complesso sottoposto ad esecuzione immobiliare.

Ultimate le operazioni di misura, effettuai il rilievo fotografico di rito; (vedasi allegati C)

Le operazioni peritali proseguivano presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Giba, Masainas, Santa Anna Arresi, sezione Edilizia Privata, per i necessari riscontri, e presso il Dipartimento del Territorio di Cagliari per le visure del caso.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

XOMΠΛΕΞΣΟ ΔΕΙ ΒΕΝΙ ΦΑΧΕΝΤΙ ΠΑΡΤΕ ΔΕΛΛΑΥΝΙΤΑ ΝΕΓΟ

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ZIAAE N° 1

(Sez. B Foglio 5 Mappali 599 e 600)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Giba, località "Funtana Antoni Serra", composto da due particelle, distinte al NCT come appresso:

- (Sez. B Foglio 5 Mappale 599)

- (Sez. B Foglio 5 Mappale 600)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 04.09.50.

L'immobile in questione è costituito da un seminativo irriguo, e attualmente vi è impiantato un carciofaio; il sesto di impianto è tradizionale, e l'età è stimabile in anni due.

L'accesso al fondo è garantito da una strada comunale avente una carreggiata standard di circa sei metri, regolarmente bitumata, che si rivela perfettamente scorrevole.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di **Giba**, partita **3020**;
- Foglio **205** - Particella **599** di Ha **02.10.40** - R.D. Euro **32,60** R.A.
Euro **27,17** - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE **3**
- Intestati : "COMUNE DI IGLESIAS - C.F. non precisato - Diritto del concedente-
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - C.F. non precisato -

Livellario -

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - C.F. non precisato - Livellario

Euro **27,17** - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE **3**

- Intestati : “ xxxxxxxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** - Proprietà per **1000/1000** –



(Sez. D Foglio 25 Mappale 3)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Masainas, località “Sa Deis Floris”, composto da una particella, distinta al NCT come appresso:

- (Sez. D Foglio 25 Mappale 3)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 07.41.60.

L'immobile in questione è costituito da un appezzamento di terreno sito a mezza costa di un'altura ricoperta di macchia mediterranea uniforme.

Non vi è alcun confine visibile o delimitato in alcun modo, e pertanto il lotto non è distinguibile dalle aree contermini, stante la già citata uniformità della vegetazione.

L'accesso al fondo è possibile attraverso una sorta di mulattiera praticabile a malapena con un veicolo fuoristrada, o a piedi.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato “E”),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **425** - Particella **3** di Ha **07.41.60** - R.D. Euro **15,32** R.A. Euro

11,49 - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **2**

- Intestati : “ xxxxxxxxxxxxxxx - C.F. **non**

precisato - Proprietà per **1000/1000** –

(Sez. D Foglio 25 Mappale 16)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Masainas, località “Sa Mitza Su Cunixeddu”, composto da una particella, distinta al NCT come appresso:

- (Sez. D Foglio 25 Mappale 16)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 06.25.65.

Anche in questo caso l'immobile in questione è costituito da un appezzamento di terreno sito a mezza costa di un'altura ricoperta di macchia mediterranea uniforme, e il lotto non è distinguibile dalle aree contermini.

L'accesso al fondo è possibile attraverso la stessa mulattiera precedentemente citata, che asserva entrambi i fondi.

Questi risultano essere adiacenti, anche se non confinanti.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato “E”),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **425** - Particella **16** di Ha **06.25.65** - R.D. Euro **12,92** R.A. Euro **9,69** - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **2**
- Intestati : “XXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. **non**

precisato - Proprietà per **1000/1000** –

(Sez. E Foglio 5 Mappale 188)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Santa Anna Arresi, località “Ega De Is Pettias”, composto da una particella, distinta al NCT come appresso:

- (Sez. E Foglio 5 Mappale 188)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 01.41.65.

L’immobile in questione è costituito da un appezzamento di terreno posto in prossimità della cima di un’altura ricoperta di macchia mediterranea uniforme.

Non vi è alcun confine visibile o delimitato in alcun modo, e pertanto il lotto non è distinguibile dalle aree contermini, stante la già citata uniformità della vegetazione.

L’accesso al fondo è possibile attraverso una sorta di mulattiera larga appena due metri, non segnata sulle mappe, e praticabile con molta difficoltà.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l’Ufficio del Territorio di Cagliari, l’immobile risulta così censito: (allegato “E”),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **505** - Particella **188** di Ha **01.41.65** - R.D. Euro **5,85** R.A. Euro **3,66** - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**
- Intestati : “XXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. **non precisato** - Proprietà per **1000/1000** –

(Sez. E Foglio 5 Mappale 122)

tipologia del bene e destinazione d’uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Santa Anna

Arresi, località “Ega De Is Pettias”, composto da una particella, distinta al

NCT come appresso:

- (Sez. E Foglio 5 Mappale 122)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 01.76.15.

L’immobile in questione è costituito da un appezzamento di terreno posto in prossimità della cima di un’altura ricoperta di macchia mediterranea uniforme.

Non vi è alcun confine visibile o delimitato in alcun modo, e pertanto il lotto non è distinguibile dalle aree contermini, stante la già citata uniformità della vegetazione.

