

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 162/99

**Relazione di
consulenza tecnica d'ufficio**



Creditore procedente: BANCO DI SARDEGNA S.p.A.

Debitore esecutato: *****

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giovanni LA ROCCA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Daniela MEREU



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 Descrizione degli immobili	5
2.1.2.1 Immobili oggetto di stima intestati al sig. *****	5
2.1.2.2 Immobili oggetto di stima intestati alla sig.ra *****	15
2.1.3 Stima del valore degli immobili	21
2.1.3.1 Immobili oggetto di stima intestati al sig. *****	21
2.1.3.2 Immobili oggetto di stima intestati alla Sig.ra *****	23
2.2. QUESITO 2	26
2.2.1 Quadro sinottico della provenienza dal ventennio	26
2.2.1.1 Immobili siti in San Gavino Monreale intestati al Sig. *****	26
2.2.1.2 Immobili siti in San Gavino Monreale intestati alla Sig.ra *****	29
2.3. QUESITO 3	32
3. CONCLUSIONI.....	32
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	32

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. La Rocca, 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 5 febbraio 2002 fui nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 162/99 del ruolo generale promosso dal Banco di Sardegna S.p.A. contro ***** nata a ***** il ***** e ***** nato a ***** ***** il ***** e ivi residenti in via Torino n. 46.

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 sarebbero dovute iniziare il giorno 21/03/2002, come indicato nella raccomandata A.R. spedita e regolarmente ricevuta a cui non fu però data risposta, successivi tentativi di contattare gli esecutati anche telefonicamente andarono disattesi. Il primo sopralluogo si svolse il 7 giugno 2002 nell'abitazione in San Gavino Monreale degli esecutati, oggetto di perizia. Un successivo sopralluogo fu accordato per il 16 luglio per accedere all'azienda agricola. L'accesso ai terreni non mi fu consentito poiché gli esecutati dichiararono che gli immobili erano stati quasi tutti oggetto di vendita e non ricadevano più nelle loro disponibilità.

In diverse occasioni mi recai inoltre presso gli uffici delle Amministrazioni Comunali di San Gavino Monreale e l'Ufficio del Territorio di Cagliari al fine di ottenere tutta la documentazione necessaria per poter adempiere all'incarico conferitomi. Gli ultimi documenti mi furono consegnati il giorno 22 ottobre 2002 dall'ufficio tecnico del Comune di San Gavino Monreale.

2. Risposte ai quesiti

2.1. QUESITO 1

2.1.1 IMMOBILI PIGNORATI



Dall'atto di pignoramento immobiliare n.438 del 29/3/1999, richiesto per conto della Banca di Sassari S.p.A., gli immobili risultano così descritti:

*Beni immobili intestati al sig. ***** nel comune di San Gavino Monreale:*

- quota pari ad **1/3 del terreno** distinto in catasto al:

Fg. 21 mappale 199;

Fg. 40 mappale 41;

- quota pari a **1/9 del terreno gravato di usufrutto** distinto in catasto al

Fg. 10 mappale 195;

Fg. 21 mappali 180,239,104,188,189;

Fg. 22 mappale 311;

Fg. 38 mappali 320, 31, 139;

Fg. 44 mappale 143/A;

Fg. 46 mappale 114;

Fg. 47 mappale 197;

Fg. 48 mappale 111;

Fg. 55 mappale 309;

- Porzione di fabbricato in via Torino n. 46 costituita da un magazzino al PT e da un appartamento di 4 vani e servizi con annessa terrazza a livello al primo piano, distinta al Fg. 37 mappali 1458/3 e 1458/4;

- quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ del terreno in località Is Fossaus distinto in catasto al Fg. 40 mappale 110;

Beni immobili intestati alla sig.ra ***** ***** nel comune di San Gavino Monreale:

- Terreno in località Is Fossaus distinto in catasto al foglio 40 mappali 105,107,111,112,113,114,115,116,198;
- quota pari a $\frac{1}{2}$ del terreno in località Is Fossaus distinto in catasto al Fg. 40 mappale 110.

