

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 93/00

**Relazione di
consulenza tecnica d'ufficio**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Esecutati:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giovanna A. OSANA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Daniela MEREU

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

PREMESSA.....	1
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	3
2. RISPOSTE AI QUESITI	3
2.1. QUESITO 1	3
2.1.1 Immobili pignorati.....	3
2.1.2 Dati Catastali.....	5
2.1.3 Descrizione degli immobili.....	6
2.1.3.1. Lotto 1 - Immobile in Cagliari distinto al N.C.E.U. al foglio 5 mappale 261 sub. I.....	6
2.1.3.2. Lotto 2 - Appezamento di terreno in Comune di Quartucciu in località 'Predi Tidu' della superficie complessiva di 3300 mq.....	9
2.1.3.3. Lotto 3 - Appezamento di terreno nel Comune di Quartu Sant'Elena della superficie complessiva di 1.335 mq.....	14
2.1.3.4. Lotto 4 - Appezamento di terreno in Comune di Quartucciu, località 'Predi Tidu', della superficie complessiva di 8.245 mq oltre al fabbricato rurale di mq. 165.....	15
2.1.3.5. Lotto 5 - Appezamento di terreno in Comune di Quartu Sant'Elena della superficie complessiva di 1.075 mq.....	16
2.1.4 Abusi Edilizi.....	16
2.1.5 Stima del valore degli immobili.....	17
2.2. QUESITO 2	20
2.2.1 Quadro sinottico della provenienza dal ventennio.....	20
2.3. QUESITO 3	25
3. CONCLUSIONI.....	25
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI	25



Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna A. Osana, io sottoscritta Ing. Daniela Mereu, con studio in Cagliari, via Agostino di Castelvì n. 12, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 3910, durante l'udienza del 6 marzo 2003 fui nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 93/2000 del ruolo generale promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] in viale [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

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 06.08.1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28.02.1985, 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 1° 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 1° comma legge n. 724/1994 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.

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 18 giugno 2003, avendo concordato tale data dopo successivi contatti telefonici e fissata a mezzo raccomandata A.R.

In tale data fu consentito alla sottoscritta e ad un collaboratore di accedere agli immobili oggetto della presente relazione.

In diverse occasioni mi recai inoltre presso gli uffici della Amministrazione Comunale di Cagliari, di Quartu Sant'Elena e di Quartucciu e presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari. In data 19/12/2003 ricevetti gli ultimi documenti necessari al fine di adempiere all'incarico conferitomi dal comune di Quartucciu.

2. Risposte ai quesiti

2.1. QUESITO I

(Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli)

2.1.1 IMMOBILI PIGNORATI

Dall'atto di pignoramento immobiliare agli atti, richiesto per conto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., gli immobili risultano così descritti:

"1) - in Comune di Cagliari, viale Monastir n. 39 e 41, e precisamente:

locale commerciale al piano terra con sovrastante lastrico solare di copertura, confinante con Viale Monastir, [redacted] proprietà [redacted]

Detto immobile risulta provvisoriamente censito al Fg. 5 mappale 261 sub. 1, piano T, zona cens. 1.

2) - appezzamento di terreno in Comune di Quartucciu. Località 'Predi Tidu' della superficie complessiva di are 26.15 con annesso fabbricato rurale di complessive are

6.85, costituente corpo unico, confinante con la proprietà [redacted] strada e fiume.

Detto immobile è distinto al catasto per quanto riguarda il terreno al foglio 21 con i

mappali: 350 sub d seminativo di are 10.80;

470 sub c, pascolo di are 1.60;

470 sub g, pascolo di are 1.05;

353 sub a, pascolo di are 12.70;

per quanto riguarda il fabbricato rurale al foglio 21 con i mappali:

350 sub e, seminativo di are 0.70;

470 sub f, seminativo di are 5.15;

353 sub d, pascolo di are 1.00.

3) – appezzamento di terreno in Comune di Quartu Sant'Elena della superficie

complessiva di are 13,35 confinante con la società [redacted] rio e strada. Detto

immobile è distinto in catasto al Foglio 17 mappale 48 – ½ di are 1,30; mappale 48

sub a, di are 10,10; e mappale 48 sub b di are 1,95;

4) – appressamento di terreno in Comune di Quartucciu, località 'Predi Tidu', della

superficie complessiva di are 82.45 oltre al fabbricato rurale di mq. 165, costituente

unico corpo, confinante nell'insieme con la proprietà della società proprietaria,

strada e fiume e società Igrolotimani distinto in catasto al Foglio 21 con i mappali:

362, pascolo di are 28,35;

363 pascolo di are 9,35;

364, pascolo di are 7,50;

357, pascolo di are 32.20;

359, pascolo di are 3,30;

357 – 1/2 di are 1,75;

361, fabbricato rurale di are 1,65;

5) - appezzamento di terreno in Comune di Quartu Sant'Elena della superficie complessiva di are 10.75 confinante con la stessa società proprietaria, fiume e strada. In catasto al foglio 17 con i mappali 50- 1/2, di are 1.00; mapp. 50 sub a, mandorleto di are 8.85; mapp. 52 sub a, orto irriguo di are 0.90."