L’accesso al fondo è possibile attraverso una sorta di mulattiera praticabile a malapena.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l’Ufficio del Territorio di Cagliari, l’immobile risulta così censito: (allegato “E”),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **505** - Particella **122** di Ha **01.76.15** - R.D. Euro **7,28** R.A. Euro **4,55** - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**

Intestati : “ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Proprietà per **1000/1000** –

(Sez. E Foglio 5 Mappale 102)

tipologia del bene e destinazione d’uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Santa Anna Arresi, località “Ega De Is Pettias”, composto da una particella, distinta al

NCT come appresso:

- (Sez. E Foglio 5 Mappale 102)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 02.42.30.

L'immobile in questione è costituito da un appezzamento di terreno posto in prossimità della cima di un'altura ricoperta di macchia mediterranea uniforme.

Non vi è alcun confine visibile o delimitato in alcun modo, e pertanto il lotto non è distinguibile dalle aree contermini, stante la già citata uniformità della vegetazione.

L'accesso al fondo è possibile attraverso una sorta di mulattiera praticabile a malapena.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **505** - Particella **102** di Ha **02.42.30** - R.D. Euro **10,01** R.A.
Euro **6,26** - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**

Intestati : " xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Proprietà per **1000/1000** -

(Sez. F Foglio 7 Mappali 581 - 583)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Santa Anna Arresi, località "Su De Is Figus", composto da due particelle, distinte al NCT

come appresso:

- (Sez. F Foglio 7 Mappale 581)
- (Sez. F Foglio 7 Mappale 583)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 00.74.25.

L'immobile in questione è costituito da un terreno incolto.

L'accesso al fondo è garantito, per un lato, da una strada vicinale avente una carreggiata di circa metri 4,50, bitumata e in buono stato di manutenzione, e da uno stradello in terra battuta per quanto riguarda il lato opposto.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **607** - Particella **581** di Ha **00.73.40** - R.D. Euro **5,31** R.A. Euro **3,79** - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE **4**
- Intestati : " xxxxxxxx
- - C.F. **non precisato** - Proprietà per **1000/1000** –
- Foglio **607** - Particella **583** di Ha **00.00.85** - R.D. Euro **0,06** R.A. Euro **0,04** - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE **4**
- Intestati : "xxxxxxxxxxxxx
- - C.F. **non precisato** - Proprietà per **1000/1000** –

(Sez. F Foglio 1 Mappale 98)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di S. Anna Arresi, località "S'Ega Manna", composto da una particella, distinta al NCT come

appresso:

- (Sez. F Foglio 1 Mappale 98)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 01.41.90.

L'immobile in questione è costituito da un appezzamento di terreno sito a mezza costa di un'altura ricoperta di macchia mediterranea uniforme.

Non vi è alcun confine visibile o delimitato in alcun modo, e pertanto il lotto non è distinguibile dalle aree contermini, stante la già citata uniformità della vegetazione.

L'accesso al fondo è garantito da una strada vicinale avente una carreggiata di circa tre metri che si rivela sufficientemente scorrevole.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **601** - Particella **98** di Ha **01.41.90** - R.D. Euro **5,86** R.A. Euro **3,66** - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**

Intestati : "xxxxxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Proprietà per **1000/1000** -

(Sez. E Foglio 3 Mappale 345)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di S. Anna Arresi, località "Su de Is Chillausu", composto da una particella, distinta al NCT

come appresso:

- (Sez. E Foglio 3 Mappale 345)

NOTA

Dalla lettura degli atti catastali acquisiti al terminale si rileva una sola particella, mentre dall'esame delle mappe si evince un frazionamento in varie particelle derivate.

In dettaglio:

- *mappale 345, ex 345/a*
- *mappale 1144, 345/b*
- *mappale 1145, 345/c*

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 00.65.85.

L'immobile in questione è costituito da un terreno attualmente incolto.

L'accesso al fondo è garantito da una strada comunale avente una carreggiata di circa tre metri, che si rivela sufficientemente scorrevole.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **503** - Particella **345** di Ha **00.65.85** - R.D. Euro **10,20** R.A.
Euro **8,50** - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE **3**

Intestati : " xxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Proprietà per **1000/1000** -

(Sez. E Foglio 3 Mappali 954 - 451)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di S. Anna Arresi, località "Su de Is Chillausu", composto da due particelle, distinte al NCT

come appresso:

- (Sez. E Foglio 3 Mappale 954)
- (Sez. E Foglio 3 Mappale 451)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 01.00.95.

L'immobile in questione è costituito da un terreno attualmente incolto.

L'accesso al fondo è garantito da una strada comunale avente una carreggiata di circa tre metri che si rivela sufficientemente scorrevole.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **503** - Particella **954** di Ha **00.46.35** - R.D. Euro **7,18** R.A. Euro **5,98** - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE **3**

Intestati : "xxxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Proprietà per **1000/1000** -

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **503** - Particella **451** di Ha **00.54.60** - R.D. Euro **33,84** R.A. Euro **26,79** - Qualità **VIGNETO** - CLASSE **1**

Intestati : "xxxxxxx- C.F. **non precisato** -

Proprietà per **1000/1000** -

(Sez. B Foglio 5 Mappali 358 - 359)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Masainas, località "S'Archixeddu", composto da due particelle, distinte al NCT come

appresso:

- (Sez. B Foglio 5 Mappale 358)
- (Sez. B Foglio 5 Mappale 359)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 01.83.10.

L'immobile in questione è costituito da un terreno incolto, destinato prevalentemente a pascolo.