2.1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima ricadono nel comune di San Gavino Monreale, distante circa 50 Km dalla città di Cagliari. Lo sviluppo economico del paese è prevalentemente dovuto all'attività agricola anche se in passato fu ricollegabile all'attività mineraria e estrattiva.

2.1.2.1. Immobili oggetto di stima intestati al sig. ***** *****

a) N.C.T. Foglio 10 Mappale 195 - San Gavino Monreale

Il terreno è raggiungibile percorrendo circa 500 metri sulla strada sterrata (vedi allegato n. 2b – stralcio C.T.R.) che costeggia il Canale *Cuccuru Casu*. L'immobile di circa 5.265 mq, censito come seminativo e attualmente incolto, risulta non recintato (vedi all. fotografico, foto n. 1). Alcuni alberi di eucalipto delimitano il confine nord e un rigagnolo che si immette nel canale su cui è delimitato il confine sud. La propensione all'irrigazione e la conformazione pianeggiante oltre alla semplicità di raggiungimento, rendono il terreno particolarmente adatto all'uso agricolo.

Ricade nella zona E – AGRICOLA – sottozona E1 del P.U.C. vigente nel comune di San Gavino Monreale. Definite come: *“aree di elevata suscettibilità all'uso agricolo, caratterizzate da una produzione tipica e specializzata”*. Si noti che per tali zone l'indice fondiario massimo per le residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0.03 mc/mq. La concessione o l'autorizzazione edilizia per le nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a quella impiegata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente si intende intervenire (vedi all. n. 15).

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/9 e che il terreno è gravato di usufrutto.

b) N.C.T. Foglio 21 Mappale 104 - San Gavino Monreale

Per tale immobili risulta un atto di compravendita a rogito del Dott. Sergio Floris, notaio in Guspini, trascritto il 19/05/1993 a rep. 33721. In tale atto si precisa che il terreno in oggetto (Foglio 21 mappale. 104, sup. 1005 mq) è stato posseduto pubblicamente, pacificamente ed ininterrottamente in qualità di proprietario esclusivo per oltre vent'anni, e precisamente dal marzo 1972 da persona diversa dall'esecutato che vende a terzi. Il terreno è unito ad altri confinanti tramite un recinto e ad esso si accede solo dai lotti limitrofi. Ricade nella zona E – A GRICOLA – sottozona E1 del P.U.C. vigente nel comune di San Gavino Monreale.

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/9 e che il terreno è gravato di usufrutto.

c) N.C.T. Foglio 21 Mappali 180, 188, 199, 239, 264 (ex 189/a), 265 (ex 189/b) - San Gavino Monreale

Gli immobili si trovano sulla strada comunale s'Acqua Murta a circa 550 metri dall'incrocio con la strada Com.le Corti Sinnadroxu (vedi all. n.3b-stralcio C.T.R.).

Non è stato possibile accedere agli immobili, oggetto di perizia per cui la descrizione che segue si basa da quanto potuto valutare dall'esterno della recinzione. Si tratta di una vasta estensione di circa 25.480 mq totali, compresa all'interno di un'area recintata con fichi d'india, cipressi e arbusti di varia specie(vedi all. fotografico, foto n. 2). Alcuni mappali potrebbero essere separati tra loro dalla su citata partizione.

L'accesso è garantito da rudimentali cancelli carrabili, realizzati con reti e sistemi di chiusura di fortuna (vedi allegato fotografico, foto n. 3). Su tutta l'area si rilevano piante di olivo, opportunamente distanziate. Probabilmente sul mappale 180 è presente un pozzo.

Si noti che tali terreni risultano intestati per la quota di 1/9 all'esecutato fatta eccezione per il mappale 199, di circa 8.020 mq, che è intestato all'esecutato per una quota pari a 1/3.