2.1.2 DATI CATASTALI

Dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Gianmassimo Sechi, notaio alla residenza di Cagliari, via Sonnino n. 84 del 25 settembre 2000 allegata agli atti, dalle note di trascrizione fornite, dalle dimostrazioni di frazionamento n. 2058 e n. 2060 del 28 luglio 1980, dalle visure e dalle mappe catastali acquisite presso l'U.T.E. di Cagliari, si è accertato che gli immobili in oggetto risultano attualmente identificati con i seguenti:

Immobili in Cagliari:

N.C.E.U. foglio 5 mappale 261 sub. 1, nat T, piano T;

Immobili in Quartu Sant'Elena:



Identificativo catastale		Consistenza (mq)	Nat.	Variazioni catastali	Note
foglio	mappale				
NCT 17	48	1.010	T	ex 48 sub a	
'	50	885	T	ex 50 sub a	
'	52	90	T	ex 52 sub a	
'	620	130	T	ex 48 sub 1/2	visure non disponibili
'	621	195	T	ex 48 sub b	
'	622	100	T	ex 50 sub 1/2	visure non disponibili

Immobili in Quartucciu:

Identificativo catastale		Consistenza (mq)	Nat.	Variazioni catastali	Note
foglio	mappale				
NCT 21	353	1.270	T	ex 353 sub a	Visura discorde dal frazionamento 2060 del 28/07/1980
'	357	3.220	T		
'	359	330	T		
'	361	165	T		
'	362	2.835	T		
'	363	935	T		
'	364	750	T		
'	687	1.080	T	ex 350 sub d	
'	730	160	T	ex 470 sub c	visure non disponibili
'	867	70	T	ex 350 sub e	
'	868	100	T	ex 353 sub d	visure non disponibili
'	869	175	T	ex 357 sub 1/2	visure non disponibili
'	884	515	T	ex 470 sub f	visure non disponibili
'	885	105	T	ex 470 sub g	visure non disponibili

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si procede suddividendo gli immobili pignorati nei seguenti cinque lotti:

2.1.3.1. Lotto 1 - Immobile in Cagliari distinto al N.C.E.U. al foglio 5 mappale 261 sub. 1.

Nella periferia di Cagliari, su una delle principali vie di uscita dalla città, in un'area commerciale in continua evoluzione è sito l'immobile in oggetto. L'area è compresa nel comparto delle zone omogenee B3r2, secondo lo strumento urbanistico in vigore (vedi allegato n.2) nel comune di Cagliari, per le quali è prescritto un indice di densità

fondiaria massimo di 5 mc/mq e un'altezza massima di 13 metri per le nuove costruzioni, ammettendo oltre alla destinazione abitativa anche la realizzazione di centri commerciali, uffici e negozi.

Sull'area è sito un edificio con accesso dal viale Monastir ai numeri 39 e 41 che si sviluppa perpendicolarmente alla strada su un fronte di circa 18,50 metri e una profondità di circa 23 metri.

Trattasi di un locale commerciale realizzato, presumibilmente tra gli anni '50 e '60, in muratura portante di pietrame e solai in laterocemento retti da archi e dell'attiguo locale adibito a officina-deposito con copertura in elementi modulari.

Il locale commerciale

Sulla strada d'accesso, fonte principale di luce ed aria, sono presenti tre grandi vetrine con infissi in alluminio anodizzato color argento sopra le quali - in aggetto sulla strada - è stata realizzata una tettoia in calcestruzzo armato. Sulla facciata, intonacata ma non tinteggiata, è posizionata la grande insegna luminosa della [REDACTED]

Una ripida rampa di scale consente l'ingresso alla sala di esposizione e vendita di circa 235 mq che è suddivisa in tre campate da due file di pilastri con pianta a croce.

L'edificio, che originariamente si sviluppava su un unico livello, risulta in più parti soppaleato. Il piano di calpestio dei soppalchi (realizzato in travetti di calcestruzzo preconfezionati) è stato collegato ai robusti pilastri portanti del locale tramite travi in ferro (vedasi allegato fotografico, foto n. 3 e n. 4). L'accesso ai soppalchi è reso possibile solo con l'ausilio di scale amovibili.

In posizione opposta rispetto all'ingresso sono realizzati due vani deposito rispettivamente di circa 20,5 mq e 21 mq, un ufficio e il servizio igienico.

Nell'ufficio di circa 19 mq, sopraelevato rispetto alla zona esposizione, è stata realizzata una scala metallica che conduce al soppalco soprastante adibito anch'esso ad

ufficio. Questo vano che ha un'altezza media di 2.10 metri e una superficie di circa 17 mq, è pavimentato in linoleum ed è dotato di una finestra di circa 1 mq aperta sul lotto confinante. Anche i due locali adibiti a deposito sono dotati (a circa 3,50 metri da terra) di un'apertura di circa 1 mq che si affaccia sul lotto limitrofo.

Il servizio igienico, dotato di vaso all'inglese e di lavandino, risulta piastrellato sia sul pavimento che sulle pareti e le tubature sono sotto traccia. Non vengono rispettate le norme igieniche riguardo al ricambio d'aria orario, infatti il locale risulta privo di aerazione sia naturale che forzata.

Le finiture interne sono semplici: i pavimenti sono in graniglia di marmo nel locale esposizione e in ceramica nei due depositi e nell'ufficio; le pareti intonacate, ingombre da scaffali e merci, sono uniformemente tinteggiate in bianco.