L'accesso al fondo è garantito da una strada vicinale avente una carreggiata irregolare di circa tre metri che si rivela praticabile a malapena.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2405**;
- Foglio **205** - Particella **358** di Ha **00.96.75** - R.D. Euro **14,99** R.A.
Euro **12,49** - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE **3**
- Intestati :
- "COMUNE DI IGLESIAS - C.F. **non precisato** - Diritto del concedente.
- " xxxxxxxx - C.F. **non precisato** - Livellario.
- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2405**;
- Foglio **205** - Particella **359** di Ha **00.86.35** - R.D. Euro **13,38** R.A.
Euro **11,15** - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE **3**
- Intestati :
- "COMUNE DI IGLESIAS - C.F. **non precisato** - Diritto del concedente.

- “xxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Livellario.

(Sez. B Foglio 5 Mappale 48)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro Giba, località “Funtana Antoni Serra”, composto da una particella, distinta al NCT come appresso:

- (Sez. B Foglio 5 Mappale 48)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 00.57.00.

L’immobile in questione è costituito da un lotto avente forma regolare attualmente coltivato con dei seminativi (grano).

L’accesso al fondo è garantito da una strada vicinale avente una carreggiata di circa tre metri che si rivela sufficientemente praticabile nella buona stagione.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l’Ufficio del Territorio di Cagliari, l’immobile risulta così censito: (allegato “E”),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **205** - Particella **48** di Ha **00.57.00** - R.D. Euro **4,12** R.A. Euro **2,94** - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE **4**
- Intestati : “xxxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** - Proprietà per **1000/1000** –

(Sez. B Foglio 5 Mappale 462)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro Masainas, località “S’ Archixeddu”, composto da una particella, distinta al NCT come appresso:

- (Sez. B Foglio 5 Mappale 462)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 00.71.00.

L’immobile in questione è costituito da un terreno incolto, ubicato a ridosso della fascia urbana del comune di Masainas.

L’accesso al fondo è garantito da una strada comunale avente una carreggiata standard di circa sei metri, che assolve perfettamente il compito cui è predestinata.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l’Ufficio del Territorio di Cagliari, l’immobile risulta così censito: (allegato “E”),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2405**;
- Foglio **205** - Particella **462** di Ha **00.71.00** - R.D. Euro **2,93** R.A. Euro **1,83** - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**
- Intestati :
- “COMUNE DI IGLESIAS - C.F. **non precisato** – Diritto del concedente.
- “xxxxxx- C.F. **non precisato** -

Livellario.

(Sez. A Foglio 4 Mappale 235)

tipologia del bene e destinazione d’uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Masainas, località “Medau Sabiu”, su cui insiste un complesso serricolo.

Allo stato attuale, come si evince dalla documentazione fotografica, l'impianto è utilizzato a regime nella coltivazione di seminativi arborei, e, stando alle dichiarazioni del sig. xxxxx concesso in locazione a terzi.

L'accesso al fondo è garantito da un breve tratto di strada vicinale avente una carreggiata di circa tre metri, che si rivela sufficientemente scorrevole, fino all'innesto con la strada comunale bitumata.

caratteristiche strutturali

L'impianto è realizzato con strutture ad ossatura metallica prefabbricate, dotate di chiusura perimetrale in vetro.

Il tutto su muricciolo in cemento armato, interrotto in prossimità delle aperture carrabili.

La copertura è anch'essa realizzata in vetro e ossatura metallica, ad eccezione della cosiddetta "avanserra", caratterizzata dalla copertura in materiale opaco.

caratteristiche funzionali e di finitura

In dettaglio:

-infissi-

Questi ultimi sono parte integrante della chiusura perimetrale, e costituiscono l'accesso per le macchine operatrici.

Sono realizzate in metallo zincato e verniciato, e asservono l'impianto sia per quanto riguarda gli accessi pedonali, sia quelli carrai.

-pavimenti-

Ove presente, ovvero nella già citata "avanserra", è in battuto di

cemento rullato.

dotazione di impianti

Impianto elettrico esterno con canali circolari in P.V.C. giuntati con manicotti; terminali degli impianti di ordinaria scelta commerciale, e apparecchi utilizzatori costituiti da lampade di vario genere e tipo.

Impianto di riscaldamento costituito da bruciatori a gasolio, del tipo a circolazione d'aria, posizionati direttamente all'interno della serra.

stato di manutenzione e conservazione

Si esaminano in questa sede le caratteristiche proprie dell'immobile,

In dettaglio:

- pavimenti -

Questi ultimi, realizzati secondo le modalità e specifiche precedentemente descritte, sono in ottimo stato di conservazione.

- infissi -

Tutti gli infissi, senza eccezione alcuna, sono nuovi;

- impianto elettrico -

L'impianto, completo in ogni sua parte, è realizzato con componenti di buona qualità.

Allo stato attuale non si riscontrano malfunzionamenti.

vetusta'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Masainas si riscontrano due concessioni edilizie, di cui una inerente una variante in corso d'opera.

La concessione originale reca il numero distintivo 24/1986, rilasciata in

data 24.07.1986, e si riferisce ad opere di miglioramento fondiario (O.M.F.).

La variante non è contraddistinta da alcun numero, non modifica i termini di validità della C.E. originale, ed è stata rilasciata il 06.11.1987.