Tutti gli immobili ricadono nella zona E – AGRICOLA – sottozona E1 del P.U.C. vigente nel comune di San Gavino Monreale.

d) N.C.T. Foglio 22 Mappale 311 - San Gavino Monreale

Al chilometro 20 della S.S. n. 197 sulla destra in direzione San Gavino Monreale si svolta sul lungo rettilineo sterrato dove dopo 3,1 km si incontra l'immobile oggetto di perizia (vedi all. nn. 4a e 4b). Il terreno, non limitato dai fondi limitrofi se non dalla strada di accesso e da un albero posto sullo spigolo ovest, si estende per 4.590 mq su terreno pianeggiante, atto all'uso agricolo (vedi all. fotografico, foto n. 4). Anche questo immobile ricade nella zona E – AGRICOLA – sottozona E1 del P.U.C. vigente nel comune di San Gavino Monreale (vedi all. n. 15).

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/9 e che il terreno è gravato di usufrutto.

e) N.C.T. Foglio 38 Mappale 31 - San Gavino Monreale

Seguendo la strada Com.le di *Giba Aregus* che si diparte al Km 50 della S.S. n. 197 in prossimità del Cimitero Comunale, percorsi circa 2 Km, sulla destra si individua il terreno (vedi all. n. 6 a e n. 6b). L'accesso al terreno pianeggiante di circa 1.900 mq avviene dai fondi limitrofi, dai quali non è separato da alcuna partizione (vedi all. fotografico, foto n. 7). Attualmente non risulta utilizzato sebbene la vicinanza al Riu Bruncu Fenugu aumenta la sua propensione all'uso agricolo. Ricade nella zona E – AGRICOLA – sottozona E1 dell'attuale strumento urbanistico vigente.

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/9 e che il terreno è gravato di usufrutto.

f) N.C.T. Foglio 38 Mappale 139 - San Gavino Monreale

Il terreno pianeggiante, di circa 3300 mq, è accessibile solo dai lotti limitrofi, con notevole difficoltà. Dalla S.S. n. 197 al Km 17 si percorre per circa 250 metri la strada bianca che si congiunge con la Strada Comunale Giba Aregus, svoltando a destra sino a raggiungere alcuni caseggiati, dietro a questi, tra i campi, si raggiunge il terreno (vedi all. n. 6b).

Ricade nella zona E – Agricola – sottozona E1 dell'attuale strumento urbanistico vigente.

g) N.C.T. Foglio 38 Mappale 320 - San Gavino Monreale

Il terreno pianeggiante, di 4.850 mq circa, si individua facilmente al Km 16,400 sulla S.S. n. 197. E' sito in prossimità del distributore di benzina di fronte alla cabina di alta tensione dell'Enel (vedi all. n. 5a e n.5b). Su file parallele dai confini verso l'interno, risultano infissi dei pali bianchi, tutori di qualche specie arborea non sviluppatasi (vedo all. fotografico, foto n. 8). Il terreno non recintato ricade nella Zona G – servizi generali dell'attuale P.U.C. in vigore nel comune di San Gavino Monreale (vedi all. n. 16).

Per tali zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 2 mc/mq, previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata; così come stabilito dall'art. 3 della L.R. 01/07/91 n. 20, nel rispetto *dell'utilizzazione proposta tra le destinazioni compatibili*. Si fa notare che nuovo tracciato ferro viario, il cui progetto già approvato dal Comune andrà in appalto presumibilmente nel 2003, potrebbe interessare, se pur marginalmente, il terreno in oggetto.

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/9 e che il terreno è gravato di usufrutto.

h) N.C.T. Foglio 40 Mappale 41 - San Gavino Monreale

Al terreno pianeggiante di circa 2.000 mq si accede dalla strada comunale della Tressaggia percorsi 650 metri dallo svincolo al km 19,400 della S.S. n. 197, in direzione

San Gavino Monreale (vedi all. n. 7a e n. 7b). L'immobile, non recintato, è attualmente arato senza soluzione di continuità con i terreni limitrofi.

Ricade nella zona E – AGRICOLA – sottozona E1 dell'attuale strumento urbanistico vigente.