Nei soppalchi in muratura, che occupano un'area di circa 160 mq, non sono state realizzate opere di ripristino: sono lasciate a vista le travi portanti in ferro, l'orditura dei solai e i collegamenti con la vecchia struttura, non sono state realizzate opere di intonacatura né di tinteggiatura. Gli impianti elettrici, di cui non sono state rese disponibili le certificazioni ex lege 46/90 sono parzialmente fuori traccia. Le condizioni generali dell'immobile sono buone: non si evincono tracce di umidità o lesioni strutturali rilevanti. Gli impianti elettrici realizzati con canaletta e interruttori esterni sono funzionanti, e regolarmente mantenuti anche se non

Il locale officina-deposito

Tramite una serranda metallica avvolgibile si accede dal viale Monastir nel locale di circa 64 mq adiacente al locale di esposizione e vendita su descritto e ad esso collegato tramite una porta e tre gradini. Il deposito è composto da due ambienti separati da un tramezzo in mattoni laterizi privo di infisso. Le pareti sono intonacate ma non uniformemente tinteggiate, la copertura è realizzata con orditura metallica su cui sono

fissate delle lastre modulari prefabbricate presumibilmente realizzate in cemento amianto. L'ambiente più distante dalla strada, privo di aerazione e ventilazione è rifinito con un controsoffitto con orditura portante in scatolari metallici e pannelli di chiusura (vedasi allegato fotografico, foto n. 7).



Nella tabella seguente è riportata la superficie degli ambienti su descritti:

NCEU fg 5 mappale 261 sub 1 Destinazione vani	Superficie (mq)	Coeff. di riduzione	Sup. commerciale (mq)	Sup. Complessiva (mq)
Locale commerciale				
Esposizione e vendita	238,50	1	238,50	
Deposito 1	20,47	1	20,47	
Deposito 2	20,80	1	20,80	
Ufficio	18,65	1	18,65	
Soppalco ufficio	17,10	0,5	8,55	
Soppalco zona vendita	160	0,3	48	
Superficie totale			354,97	
Superficie muri di confine, tramezzi e pilastri (18%)			63,89	
Superficie commerciale				418,86
Locale officina-deposito				
Deposito	37,60	1	37,60	
Officina	25,90	1	25,90	
Superficie totale			63,50	
Superficie di muri e tramezzi (18%)			11,43	
Superficie commerciale				74,93
Superficie totale (mq)				493,79

2.1.3.2. Lotto 2 - Appezamento di terreno in Comune di Quartucciu in località 'Predi Tidu' della superficie complessiva di 3300 mq.

Gli immobili si raggiungono procedendo per circa 1 km sulla strada asfaltata (via San Martino) che si dirama al km 6 della Strada provinciale n. 96 e svoltando nella strada sterrata posta a sinistra (via degli Hibiscus). Dopo circa 700 metri, sulla destra, si individuano i terreni in oggetto, che occupano una superficie complessiva di 2.615 mq.

All'appezzamento è annesso un fabbricato rurale che delimita, con una recinzione in muratura, un'area di complessivi 685 mq a cui si accede dalla strada sterrata.

I terreni

I terreni costituiscono un appezzamento, quasi totalmente privo di recinzioni e divisioni nel cui centro è posizionato un fabbricato rurale. Sono distinti al catasto del comune di Quartucciu al foglio 21 con i mappali:

687 (ex 350 sub d), seminativo di are 10.80;

730 (ex 470 sub c), pascolo di are 1.60;

885 (ex 470 sub g), pascolo di are 1.05;

353 (ex 353 sub a), pascolo di are 12.70;

per complessivi 2.615 mq.

Durante il sopralluogo si è rilevato che sono in corso di esecuzione i lavori per la realizzazione della nuova strada statale n. 554, che ha interessato una porzione di circa 440 mq del mappale 687 (vedasi allegato fotografico, foto n. 9 e n. 18). Al momento del primo sopralluogo il terreno risultava uniformemente pianeggiante e non coltivato.

Attualmente risultano realizzate opere di sbancamento e di movimento di terra. Inoltre una porzione di circa 255 mq, a ridosso della casa rurale, è stata delimitata con una recinzione con tutori in ferro e rete metallica. **I terreni sono stati occupati d'urgenza dall'ANAS, che ha elargito nel 2002 al proprietario del fondo (rappresentante unico della [REDACTED] un'anticipazione sull'indennità di esproprio.**

Dall'esame del Certificato di destinazione urbanistica si evince che secondo lo strumento urbanistico vigente il terreno ricade in parte nella viabilità di piano (per la parte attraversata della nuova strada statale n. 554) e per la restante parte nella zona

H1 - Salvaguardia - fascia di rispetto stradale. Per tali zone è ammesso, al punto 11.3.1 delle vigenti norme di attuazione (vedasi allegato n. 2), l'attività agricola di

allevamento brado di animali, che non comportino l'edificazione di edifici e impianti fissi.

Il mappale 730 di 160 mq originariamente doveva essere una fascia di terreno (larga circa 10 metri) che separava la casa rurale dalla strada vicinale (via degli Hibiscus). La sede della strada attualmente risulta discostarsi dalla casa rurale non più di 1,8 metri, ovvero il **mappale 730 è oggi interamente occupato dalla strada**. Secondo lo strumento urbanistico vigente il terreno ricade nella zona E4 – verde agricolo per circa 2/3 della sua estensione e per la restante parte in zona H1 di salvaguardia stradale.