NOTA

Non è chiaro quale fosse il fine della variante in questione, visto che gli elaborati grafici sono identici a quelli allegati alla C.E. n° 24/1986, o meglio, sono delle semplici fotocopie.

Anche la targhetta è stata “riciclata” con una semplice mascheratura per poter apporre le firme in originale.

La relazione tecnica, che avrebbe potuto chiarire il quesito, non è stata trovata, nonostante lunghe e infruttuose ricerche.

Si può solo supporre, pertanto, che lo scopo della variante anzidetta sia riconducibile alla contabilità inerente i lavori di cui trattasi, ovvero computi metrici, quadri economici, ecc.

Non vi è traccia della denuncia di ultimazione dei lavori.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato “E”),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **104** - Particella **235** di Ha **01.79.40** - R.D. Euro **32,43** R.A.
Euro **27,80** - Qualità **SEMINATIVO** - CLASSE **2**

Intestati : “ xxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Proprietà per **1000/1000** –



consistenza

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un complesso di cinque corpi modulari affiancati, che costituiscono l'impianto serricolo vero e proprio.

Su una testata vi è inoltre un corpo di fabbrica costituito da due moduli, che costituiscono la già citata "avanserra".

Questa altro non è che una sorta di serra con una copertura in materiale ondulato opaco, utilizzata come magazzino, oltre che come sede delle centraline e quadri di controllo dei vari impianti.

Si evidenziano, in questa sede, le differenze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la situazione approvata nella concessione edilizia. (allegati "D")

In dettaglio:

- La disposizione dell'impianto prevedeva due serre distinte, e non fuse in un unico corpo di fabbrica come in realtà;
- L'ubicazione del complesso all'interno del lotto è, di conseguenza, del tutto differente.
- Il vano appoggio, ovvero la "sala lavorazione" non è stato mai realizzato;
- Lo stesso dicasi per quanto riguarda il pozzo trivellato e la relativa cabina di pompaggio, inutili, in quanto il fondo è asservito dagli impianti irrigui del comprensorio di bonifica.
- È stata realizzata l'appendice chiamata sin qua "avanserra".

Alla luce di quanto esposto, si può inquadrare il problema della sanabilità degli abusi riscontrati come appresso specificato:



- Per quanto riguarda l'impianto serricolo, non costituendo un volume e una superficie coperta computabile, le opere difformi non alterano in alcun modo gli standard urbanistici;
- La mancata realizzazione dei corpi di fabbrica previsti, comporta un'alterazione per difetto degli standard medesimi.
- Per quanto attiene, infine, alla realizzazione della cosiddetta "avanserra", ed al suo utilizzo come locale per la conduzione del fondo, siamo in presenza di un corpo di fabbrica che rispetta le norme di edificazione in zona "A", il tutto per un volume pari a circa 565.00 mc.
- In alternativa è possibile restituire il locale alla originaria destinazione d'uso, sostituendo la copertura esistente con delle lastre di vetro, sulla falsariga degli altri moduli costituenti il complesso serricolo.

Tutto ciò premesso, le opere difformi dalla concessione edilizia sono classificabili come opere suscettibili di concessione in sanatoria, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 13 della L 47/85.

Infine, per quanto riguarda le superfici rilevate nel corso delle operazioni di misurazione, e restituite graficamente sotto forma di planimetria (vedi allegati "A") abbiamo:

- superficie lorda della serra, ovvero dei cinque moduli che la compongono, pari a mq 4.880,00;
- superficie lorda dell'appendice nota come "avanserra" pari a mq 202,00;

Il tutto per una superficie commerciale pari a **mq 5.082,00** considerando del tutto omogenee le superfici sopra citate

(Sez. E Foglio 6 Mappali 56 - 57)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Santa Anna Arresi, località "Su de is Lai", composto da sei particelle, distinte al NCT come appresso:

- (Sez. E Foglio 6 Mappale 451)
- (Sez. E Foglio 6 Mappale 452)
- (Sez. E Foglio 6 Mappale 453)
- (Sez. E Foglio 6 Mappale 454)
- (Sez. E Foglio 6 Mappale 455)
- (Sez. E Foglio 6 Mappale 456)

Il tutto in seguito al frazionamento n° 3173/94 del 08.11.1994, e per una estensione complessiva pari a ha 01.21.60.

L'immobile in questione è costituito da un terreno incolto attraversato da una strada comunale.

L'accesso al fondo è garantito da una strada comunale che da Masainas porta a "Porto Pino", avente una carreggiata standard di circa sei metri che si rivela perfettamente scorrevole.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **2769**;
- Foglio **506** - Particella **451** di Ha **00.16.50** - R.D. Euro **0,68** R.A. Euro **0,43** - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**

- Intestati :

- “ xxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Proprietario per **1000/1000**.

- Foglio **506** - Particella **452** di Ha **00.01.98** - R.D. Euro **0,08** R.A. Euro

0,05 - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**

- Intestati :

- “ xxxxx - C.F. **non precisato** -

Proprietario per **1000/1000**.

- Foglio **506** - Particella **453** di Ha **00.06.37** - R.D. Euro **0,26** R.A. Euro

0,16 - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**

- Intestati :

- “ xxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Proprietario per **1000/1000**.

- Foglio **506** - Particella **454** di Ha **00.42.10** - R.D. Euro **1,74** R.A. Euro

1,09 - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**

- Intestati :

- “ xxxxxxxxx C.F. **non precisato** -

Proprietario per **1000/1000**.