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/3.

i) N.C.T. Foglio 40 Mappale 110 - San Gavino Monreale

Il terreno in oggetto di 7.100 mq, è parte integrante di una più vasta azienda agricola e di allevamento (vedi all. n. 8 e n. 9). La trattazione dell'immobile si rimanda al paragrafo 2.1.2.2.b, precisando che esso è pignorato per una quota pari a $\frac{1}{2}$ al Sig. ***** e $\frac{1}{2}$ alla Sig. ***** . Ricade nella zona E – AGRICOLA – sottozona E1 dell'attuale strumento urbanistico vigente.

j) N.C.T. Foglio 44 Mappale 411 ex 143/a- San Gavino Monreale

In adiacenza al depuratore consortile dei rifiuti reflui civili del Comune di San Gavino Monreale, in fase di realizzazione, in prossimità del centro abitato, si trova il terreno in oggetto (vedi all. n. 10a e n. 10c).

L'immobile di 8.820 mq, è recintato su tutti i lati, con reti metalliche e supporti in ferro (vedi all. fotografico, foto n. 5). Si accede all'immobile dalla strada sterrata sull'argine del fiume, tramite un cancello verniciato a due ante realizzato con tondini in ferro per costruzione saldati su un telaio in ferro. Il fondo è alberato ad olivi e ricade nella zona E – AGRICOLA- sottozona E3: “*aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali*” (vedi all. n. 17).

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/9 e che il terreno è gravato di usufrutto.

k) N.C.T. Foglio 46 Mappale 114 - San Gavino Monreale

Il terreno di 8.820 mq si raggiunge agevolmente svoltando al Km 17,400 della S.S. n. 197 sulla strada bianca che costeggia il Riu Bruncu Fenugu, da questa girando a sinistra prima di oltrepassare la strada ferrata e nuovamente a sinistra nella successiva strada bianca. A 320 metri si individua il bene (vedi all. n. 11a e 11d) che è caratterizzato da una recinzione sulla strada e sul lato opposto a questa, ma non sui lati (vedi all. fotografico, foto n. 9). Attualmente si presenta arato in continuità con fondi limitrofi, è pianeggiante e privo di vegetazione.

Ricade nella zona E – AGRICOLA – sottozona E1 dell'attuale strumento urbanistico vigente.

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/9 e che il terreno è gravato di usufrutto.

l) N.C.T. Foglio 47 Mappale 197 - San Gavino Monreale

Il terreno, di circa 2695 mq, di forma regolare e pianeggiante risulta arato senza soluzione di continuità con i fondi limitrofi. Si raggiunge dal Km 19,400 della SS. n. 197 svoltando sulla Strada Com.le della Tressargia percorsi 720 metri di buona strada bianca (vedi all. n. 11b e 11d).

Ricade nella zona E – AGRICOLA – sottozona E1 dell'attuale strumento urbanistico vigente.

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/9 e che il terreno è gravato di usufrutto.

m) N.C.T. Foglio 48 Mappale 111 - San Gavino Monreale

Il terreno in oggetto si raggiunge percorrendo la strada bianca che si incrocia al Km 17,500 della S.S. n. 197, dopo circa 1,4 km (vedi all. n. 11c e 11d). Il bene, non recintato, risulta parzialmente utilizzato per fini agricoli. Si sviluppa per circa 2240 mq in pianura.

Ricade nella zona E – AGRICOLA – sottozona E1 dell'attuale strumento urbanistico vigente.

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/9 e che il terreno è gravato di usufrutto.

n) N.C.T. Foglio 55 Mappale 816 (ex 309/a) - San Gavino Monreale

Il terreno di 2995 m^q, è visibile dalla strada provinciale Villacidro-Furtei a 100 metri dall'incrocio con la S.S. n. 197 al Km 13,500, nelle vicinanze del distributore di benzina (vedi all. n. 10 c). Si accede al lotto dalla strada superata la stretta fascia di terreno del demanio di Stato oltre che dalla strada posteriore a circa 80 metri dall'incrocio su menzionato. Sull'immobile si evincono notevoli riporti di terra e conseguenti avvallamenti, oltre alla presenza di diverse specie arboree che affollano i confini con i lotti limitrofi (vedi all. fotografico, foto n. 6).