Il mappale 885 è una stretta fascia di terreno posteriore alla costruzione rurale. L'accesso è garantito dai lotti limitrofi; il limite di questo terreno è segnato dal lotto adiacente molto scosceso, che è attraversato al Riu Piscina Nuscedda. Sui confini sono presenti alcune piante da frutto non ancora sviluppatesi e sul confine con la casa rurale sono presenti dei vani chiusi e delle tettoie per il ricovero di attrezzi e di animali (vedasi allegato fotografico, foto n. 17 e allegato n. 3 – 'stato attuale'). L'edificio realizzato in blocchetti di cemento e dotato di coperture in lamiere ondulate risulta privo di opere di rifinitura e di infissi. Secondo lo strumento urbanistico vigente il terreno ricade nella zona E4 – verde agricolo per circa 2/3 della sua estensione e per la restante parte in zona H1 di salvaguardia stradale.

Il mappale 353, ha conformazione regolare, è delimitato sulla strada d'accesso da alberi di eucalipto (lato ovest) e dalla scoscesa del terreno sul lato est. Risultano presenti numerose essenze arboree non sviluppatesi (vedasi allegato fotografico, foto n. 19), e un rudimentale tentativo di irrigazione. Si evidenzia che la visura catastale relativa al mappale 353 indica la superficie di 370 mq, anziché 1.270 mq; poiché non sono stati reperiti frazionamenti successivi al frazionamento n. 2060 del 28 luglio 1980 (vedasi allegato n. 2), si presume che vi sia un errore nella visura stessa. Secondo

lo strumento urbanistico vigente il terreno ricade nella zona E4 – verde agricolo.

Il fabbricato rurale

Sui terreni, completamente recintati, distinti al catasto al foglio 21 mappale 867 (ex 350 sub e) di are 0.70, mappale 884 (ex 470 sub f) di are 5.15 e mappale 868 (ex 353 sub d) di are 1.00 di complessivi 685 mq, è edificato, al solo piano terra, un fabbricato rurale composto da diversi corpi fabbrica sviluppati intorno a cortile centrale.

Dal cancello d'ingresso si accede alla corte centrale e agli edifici che sono sorti in periodi successivi sui confini del lotto secondo la tipologia della casa a corte (vedasi allegato fotografico, foto dalla n. 8 alla n.17).

Sulla destra sono presenti i *locali accessori* all'abitazione che si compongono (vedasi planimetria allegata) di una cucina, di circa 16 mq, in cui è presente un camino ad angolo, un corridoio che consente l'accesso a quattro vani e ad un servizio igienico dotato di lavabo, bidet, vaso all'inglese e vasca dalle dimensioni ridotte, un loggiato, di circa 36 mq, di passaggio per accedere ai due locali adibiti a deposito, una stanza con una partizione in muratura in fase di realizzazione predisposta per ospitare un servizio igienico e un'area recintata provvista di tettoia per l'allevamento di animali da cortile (pollaio).

I quattro vani con accesso da un unico corridoio sono pavimentati e intonacati con tinte chiare, hanno un'altezza interna di circa 2,30 cm che è stata misurata dal pavimento al controsoffitto in perlinato lignco che riveste il soffitto interno. Non sono provvisti di aperture per l'aerazione e l'illuminazione oltre la porta d'accesso; solo il bagno ha una piccola finestra che risulta priva di vetro. Questi ambienti non rispettano i minimi requisiti igienico sanitari per essere utilizzati come abitazioni e pertanto sono considerati vani accessori all'abitazione.

Tra i vani accessori solo la stanza in fase di realizzazione, che non è dotata di

pavimento, ha altezza interna superiore a 2.90 metri.

In tutti gli ambienti la copertura inclinata è realizzata con travi portanti in legno e finitura in elementi prefabbricati tipo 'ondulit' presumibilmente in cemento amianto.

Non sono presenti impianti elettrici dotati di idonee certificazioni, gli impianti idrici sono vetusti, le finiture sono economiche, e le condizioni generali sono mediocri.

In posizione simmetrica rispetto all'ingresso e ai vani accessori è posizionata l'*abitazione padronale* (vedasi allegato n. 3 - Planimetrie). L'accesso è protetto da un loggiato che si sviluppa con pianta ad 'L' per circa 55 mq. L'ingresso avviene dal soggiorno in cui è presente un camino ad angolo rifinito con mattoni faccia a vista e con un architrave in legno di ginepro. Dal soggiorno, con altezza media di 3.30 metri, un primo andito conduce alla dispensa e alla cucina mentre il secondo e lungo andito separa gli accessi allo sgabuzzino, alla camera da letto, al servizio igienico e alla grande stanza da pranzo (circa 32 mq) che ha un accesso indipendente anche dal loggiato (vedasi allegato fotografico, foto n. 11).

Tutti gli ambienti sono pavimentati ma risultano privi di infissi; la camera da letto e lo sgabuzzino, che hanno un'altezza interna di circa 2.40 m, ricevono la luce indirettamente dal corridoio e sono prive di finestre per l'aerazione naturale. Il bagno e il soggiorno sono dotati di una finestra protetta da una grata antintrusione.