- Foglio **506** - Particella **455** di Ha **00.37.25** - R.D. Euro **1,54** R.A. Euro

0,96 - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**

- Intestati :

- “ xxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Proprietario per **1000/1000**.

- Foglio **506** - Particella **456** di Ha **00.17.40** - R.D. Euro **0,72** R.A. Euro

0,45 - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**

- Intestati :
- “xxxxxxx - C.F. non precisato -
Proprietario per **1000/1000**.



ΧΟΜΠΛΕΣΣΟ ΔΕΙ ΒΕΝΙ ΦΑΧΕΝΤΙ ΠΑΡΤΕ ΔΕΛΛΕΥΝΙΤ & ΝΕΓΟ

ZIAAE N° 2



(Sez. E Foglio 5 Mappale 17)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Santa Anna Arresi, località “Ega De Is Pettias”, composto da una particella, distinta al NCT come appresso:

- (Sez. E Foglio 5 Mappale 17)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 02.28.50.

L’immobile in questione è costituito da un appezzamento di terreno posto in prossimità della cima di un’altura ricoperta di macchia mediterranea uniforme.

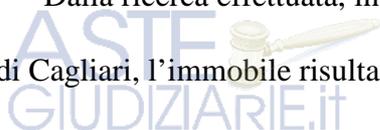
Non vi è alcun confine visibile o delimitato in alcun modo, e pertanto il lotto non è distinguibile dalle aree contermini, stante la già citata uniformità della vegetazione.

L’accesso al fondo è possibile attraverso una sorta di mulattiera praticabile a malapena.



situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l’Ufficio del Territorio di Cagliari, l’immobile risulta così censito: (allegato “E”),



- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **5009**;
- Foglio **505** - Particella **17** di Ha **02.28.50** - R.D. Euro **9,44** R.A. Euro **5,90** - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**
- Intestati :
- “xxxxxx - C.F. **non precisato** -

Comproprietario;

- “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - C.F. **non precisato**

- Comproprietario;

- “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Comproprietario;

- “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Comproprietario;

- “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- C.F. **non precisato** - Comproprietario;

- “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - C.F. **non precisato** -

Comproprietario;

(Sez. E Foglio 5 Mappale 127)

tipologia del bene e destinazione d'uso

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di Giba, località “Ega De Is Pettias”, composto da una particella, distinta al NCT come appresso:

- (Sez. E Foglio 5 Mappale 127)

Il tutto per una estensione complessiva pari a ha 00.22.77.

L'immobile in questione è costituito da un appezzamento di terreno

posto in prossimità della cima di un'altura ricoperta di macchia mediterranea uniforme.

Non vi è alcun confine visibile o delimitato in alcun modo, e pertanto il lotto non è distinguibile dalle aree contermini, stante la già citata uniformità della vegetazione.

L'accesso al fondo è possibile attraverso una sorta di mulattiera praticabile a malapena.

situazione catastale

Dalla ricerca effettuata, in data 21.07.2003 presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, l'immobile risulta così censito: (allegato "E"),

- Catasto Terreni del Comune di Giba, partita **5011**;
- Foglio **505** - Particella **127** di Ha **00.22.77** - R.D. Euro **0,94** R.A. Euro **0,59** - Qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** - CLASSE **1**
- Intestati :
- "XXXXXXXXXXXXX - C.F. **non precisato** - COMPROPRIETARIA DI 11/36;"
- "XXXXXXXXXXXXX - C.F. **non precisato** - Comproprietario per 11/36;
- "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. **non precisato** - Comproprietario per 11/36;
- "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. **non precisato** - Proprietà per 11/36;
- "XXXXXXXXXXXXX- C.F. **non precisato** - Proprietà per 11/36;

- “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. non

precisato - Proprietà per 3/36;

5 - VERIFICHE DELLA SITUAZIONE URBANISTICA



(Sez. A Foglio 4 Mappale 235)

Gli immobili di cui trattasi si ergono su un lotto definito nel vigente strumento urbanistico del comune di Masainas come segue:

- zona di Piano “E”;
- indice max di edificabilità fondiario pari a 0.20 mc/mq quadro, per le attività extra residenziali, e 0.01 mc/mq per le residenze;

6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Espletate le necessarie indagini e accertamenti, anche presso l’Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerente l’immobile oggetto dell’esecuzione.

6.1 - CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarità, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l’adozione del così detto *valore di mercato*, ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita.

Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un indagine di mercato.

ΧΟΜΠΛΕΣΣΟ ΔΕΙ ΒΕΝΙ ΦΑΧΕΝΤΙ ΠΑΡΤΕ ΔΕΛΛΑΥΝΙΤΑ ΝΕΓΟ

ΖΙΑΛΕ Ν° 1

(Sez. B Foglio 5 Mappali 599 e 600)

Nella fattispecie trattasi di un appezzamento di terreno con una

valutazione oscillante tra i 10.500,00 e 11.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 11.000,00 \times \text{ha } 04.09.50 = \text{€ } \mathbf{45.045,00}$$

(Sez. D Foglio 25 Mappale 3)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 5.500,00 e 6.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 6.000,00 \times \text{ha } 07.41.60 = \text{€ } \mathbf{44.496,00}$$

(Sez. D Foglio 25 Mappale 16)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 5.500,00 e 6.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 6.000,00 \times \text{ha } 06.25.65 = \text{€ } \mathbf{37.539,00}$$