L'attuale strumento urbanistico comprende il terreno nella zona H2 – SALVAGUARDIA. La zona H2 comprende le parti del territorio destinate alla ricerca e prelievo idrico, destinato al consumo umano, da parte del Comune e di Enti Pubblici preposti. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 m^c/mq, con possibilità di deroga fino al valore di 0.05 m^c/mq limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della L. 06/08/1967 n. 765. Tali impianti sono soggetti ad autorizzazione da parte del Consiglio Comunale (vedi all. n.18).

Si noti che la quota pignorata è pari a 1/9 e che il terreno è gravato di usufrutto.

o) N.C.E.U. Foglio 37 Mappali 1458/3 e 1458/4 - San Gavino Monreale

L'oggetto del presente paragrafo è parte dell'edificio sito nell'abitato di San Gavino Monreale, in prossimità del centro storico, in via Torino n. 44.

Appartiene alla zona B – di completamento – sottozona B1 dell'attuale P.U.C., per tale zona le norme di attuazione consentono *sugli edifici esistenti interventi di manutenzione*

ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Sono ammesse concessioni singole...nei casi di ricostruzione dopo demolizione e nei casi di ampliamento di fabbricati esistenti nel rispetto dei seguenti indici massimi: indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq; altezza massima posta = 10 metri; numero di piani = 3. (vedi all. n. 14)

Non è stato concesso alla scrivente di rilevare l'interno dell'edificio, ma dal sopralluogo effettuato, dal rilievo esterno e dagli elaborati rilasciati dall'amministrazione comunale (all. n. 13) e dall'ufficio del Catasto (all. n. 1R e n. 12) si può affermare che la descrizione che segue è rispondente alla realtà. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra tra la via Trieste e la via Torino. Al piano terra (distinto al N.C.E.U. al foglio 37, mappale 1458 sub 4) si individuano il vano tecnico delle scale per l'accesso all'appartamento al primo piano e un locale di sgombero di circa 27 mq, dotato di apertura munita di saracinesca metallica su via Torino. In tale vano si evince che le due aperture su via Trieste, presenti nel progetto approvato, risultano quasi interamente occluse con blocchetti di cemento; tale realizzazione costituisce un **abuso edilizio sanabile**.

Dalle scale realizzate in C.A., non rifinite si accede al lungo balcone del primo piano e alla terrazza che costituisce la copertura del locale al piano terra.

Il primo piano è distinto al N.C.E.U. al foglio 37 mappale 1457 sub 3.

Nel balcone realizzato in aggetto su un cortile privato, non oggetto della presente trattazione, si affacciano le finestre dell'abitazione e le due porte di accesso all'appartamento.

L'ingresso all'appartamento avviene abitualmente dal soggiorno; nell'ampia stanza con copertura inclinata un camino, con profili in legno e pietre, separa dalla zona cottura. La zona cottura di circa 14 mq è stata oggetto della concessione in sanatoria n. 038/90/9 prot.

n. 2586-01/04/86 rilasciata dal Sindaco di San Gavino Monreale il 18 settembre 1990 (vedi all. n. 13). In conformità rispetto a tale concessione è la realizzazione di una porta, priva di infisso, che pone in comunicazione il vano con l'appartamento, e costituisce un **abuso edilizio** ritenuto **sanabile** secondo le attuali normative. L'accesso alle camere è preceduto da una pavimentazione in legno sopraelevata rispetto all'ingresso di circa 15 cm. Si accede quindi alla zona notte composta da tre camere e un bagno privo di areazione. La copertura di parte della zona notte è stata oggetto di un recente recupero, che necessiterebbe anche negli altri ambienti; si rilevano macchie di umidità sui soffitti e sulle pareti. Gli infissi in legno, sono in buono stato, fatta eccezione per le due finestre su via Trieste e la porta di accesso al piano terra che è fatiscente. Le pareti esterne risultano intonacate ma non tinteggiate fatta eccezione per i già citati interventi di tamponamento su via Trieste del locale di sgombero al piano terra e per il parapetto della terrazza e del balcone al primo piano che risultano non intonacati (vedi all. fotografico, foto n. 27 e n. 28). Attualmente l'appartamento è occupato dagli esecutati e dai loro figli.