Nella tabella seguente si riassumono le dimensioni dei vani:

	Destinazione vani	Superficie calpestabile (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)
Locali accessori	Cucina	15.84	1	15.84
	Corridoio	11.67	1	11.67
	Vano 1	5.55	1	5.55
	Vano 2	6.93	1	6.93
	Vano 3	14.12	1	14.12
	Vano 4	5.11	1	5.11
	bagno	4.93	1	4.93



	loggiato	38.76	0.33	12.79
	Deposito 1	9.58	1	9.58
	Deposito 2	10.33	1	10.33
	Camera	20.76	1	20.76
	Pollaio	12	0.2	2.40
Totale superficie commerciale (mq)				120.01
Abitazione	Loggiato	55.00	0.45	24.75
	Soggiorno	21.73	1	21.73
	Corridoio	5.30	1	5.30
	Cucina	15.92	1	15.92
	Ripostiglio	10.06	1	10.06
	Corridoio	10.52	1	10.52
	Bagno	3.51	1	3.51
	Sgabuzzino	7.20	1	7.20
	Letto	13.18	1	13.18
	Pranzo	31.92	1	31.92
Totale superficie commerciale (mq)				144.09
Cortile		420.90	0.1	42.09
Totale superficie commerciale (mq)				306.19

L'attuale strumento urbanistico attribuisce destinazioni differenti agli immobili del fabbricato rurale: i locali accessori ricadono in zona E4 – agricola, mentre l'abitazione ricade in zona H1 ' Salvaguardia' – Fascia di rispetto stradale.

2.1.3.3. Lotto 3 - Appezamento di terreno nel Comune di Quartu Sant'Elena della superficie complessiva di 1.335 mq.

I terreni in oggetto sono distinti al foglio 17 del Comune di Quartu Sant'Elena ai mappali 48 (ex 48 sub a) di 1.010 mq; 621 (ex 48 sub b) di 195 mq e 620 (ex 48 sub 1/2) di 130 mq (vedasi allegato fotografico, foto n. 24 e n. 25). Costituiscono un'unica unità non recintata posta sul confine tra i comuni di Quartu S.E. e Quartucciu, con accesso diretto dalla strada. Appaiono incolti nonostante siano adatti all'uso agricolo sia per la conformazione del terreno, la vicinanza del fiume che per la facilità di raggiungimento. Sono posti in aderenza ai terreni del lotto 4 e del lotto 5 senza

soluzione di continuità. Secondo i dettami del piano Urbanistico in vigore gli immobili sono compresi nelle zone H –Salvaguardia- sottozona H2F che li rende non idonei all'edificazione.

2.1.3.4. Lotto 4 – Apprezzamento di terreno in Comune di Quartucciu, località 'Predi Tidu', della superficie complessiva di 8.245 mq oltre al fabbricato rurale di mq. 165.

I terreni individuati al Foglio 21 del comune di Quartucciu con i mappali 362 di 22.835 mq; 363 di 935 mq; 364 di 750 mq; 357 di 3.220 mq; 359 di 330 mq; 869 (ex 357 – 1/ 2) di 175 mq; 361 di 165 mq costituiscono un unico appezzamento privo di separazioni che risulta confinare con i terreni descritti nei lotti 2, 3 e 5. Sui terreni il limite sud è, a tratti saltuari, segnato da una recinzione in paletti metallici e filo spinato ormai deteriorata. Non vi è soluzione di continuità con i lotti limitrofi.

Attualmente i terreni appaiono incolti sebbene pianeggianti e vicini ad un corso d'acqua, nel margine sud inoltre si individuano dei cumuli di macerie (vedi allegato fotografico foto n. 23). Inoltre è assente il fabbricato rurale citato nel verbale di pignoramento che doveva identificarsi con il mappale 361 di circa 165 mq (vedasi allegato fotografico, foto n. 21). Sono compresi nelle zone agricole E4 del vigente piano urbanistico comunale che consente la realizzazione di abitazioni con locali per gli attrezzi e per i piccoli mezzi agricoli, l'attività agrituristica i servizi di ristoro purché di dimensioni limitate (vedasi allegato n. 2) con superficie minima di intervento di un ettaro.

2.1.3.5. Lotto 5 - Appezamento di terreno in Comune di Quartu Sant'Elena della superficie complessiva di 1.075 mq

I terreni distinti al foglio 17 con i mappali 622 (ex 50 sub 1/2), di are 1.00; mapp. 50 (ex 50 sub a) di are 8.85; mapp. 624 (ex 52 sub a) di are 0.90, sono confinanti con i terreni del lotto 2 senza soluzione di continuità e a questi sono simili per conformazione e propensione all'uso agricolo. Il loro raggiungimento richiede il passaggio sui fondi limitrofi. Gli immobili sono compresi nella zona H "Salvaguardia" – sottozona H2F dello strumento urbanistico vigente.

2.1.4 ABUSI EDILIZI

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili descritti nel **Lotto 1** distinto al catasto al foglio 5 del comune di Cagliari al mappale 261 sub 1, il competente ufficio tecnico del Comune di Cagliari non è stato in grado di fornire i documenti relativi a concessioni o autorizzazioni rilasciate per l'edificazione. Vista la tipologia costruttiva e i materiali da costruzione impiegati si può ritenere l'edificazione antecedente gli obblighi di autorizzazione edilizia e si può asserire che non sono riscontrabili abusi edilizi.

Per quanto riguarda il **lotto 2**, non risultano rilasciate dal comune di Quartucciu concessioni o autorizzazioni edilizie relative agli immobili rilevati. Gli edifici realizzati costituiscono pertanto un abuso edilizio.