(Sez. E Foglio 5 Mappale 188)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 5.500,00 e 6.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 6.000,00 \times \text{ha } 01.41.65 = \text{€ } \mathbf{8.499,00}$$

(Sez. E Foglio 5 Mappale 122)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 5.500,00 e 6.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 6.000,00 \times \text{ha } 01.76.15 = \text{€ } \mathbf{10.569,00}$$

(Sez. E Foglio 5 Mappale 102)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i

5.500,00 e 6.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 6.000,00 \times \text{ha } 02.42.30 = \text{€ } 14.538,00$$

(Sez. F Foglio 7 Mappali 581 - 583)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 10.500,00 e 11.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 11.000,00 \times \text{ha } 00.74.25 = \text{€ } 8.167,50$$

(Sez. F Foglio 1 Mappale 98)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 5.500,00 e 6.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 6.000,00 \times \text{ha } 01.40.90 = \text{€ } 8.454,00$$

(Sez. E Foglio 3 Mappale 345)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 10.500,00 e 11.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 11.000,00 \times \text{ha } 00.65.85 = \text{€ } 7.243,50$$

(Sez. E Foglio 3 Mappali 954 - 451)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 10.500,00 e 11.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 11.000,00 \times \text{ha } 01.00.95 = \text{€ } 11.104,50$$

(Sez. B Foglio 5 Mappali 358 - 359)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i

5.500,00 e 6.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 6.000,00 \times \text{ha } 01.83.10 = \text{€ } \mathbf{10.986,00}$$

(Sez. B Foglio 5 Mappale 48)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 10.500,00 e 11.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 11.000,00 \times \text{ha } 00.57.00 = \text{€ } \mathbf{6.270,00}$$

(Sez. B Foglio 5 Mappale 462)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 10.500,00 e 11.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

$$\text{€ } 11.000,00 \times \text{ha } 00.71.00 = \text{€ } \mathbf{7.810,00}$$

(Sez. A Foglio 4 Mappale 235)

Trattasi di un complesso serricolo e relative pertinenze.

Nella fattispecie, considerando le caratteristiche funzionali e di finitura dell'immobile, nonché l'ubicazione e la vetustà, dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili si ottiene una valutazione compresa fra:

80,00 e 100,00 € (Euro) al mq, per la serra a vetri;

1,00 e 1,30 € (Euro) al mq, per l'area di pertinenza che resta coltivabile;

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

(serra a vetri)

$$\text{€ } 90,00 \times \text{mq } 5082,00 = \text{€ } 457.380,00$$

(pertinenze)

€ 1,10 x mq 12858.00 = € 14.143,80

Il tutto per un valore del cespite pari a € **471.523,80**

(Sez. E Foglio 6 Mappali 56 - 57)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 10.500,00 e 11.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

€ 11.000,00 x ha 01.21.60 = € **13.376,00**

Il tutto per un valore totale riferito all'unità negoziale n° 1 pari a € 705.621,30.

ΧΟΜΠΛΕΣΣΟ ΔΕΙ ΒΕΝΙ ΦΑΧΕΝΤΙ ΠΑΡΤΕ ΔΕΛΛΑΥΝΙΤΑ ΝΕΓΟ

ΖΙΑΛΕ Ν° 2

(Sez. E Foglio 5 Mappale 17)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 5.500,00 e 6.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

€ 6.000,00 x ha 02.28.50 = € **13.710,00**

(Sez. E Foglio 5 Mappale 127)

Trattasi di un appezzamento di terreno con una valutazione oscillante tra i 5.500,00 e 6.500,00 € per ettaro; avremo, pertanto, il seguente valore commerciale:

€ 6.000,00 x ha 00.22.77 = € **1.366,20**

Il tutto per un valore totale riferito all'unità negoziale n° 2 pari a € 15.076,20.

7 - PROSPETTI RIASSUNTIVI RELATIVI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO DI CUI AL R.E. 499/99

7.1 - PIGNORAMENTI IMMOBILIARI

- Trascrizione del 31 agosto 1995, n. reg. gen. 21931, n. reg. part. 14973;
- Ufficiale Giudiziario in data 02 agosto 1995, Rep. 1746 - Verbale di Pignoramento Immobiliare;



A favore di:



- Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Per

il seguente immobile:

- VEDI RIEPILOGO AL TERMINE DEL PARAGRAFO

.....

- Trascrizione del 05 novembre 1999, n. reg. gen. 31418, n. reg. part. 20329;
- Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 08 ottobre 1999, Rep. 1123/99 - Verbale di Pignoramento Immobili;

A favore di:

- Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

- xxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XX
- XX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;



Ciascuno per le rispettive quote, e riferite ai seguenti immobili:

- VEDI RIEPILOGO AL TERMINE DEL PARAGRAFO

.....

RIEPILOGO

Entrambi gli atti predetti sono riferiti ai seguenti immobili:

- Sez. B, Foglio 5, mapp.li **37/A** (ora 599) - **37/B** (ora 600);
- Sez. D, Foglio 25, mapp.li **3 - 16**;
- Sez. E, Foglio 5, mapp.li **188 - 122 - 102**;
- Sez. F, Foglio 7, mapp.li **76/A** (ora 581) - **76/C** (ora 583);
- Sez. F, Foglio 1, mapp. **98**
- Sez. E, Foglio 3, mapp.li **345 - 319/A** (ora 954) - **451**;
- Sez. B, Foglio 5, mapp.li **358 - 359 - 48 - 462** di mq 4713;
- Sez. A, Foglio 4, mapp. **235**;
- Sez. E, Foglio 6, mapp.li **56 - 57**;

NOTA

Il primo degli atti di pignoramento, in data 31 agosto 1995, si riferisce

anche ad altri immobili, estranei al presente procedimento di esecuzione

immobiliare.