Dagli elaborati allegati alla concessione in sanatoria si ricava la superficie commerciale come segue:

Mapp. 1458/4	Destinazione vani	Superficie calpestabile (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)
Piano terra	ingresso	9.23	1	9.23
	deposito	24.75	1	24.75
Totale superficie netta interna		33.98		33.98
Superficie di muri perimetrali e di confine (22 % sup. netta)		7.47		7.47
Totale superficie commerciale (mq)				14.45

Mapp. 1458/3	Destinazione vani	Superficie calpestabile (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)
Piano Primo	soggiorno	24.23	1	24.23
	cucina	11.76	1	11.76
	letto 1	11.20	1	11.20
	letto 2	17.80	1	17.80
	letto 3	11.38	1	11.38
	bagno	4.29	1	4.29
Totale superficie netta interna (mq)		80.66		80.66
Superficie di muri perimetrali e di confine (18 % sup. netta)		20.63		20.63
	terrazza	25.85	0.3	8.673
	veranda	16.09	0.3	4.827
Totale superficie commerciale (mq)				107.76

Da cui deriva che la superficie commerciale degli immobili identificati al N.C.E.U. al Foglio 37, mappale 1458/3 e mappale 1458/4 è di

$$(107.76 \text{ mq} + 14.45 \text{ mq}) = 112.21 \text{ mq totali.}$$

Di seguito la tabella riassuntiva dei dati sopra descritti intestati al sig. *****:

NUM.	IDENTIFICATIVO CATASTALE		CONSISTENZA (mq)	REDDITO/ RENDITA (€)		QUOTA PIGNORATA	DESTINAZ. CATASTALE CATEGORIA	DESTINAZ. URBANISTICA (P.U.C)
	foglio	mappale		RD	RA			
a	10	195	5.265	6.8	4.08	1/9	seminativo	sottozona E1-agricola
b	21	104	1.050	2.71	1.9	1/9	seminativo	sottozona E1-agricola
c	“	180	5.030	24.68	18.18	1/9	vigneto	sottozona E1-agricola
c	“	188	2.640	12.95	9.54	1/9	vigneto	sottozona E1-agricola
c	“	264	4.137	5.34	3.2	1/9	seminativo	sottozona E1-agricola
c	“	265	3.808	4.92	2.95	1/10	seminativo	sottozona E1-agricola
c	“	199	8.020	39.35	28.99	1/3	vigneto	sottozona E1-agricola
c	“	239	1.845	2.38	1.43	1/9	seminativo	sottozona E1-agricola

d	22	311	4.590	5.93	3.55	1/9	seminativo	sottozona E1-agricola
e	38	31	1.890	4.88	3.42	1/9	seminativo	sottozona E1-agricola
f	“	139	3.270	8.44	5.91	1/9	seminativo	sottozona E1-agricola
g	“	320	4.860	20.08	11.29	1/9	seminativo	zonaG-servizi generali
h	40	41	2.010	2.59	1.56	1/3	seminativo	sottozona E1-agricola
i	“	110	7.110	9.18	5.51	½	seminativo	sottozona E1-agricola
j	44	411	2.975	11.39	6.83	1/9	seminativo	sottozona E3-agricola
k	46	114	8.820	11.39	6.83	1/9	seminativo	sottozona E1-agricola
l	47	197	2.695	3.48	2.09	1/9	seminativo	sottozona E1-agricola
m	48	111	2.240	2.89	1.73	1/9	seminativo	sottozona E1-agricola
n	55	816	2.995	7.73	3.87	1/9	pascolo	sottozona H2-salvaguardia
o	37	1458/3	107.76	309.87		100%	A/3	sottozona B1-completamento
o	37	1458/4	14.45			100%	A/3	sottozona B1-completamento

2.1.2.2. Immobili oggetto di stima intestati alla sig.ra ***** *****

a) N.C.T. Foglio 40 Map pali 105,107,111,112,113,114,115,116,198 - San Gavino Monreale.