Si fa presente però che gli edifici realizzati sui mappali 884, 868 e 867 erano già indicati nel frazionamento catastale del 1980 (v. all. n. 1) e citati nell'atto di compravendita, a rogito dott. Giovanni Giagheddu, del 27 ottobre 1980 (v. certificato notarile); i ricoveri per animali edificati sul mappale 885 non erano invece menzionati.

Si deduce che le opere abusivamente realizzate sui mappali 884, 868 e 867 sono

sanabili ai sensi delle norme vigenti; tuttavia, poiché ricadono entro la fascia di inedificabilità di 50 metri della nuova strada statale 554, la concessione in sanatoria è subordinata al parere preventivo dell'ANAS.

Gli edifici realizzati sul mappale 885 (ricoveri per animali) costituiscono abuso edilizio non sanabile.

Sui Lotti 3, 4 e 5 non sono stati rilevati abusi edilizi.

2.1.5 STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono nel libero mercato, la sottoscritta C.T.U. ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto *a valore di mercato*. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, strutture tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

NCEU foglio 5 mappale 261 sub 1 – LOTTO 1

Dalle ricerche di mercato effettuate è emerso che il prezzo medio di beni immobili della medesima tipologia e con analoghe caratteristiche di quelli pignorati è di 650,00 €/mq, pertanto si ritiene di poter attribuire agli immobili una valutazione desumibile dal seguente calcolo: $493,79 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 419.721,50$;

Con le dovute approssimazioni il valore dell'immobile distinto al NCEU del comune

di Cagliari foglio 54 mappale 261 sub 1 è pari a **420.000,00 euro**.

Immobili in agro di Quartucciu

Tenuto conto della posizione rispetto alle vie di comunicazione principali e alla facilità di raggiungimento rispetto ai centri abitati, comparando il valore con il prezzo di vendita di altri terreni simili ed oggetto di compravendita in tempo recente, e valutando le specie arboree presenti sul fondo scaturisce la stima sintetica che segue:

Immobili in agro di Quartucciu - LOTTO 2

TERRENI

IDENTIFICATIVO CATASTALE		CONSISTENZA (mq)	VALUTAZIONE (€/MQ)	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA (€)
Fg.	mapp.				
21	687	1.080	0,50	100%	540,00
"	730	160	0,50	100%	80,00
"	885	105	1,35	100%	141,75
"	353	1.270	1,35	100%	1 714,50
Superficie totale (mq)		2.615			
Totale valore di mercato (€)					2.476,25

Per la valutazione dei mappali 687 e 730 si è tenuto conto rispettivamente dei vincoli scaturiti dalla presenza della costruenda strada statale 554 e dell'utilizzo come strada vicinale.

Casa rurale

Dalle ricerche di mercato effettuate è emerso che il prezzo medio di beni immobili della medesima tipologia e con analoghe caratteristiche di quelli pignorati è di seguito riassunto:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALUTAZIONE (€/MQ)	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA (€)
Locali accessori	120.01	130	100%	15.601,30
Abitazione	144.09	190	100%	27.377,10

Cortile	42.09	1.50	100%	63,13
Superficie totale	468.27			
Totale valore di mercato (€)				42.978,40

Il valore complessivo del lotto 2 con le dovute approssimazioni è pari a 45.400,00 €.

Immobili in agro di Quartucciu - LOTTO 3

IDENTIFICATIVO CATASTALE		CONSISTENZA (mq)	DESTINAZ. CATAST.	VALUTAZIONE (€/MQ)	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA (€)
Fg.	mapp.					
17	48	1010		1,35	100%	1.363,50
"	620	130		1,35	100%	175,50
"	621	195		1,35	100%	263,25
Superficie totale (mq)		1335				
Totale valore di mercato (€)						1.802,25

Immobili in agro di Quartucciu - LOTTO 4

IDENTIFICATIVO CATASTALE		CONSISTENZA (mq)	DESTINAZ. CATAST.	VALUTAZIONE (€/MQ)	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA (€)
Fg.	mapp.					
21	357	3.220		1,35	100%	4 347,00
"	869	175		1,35	100%	236,25
"	359	330		1,35	100%	445,50
"	361	165		1,35	100%	222,75
"	362	2.835		1,35	100%	3 827,25
"	363	935		1,35	100%	1 262,25
"	364	750		1,35	100%	1 012,50
Superficie totale (mq)		8.410				
Totale valore di mercato (€)						11.353,50

Immobili in agro di Quartu Sant'Elena - LOTTO 5

IDENTIFICATIVO CATASTALE		CONSISTENZA (mq)	DESTINAZ. CATAST.	VALUTAZIONE (€/MQ)	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA (€)
Fg.	mapp.					
17	50	885		1,35	100%	1194,75
"	622	100		1,35	100%	135
"	624	90		1,35	100%	3861
Superficie totale (mq)		1075				
Totale valore di mercato (€)						1.451,25

Il valore complessivo degli immobili pignorati risulta pertanto, con le opportune approssimazioni, pari a:

480.000 euro (quattrocentoottantamila).

2.2. QUESITO 2**2.2.1 QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO**

Nella tabella seguente sono riportati i dati relativi ai mutamenti degli identificativi catastali dei beni pignorati, così come risultanti dal certificato notarile redatto dal dott. Gianmassimo Sechi in data 25 settembre 2000 e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti.