7.2 - PASSAGGI DI PROPRIETA'

Aventi per oggetto il seguente gruppo di immobili:

Vari appezzamenti di terreno, in comune di Giba, così distinti:

SEZIONE "E" FOGLIO 5, MAPPALI:

- 17, pascolo cespugliato di Ha 2.28.50
- 127, pascolo cespugliato di Ha 1.82.20

ASTE
GIUDIZIARIE.it


Tutti interessati dai seguenti provvedimenti

Trascrizione del 13 aprile 1979, n. gen. 7167 n. part. 5958

- Atto di donazione rogito dott. Maurizio Anni in data 22 marzo 1979,
Raccolta 7336;

ASTE
GIUDIZIARIE.it


A favore di:

- xxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxx;

Contro:

- xxxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE.it


Aventi per oggetto, fra gli altri, il seguente gruppo di immobili:

Vari appezzamenti di terreno, in comune di Giba, così distinti:

- Sez. A, Foglio 4, mapp. **235**;
- Sez. D, Foglio 25, mapp. **3** ;
- Sez. D, Foglio 25, mapp. **16**;
- Sez. E, Foglio 5, mapp. **102**;
- Sez. E, Foglio 5, mapp. **122**;
- Sez. E, Foglio 5, mapp. **188**;
- Sez. E, Foglio 6, mapp. **56**;
- Sez. E, Foglio 6, mapp. **57**;
- Sez. F, Foglio 1, mapp. **98**
- Sez. F, Foglio 7, mapp. **581** (Ex 76/A);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Sez. F, Foglio 7, mapp. **583** (Ex 76/C);
- Sez. E, Foglio 3, mapp. **954** (Ex 319/A) ;
- Sez. E, Foglio 3, mapp. **345**;
- Sez. E, Foglio 3, mapp. **451**;
- Sez. B, Foglio 5, mapp. **48**;
- Sez. B, Foglio 5, mapp. **599**; (Ex 37/A)
- Sez. B, Foglio 5, mapp. **600**; (Ex 37/B)
- Sez. B, Foglio 5, mapp. **358**;
- Sez. B, Foglio 5, mapp. **359** ;
- Sez. B, Foglio 5, mapp. **462**;



Tutti interessati dai seguenti provvedimenti

- Trascrizione del 10 gennaio 1996, n. gen. 582 n. part. 463
- Successione aperta il 19.02.1992 Denuncia n° 45, al Volume 602

A favore di:

- xxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Aventi per oggetto il seguente gruppo di immobili:**

Vari appezzamenti di terreno, in comune di Giba, così distinti:

SEZIONE "B" FOGLIO 5, MAPPALI:

- 37/a, seminativo di Ha 2.10.40
- 37/b, seminativo di Ha 1.99.10

SEZIONE "D" FOGLIO 25, MAPPALI:

- 3, pascolo cespugliato di Ha 7.41.60
- 16, pascolo cespugliato di Ha 6.25.65

SEZIONE "E" FOGLIO 5, MAPPALI:

- 122, pascolo cespugliato di Ha 1.76.15
- 188, pascolo cespugliato di Ha 1.41.65

SEZIONE "F" FOGLIO 7, MAPPALI:

- 76/a, seminativo di Ha 00.73.40
- 76/c, seminativo di Ha 00.00.85

SEZIONE "F" FOGLIO 1, MAPPALI:

- 98, pascolo cespugliato di Ha 1.41.90

SEZIONE "E" FOGLIO 3, MAPPALI:

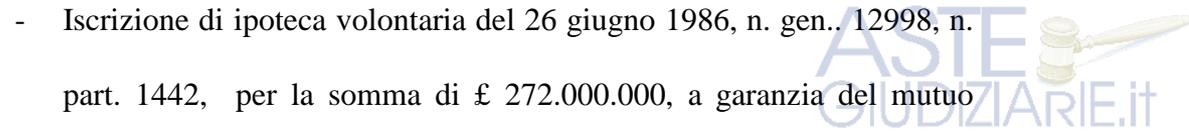
- 345, seminativo di Ha 1.72.75

SEZIONE "B" FOGLIO 5, MAPPALI:

- 462, pascolo cespugliato di Ha 0.71.00, quota di proprietà pari a 2/3.
- 358, seminativo di Ha 0.96.75
- 359, seminativo di Ha 0.86.35

Tutti interessati dai seguenti provvedimenti

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 26 giugno 1986, n. gen.. 12998, n. part. 1442, per la somma di € 272.000.000, a garanzia del mutuo quindicennale di € 135.945.000;
- Contratto di mutuo, rogito dott. Giovanni Rosetti, in data 23 giugno 1986, Rep. 9988/2352;



- Trascrizione del 05 febbraio 1988, n. gen.. 2971, n. part. 535;
- “Annotamento di Erogazione Somma”, rogito dott. Giovanni Rosetti, in data 18 dicembre 1987, Rep. 11859/3274;

- Trascrizione del 26 giugno 1986, n. gen.. 12999, n. part. 9775;
- “Nota Trascrizione Patti”, rogito dott. Giovanni Rosetti, in data 23 giugno 1986, Rep. 9988/2352;



Tutti a favore di:

Banco di Sardegna S.p.A.