I terreni oggetto del presente paragrafo si raggiungono agevolmente dalla strada bianca che dalla SS. n. 197 al Km. 18,150 penetra in località *Fossaus*. Gli immobili, distanti pochi chilometri dall'abitato di San Gavino Monreale, costituiscono un appezzamento di circa 49.600 mq di terreno pianeggiante, irriguo, di forma irregolare e parzialmente recintato (vedi all. n. 9a e n. 9b).

A seguito della Concessione edilizia n. 53/91/E rilasciata il 31.05.1991 dal Comune di San Gavino Monreale e di successive varianti, fu realizzata una azienda agricola per

l'allevamento di conigli e la produzione di parte del mangime e delle erbe medicinali necessarie per l'allevamento, concimati con i residui dell'allevamento stesso.

L'approvvigionamento idrico, sia per l'irrigazione dell'orto che per la necessità dei fabbricati è garantito da un pozzo trivellato, oltre a una rete di distribuzione acqua che si estende a maglia sui campi coltivati.

Sui terreni in oggetto sono edificati tre capannoni (conigliere) e una concimaia oltre alla viabilità poderale e la parziale recinzione. Strettamente legato all'attività cunicola e agricola dei beni oggetto del presente paragrafo è il mappale 110, di cui al successivo paragrafo; nel quale sono edificati oltre una casa rurale i due vani tecnici per la protezione del gruppo elettrogeno e di altri impianti necessari all'irrigazione.

Le conigliere

L'accesso ai capannoni preposti all'allevamento dei conigli non è stato consentito alla scrivente fatta eccezione per l'edificio denominato Conigliera Maschi nel quale l'attività produttiva è attualmente interrotta. Si ritiene si possa procedere alla valutazione anche dei capannoni non visionati in base ai dati reperiti dal rilievo fotografico effettuato sugli esterni e dalle tavole allegate alle concessioni edilizie.

Si rilevano tre costruzioni di dimensioni differenti realizzate, dietro regolare concessione edilizia n. 45/96-E e successive modifiche, su un unico livello fuori terra (vedi all. fotografico, foto n. 13).

Il più antico edificio (Conigliera 1), è posto trasversalmente ai mappali 111, 112, 198 e 113. Occupa una superficie di circa 1060 mq divisa in due ambienti per l'allevamento disimpegnati da un'ampia zona (circa 77 mq). La struttura portante in elementi prefabbricati in ferro sostiene la copertura a doppia falda, mentre i tamponamenti esterni sono in blocchetti di calcestruzzo (vedi all. t. n. 19, n. 20 e n. 21).

Il più piccolo (circa 175 mq di superficie utile) tra i capannoni edificati è la Conigliera Maschi realizzata sui mappali 115 e 116, secondo la concessione n. 77/2002 rilasciata il 17.09.2002, variante alla C.E. n. 45/96-E (vedi all. n. 22). La struttura esterna è in blocchetti tinteggiati e intonacati, sormontata da un tetto inclinato a falda unica in pannelli metallici poggianti su travi metalliche a traliccio (vedi all. fotografico, foto n. 16). Dall'accesso si dipartono due corridoi: il primo disimpegna la sala medicinale di circa 13.48 mq, lo spogliatoio di circa 5.80 mq e il locale bagno dotato di lavandino, wc e doccia di circa 5.80 mq (vedi all. fotografico, foto n. 18). Questi locali sono tinteggiati in bianco e piastrellati; le pareti del bagno sono rivestite in ceramica. Da quanto precisato inoltre dalla relazione tecnico descrittiva sullo smaltimento dei liquami umani allegata alla concessione edilizia n. 77/2002-E del 17.09.2002 (vedi all. n. 22E) è presente una fossa settica non perdente a doppia camera di sedimentazione necessitante di autospurgo per lo smaltimento dei residui.