Comune di CAGLIARI N.C.E.U. - FOGLIO 5, MAPP. 261 SUB. 1		Mutamenti degli identificativi catastali	
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali	Foglio	Part.	Superficie
			(mq)
Al ventennio: denuncia di successione registrata al n. 44, volume n. 539, apertasi in Cagliari il 24 gennaio 1858; trascritta al n. 11166/9957 il 27/09/1958.	5	158/B	435
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Rosetti, del 16/12/1983, rep. n. 6739 raccolta n. 1042 Locale sito al piano seminterrato di mq 230 con annesso tratto di cortile di 50 mq. V.le Monastir n. 46 e n. 27; trascritta al n. 26763/21779 il 28/12/1983.	5	261 262	517

Atto di rettifica alla compravendita del punto precedente per esclusione del lastrico solare dalla compravendita, del 28/12/1983 ai nn. 26763/21779 rogito Dott. Roberto Putzolu del 1/12/1989 rep. N. 46110, trascritta al n. 33544/24627 il 29/12/1989.	nessun mutamento
Denuncia di variazione catastale prot. 10926/C1 del 13/12/1986.	5 261 sub 1 517
Atto di compravendita a rogito Dott. Roberto Putzolu del 1/12/1989, rep. n. 46110, trascritto a Cagliari il 29/12/1989, casella 33545, art. 24628. <i>Locale commerciale sito nel V.le Monastir 39/41 al piano terra con sovrastante lastrico solare di copertura.</i>	nessun mutamento
Ipoteca a rogito Dott. Roberto Putzolu a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro, iscritta il 15/06/1990, casella 16287, art. 2128.	nessun mutamento
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 12/01/1999, casella 533, art. 56	nessun mutamento
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 15/06/1999, casella 16794, art. 3008.	nessun mutamento
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 17/06/1999, casella 17190, art. 3098.	nessun mutamento
Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.	nessun mutamento



Comune di QUARTUCCIU (CA)		Mutamenti degli identificativi catastali		
N.C.T. - FOGLIO 21	MAPP. 350 SUB D MAPP. 350 SUB E MAPP. 470 SUB C MAPP. 470 SUB F MAPP. 470 SUB G MAPP. 353 SUB A MAPP. 353 SUB D			
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali	Fg	Part.	Sup. (mq)	
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 17/02/1967, raccolta n. 5526; trascritta al n. 3664/2987 del 1/03/1967.	21	350 353 470 sub A 470 sub A	42.00 85.10 27.40 25.60	
Frazionamento catastale del mappale 350 sub d, prot. n. 2060 del 28/07/1980	21	Provvisorio 350 sub d (definitivo 687)	10.80	
	21	Provvisorio 350 sub e (definitivo 867)	0.70	
Frazionamento catastale del mappale 353 sub a, prot. n. 2060 del 28/07/1980	21	Provvisorio 353 sub a (definitivo 353)	12.70	
	21	Provvisorio 353 sub d (definitivo 868)	01.00	
Frazionamento catastale del mappale 470 sub c, prot. n. 2060 del 28/07/1980	21	Provvisorio 470 sub c (definitivo 730)	01.60	
	21	Provvisorio 470 sub f (definitivo 884)	05.15	

	21	Provvisorio 470 sub g (definitivo 885)	01.05
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 27/10/1980, rep. n. 250.818 raccolta n. 16191; trascritta al n. 21144/1768 il 12/10/1980.	17	350 sub d 350 sub e 353 sub a 353 sub d 470 sub c 470 sub f 470 sub g	10.80 00.70 12.70 01.00 01.60 05.15 01.05
Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.		nessun mutamento	
Ipoteca a rogito Dott. Roberto Putzolu a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro, iscritta il 15/06/1990, casella 16287, art. 2128.		nessun mutamento	
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 12/01/1999, casella 533, art. 56.		nessun mutamento	
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 15/06/1999, casella 16794, art. 3008.		nessun mutamento	
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 17/06/1999, casella 17190, art. 3098.		nessun mutamento	
Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.		nessun mutamento	

Comune di QUARTUCCIU (CA)		Mutamenti degli identificativi catastali		
N.C.T. - FOGLIO 21	MAPP. 357 MAPP. 357 SUB 1/2 MAPP. 359 MAPP. 361 MAPP. 362 MAPP. 363 MAPP. 364			
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali	Fg	Part.	Sup.	
			a	ca
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 04/07/1964, raccolta n. 3631; trascritta al n. 11538/9725 del 18/07/1964.	21	357 361	33.85	
Frazionamento catastale del mappale 357 sub 1/2 prot. n. 2060 del 28/07/1980	22	Provvisorio 357 sub 1/2 (definitivo 869)	1.75	
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 17/05/1965, raccolta n. 4172; trascritta al n. 8007/6808 il 01/06/1965.	21	359 364	33.55	
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 16/12/1976, raccolta n. 13284; trascritta al n. 628/540 il 12/01/1977.	21	362 363	28.35 09.35	

Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 27/10/1980, rep. n. 250.818 raccolta n. 16191; trascritta al n. 21144/1768 il 12/10/1980.	21	357	32.20
		357 SUB 1/2	01.75
		359	03.30
		361	01.65
		362	28.35
		363	09.35
		364	07.50
Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.		nessun mutamento	
Ipoteca a rogito Dott. Roberto Putzolu a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro, iscritta il 15/06/1990, casella 16287, art. 2128.		nessun mutamento	
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 12/01/1999, casella 533, art. 56.		nessun mutamento	
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 15/06/1999, casella 16794, art. 3008.		nessun mutamento	
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 17/06/1999, casella 17190, art. 3098.		nessun mutamento	
Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.		nessun mutamento	