Contro:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, parte terza datrice di ipoteca;

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mutuatario;

Aventi per oggetto il seguente gruppo di immobili:

Vari appezzamenti di terreno, in comune di Giba, così distinti:

SEZIONE "A" FOGLIO 4, MAPPALI:

- 235, seminativo di Ha 1.79.40

SEZIONE "B" FOGLIO 5, MAPPALI:

- 48, seminativo di Ha 1.55.20

SEZIONE "E" FOGLIO 3, MAPPALI:

- 319/a, seminativo di Ha 0.46.35
- 451, vigneto di Ha 0.54.60

SEZIONE "E" FOGLIO 5, MAPPALI:

- 102, pascolo cespugliato di Ha 2.42.30

SEZIONE "E" FOGLIO 6, MAPPALI:

- 56, pascolo cespugliato di Ha 0.24.85
- 57, pascolo cespugliato di Ha 0.96.75

Tutti interessati dai seguenti provvedimenti

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 26 giugno 1986, n. gen.. 13000, n. part. 1443, per la somma di £ 272.000.000, a garanzia del mutuo quindicennale di £ 135.945.000;
- Contratto di mutuo, rogito dott. Giovanni Rosetti, in data 23 giugno 1986, Rep. 9989/2353;

-
- Trascrizione del 05 febbraio 1988, n. gen.. 2972, n. part. 536;

- “Annotamento di Erogazione Somma”, rogito dott. Giovanni Rosetti,
in data 18 dicembre 1987, Rep. 11858/3273;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Trascrizione del 26 giugno 1986, n. gen.. 13001, n. part. 9776;
- “Nota Trascrizione Patti”, rogito dott. Giovanni Rosetti, in data 23
giugno 1986, Rep. 9989/2353;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutti a favore di:

Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

parte terza datrice di ipoteca;

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, mutuatario;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Aventi per oggetto il seguente gruppo di immobili:

Vari appezzamenti di terreno, in comune di Giba, così distinti:

SEZIONE “A” FOGLIO 4, MAPPALI:

- 235, seminativo di Ha 1.79.40

SEZIONE “B” FOGLIO 5, MAPPALI:

- 48, seminativo di Ha 1.55.20

SEZIONE “E” FOGLIO 3, MAPPALI:

- 319/a, seminativo di Ha 0.46.35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 451, vigneto di Ha 0.54.60

SEZIONE "E" FOGLIO 5, MAPPALI:

- 102, pascolo cespugliato di Ha 2.42.30

SEZIONE "E" FOGLIO 6, MAPPALI:

- 56, pascolo cespugliato di Ha 0.24.85
- 57, pascolo cespugliato di Ha 0.96.75

SEZIONE "B" FOGLIO 5, MAPPALI:

- 37/a, seminativo di Ha 2.10.40
- 37/b, seminativo di Ha 1.99.10

SEZIONE "D" FOGLIO 25, MAPPALI:

- 3, pascolo cespugliato di Ha 7.41.60
- 16, pascolo cespugliato di Ha 6.25.65

SEZIONE "E" FOGLIO 5, MAPPALI:

- 122, pascolo cespugliato di Ha 1.76.15
- 188, pascolo cespugliato di Ha 1.41.65

SEZIONE "F" FOGLIO 7, MAPPALI:

- 76/a, seminativo di Ha 00.73.40
- 76/c, seminativo di Ha 00.00.85

SEZIONE "F" FOGLIO 1, MAPPALI:

- 98, pascolo cespugliato di Ha 1.41.90

SEZIONE "E" FOGLIO 3, MAPPALI:

- 345, seminativo di Ha 1.72.75

SEZIONE "B" FOGLIO 5, MAPPALI:

- 462, pascolo cespugliato di Ha 0.71.00, quota di proprietà pari a 2/3.
- 358, seminativo di Ha 0.96.75



- 359, seminativo di Ha 0.86.35

Tutti interessati dai seguenti provvedimenti

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 02 aprile 1990, n. gen.. 9306, n. part. 1201, per la somma di £ 134.000.000, a garanzia del mutuo quindicennale di £ 68.000.000;
- Contratto di mutuo, rogito dott. Giovanni Rosetti, in data 29 marzo 1990, Rep. 15584/5129;

- Trascrizione del 18 ottobre 1990, n. gen.. 26767, n. part. 4490;
- “Annotamento di Erogazione Somma”, rogito dott. Giovanni Rosetti, in data 30 agosto 1990, Rep. 16395/5544;

Tutti a favore di:

Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

parte terza datrice di ipoteca;

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, mutuatario;

8 - CONCLUSIONI

Conscio dei limiti delle mie conoscenze, fedele ai principi dell’etica professionale, e ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall’Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, concludo la presente.

Si allegano:

- restituzione planimetrica (**A**)
- copia delle varie concessioni edilizie (**B**)
- rilievo fotografico (**C**)
- stralcio degli elaborati progettuali (**D**)
- estratti catastali (**E**)
- mappe catastali (**E1**)
- schema di parcella comprensiva di onorari e spese



Serramanna li, martedì 27 gennaio 2004 (IL CTU Perito Edile Franco Pillitu)