Comune di QUARTU SANT'ELENA		Mutamenti degli		
N.C.T. - FOGLIO 17	MAPP. 48 SUB. 1/2 MAPP. 48 SUB A MAPP. 48 SUB B	identificativi catastali		
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali		Fg	Part.	Sup. (mq)
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 15/10/1970, raccolta n. 8632; trascritta al n. 16711/14084 il 27/10/1970.		17	48	12.05
Frazionamento catastale del mappale 48, prot. n. 2058 del 28/07/1980		17	Provvisorio 48 sub a (definitivo 48)	10.10
		17	Provvisorio 48 sub b (definitivo 621)	01.95
Frazionamento catastale della strada pubblica, prot. n. 2058 del 28/07/1980		17	Provvisorio 48 - ½ (definitivo 620)	01.30
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 27/10/1980, rep. n. 250.818 raccolta n. 16191; trascritta al n. 21144/1768 il 12/10/1980.		17	48 sub ½	01.30
			48 sub a	10.10
			48 sub b	01.95
Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.		nessun mutamento		
Ipoteca a rogito Dott. Roberto Putzolu a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro, iscritta il 15/06/1990, casella 16287, art. 2128.		nessun mutamento		
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 12/01/1999, casella 533, art. 56.		nessun mutamento		
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 15/06/1999, casella 16794, art. 3008.		nessun mutamento		
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 17/06/1999, casella 17190, art. 3098.		nessun mutamento		

Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.	nessun mutamento
---	------------------

Comune di QUARTU SANT'ELENA		Mutamenti degli identificativi catastali		
N.C.T. - FOGLIO 17	MAPP. 50 SUB. 1/2 MAPP. 50 SUB A			
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali		Fg	Part.	Sup. (mq)
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 17/12/1964 raccolta n. 3901; trascritto al n.19433/16572 del 29/12/1964.		17	50	37.45
Frazionamento catastale del mappale 48, prot. n. 2058 del 28/07/1980		17	Provvisorio 50 sub a (definitivo 50)	8.85
		17	Provvisorio 50 sub b (definitivo 623)	28.60
Frazionamento catastale delle strade pubbliche, prot. n. 2058 del 28/07/1980		17	Provvisorio 50 sub 1/2 (definitivo 622)	1.00
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 27/11/1980, raccolta n. 16191; trascritta al n. 21144/1768 il 12/11/1980.		17	50 sub ½ 50 sub a	01.00 08.85
Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.		nessun mutamento		
Ipoteca a rogito Dott. Roberto Putzolu a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro, iscritta il 15/06/1990, casella 16287, art. 2128.		nessun mutamento		
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 12/01/1999, casella 533, art. 56		nessun mutamento		
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 15/06/1999, casella 16794, art. 3008.		nessun mutamento		
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 17/06/1999, casella 17190, art. 3098.		nessun mutamento		
Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.		nessun mutamento		

Comune di QUARTU SANT'ELENA		Mutamenti degli identificativi catastali		
N.C.T. - FOGLIO 17	MAPP. 52 SUB A			
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali		Fg	Part.	Sup. (mq)

Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 09/10/1964 raccolta n. 3780; trascritto al n.16018/13641 del 19/10/1964.	17	52	
Frazionamento catastale del mappale 52 sub a, prot. n. 2058 del 28/07/1980	17	Provvisorio 52 sub a (definitivo 52)	8.85
	17	Provvisorio 52 sub b (definitivo 624)	28.60
Atto di compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu, del 27/11/1980, raccolta n. 16191; trascritta al n. 21144/1768 il 12/11/1980.	17	52 sub a	00.90
Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.	nessun mutamento		
Ipoteca a rogito Dott. Roberto Putzolu a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro, iscritta il 15/06/1990, casella 16287, art. 2128.	nessun mutamento		
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 12/01/1999, casella 533, art. 56	nessun mutamento		
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 15/06/1999, casella 16794, art. 3008.	nessun mutamento		
Ipoteca giudiziale, Presidente Tribunale di Cagliari, iscritta il 17/06/1999, casella 17190, art. 3098.	nessun mutamento		
Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 19/04/2000, casella 11273, art. 7226.	nessun mutamento		

2.3. QUESITO 3

Si rimanda all'allegato n. 6 per la planimetria in scala 1:200, da cui si evincono gli accessori e le pertinenze dei beni pignorati.



3. Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritta Ing. Daniela Mereu rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

4. Elenco degli allegati

- 1) Visure, planimetrie e mappe catastali;

2) Documentazione Comunale;

Comune di Cagliari, stralcio PUC

Comune di Quartucciu: certificato di destinazione urbanistica, norme di attuazione;

3) Planimetrie dello stato attuale in scala 1:200;

4) Documentazione fotografica;

5) Straleio della Carta tecnica regionale (Comune di Quartucciu).

Cagliari, 10 febbraio 2004

Il consulente tecnico d'ufficio
(Ing. Daniela Mereu)

Stampa e firma del consulente tecnico d'ufficio.
Il documento è datato 10/02/2004 e firmato da Daniela Mereu.