Il secondo disimpegno conduce alla sala di produzione (circa 39 mq) e al locale allevamento di circa 95 mq realizzato con le caratteristiche gradinate per l'appoggio delle gabbie (vedi all. fotografico, foto n. 17). In questi locali il pavimento è del tipo industriale in cemento.

Adiacente al capannone è realizzata la concimatura per il costipamento delle deiezioni della capienza massima di 87 mc realizzata su una superficie di 45 mq circa.

L'attiguo capannone Conigliera Fattrici è edificata sui mappali 114 e 115, secondo la Concessione Edilizia n. 77/2002-E del 17.09.2002 (vedi all. n. 23), variante e modificata in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 45/96-E del 19.06.1996 (vedi all. fotografico, foto n. 14 e n. 15). Si articola su una superficie di circa 705 mq, suddivisa in un locale di sgombero (circa 45 mq) al quale sono collegati tre silos (vedi allegato

fotografico), un locale allevamento fattrici di 630 mq circa realizzato a gradoni e, annesso a questo, una concimaia di circa 90,11mq.

Il paramento esterno in blocchetti intonacati e tinteggiati è sormontato da un tetto a doppia falda con altezza di gronda differente sui due lati, presumibilmente realizzata con una capriata metallica (vedi all. 23 H).

I terreni

I mappali 105 e 107 e le porzioni di terreno non interessate dall'edificazione dei mappali 111, 112, 113 e 198 sono adibiti alla coltivazione sia di erbe per il sostentamento dell'attività cunicola sia di graminacee. L'irrigazione è garantita dal pozzo presente sul mappale 112 trivellato, con regolare autorizzazione del Genio Civile prot. 13815 del 20.06.90 che viene così descritto nella relazione e tecnico descrittiva allegata all C.E. n. 77/2002- E (vedi allegato n. 22E): *“...rivestito in PVC, spessore 6 mm, che non permette infiltrazioni di alcun tipo. Nella parte superiore del pozzo il rivestimento è eseguito con anelli di cemento del diametro interno di mt. 1, gli anelli sono uniti con getto del calcestruzzo, tale posa in opera garantisce una perfetta impermeabilizzazione delle superfici”*. Le colture godono dell'acqua grazie ad una capillare rete di distribuzione.

Di seguito la tavola riassuntiva dei dati sopra descritti:

FOGLIO 40 MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	DESTINAZ. CATASTALE	REDDITO		EDIFICAZIONI
			Dominicale	Agrario	
105	2.945	SEMINATIVO	3,80	2,28	-
107	3.640	SEMINATIVO	4,7	2,82	-
111	3.440	SEMINATIVO	4,44	2,66	CONIGLIERA 1
112	15.230	SEMINATIVO	19,66	11,80	CONIGLIERA 1
113	4.750	SEMINATIVO	6,13	3,68	CONIGLIERA 1 e CONCIMAIA
114	2.390	SEMINATIVO	3,09	1,85	CONIG. FATTRICI

115	3.060	SEMINATIVO	3,95	2,37	CONIG. MASCHI e FATTRICI
116	1.910	SEMINATIVO	2,47	1,48	CONIG. MASCHI
198	5.140	SEMINATIVO	6,64	3,98	CONIGLIERA 1 e CONCIMAIA

b) N.C.T. Foglio 40 Mappali 110 - San Gavino Monreale.

Il terreno in oggetto di 7.100 m^q, è parte integrante della vasta azienda agricola e di allevamento descritta al precedente paragrafo. Un boschetto di eucalip ti insiste sul mappale in oggetto, oltre ad alcuni vani tecnici e una casa rurale di circa 200 m^q di superficie commerciale. Dalla strada bianca che penetra in località *Fossaus* un'apertura - ora chiusa - immetteva direttamente sul terreno nel quale sono ancora visibili i percorsi interpoderali. Di seguito saranno descritti gli immobili edificati:

L'edificio rurale

L'edificio risulta costruito dietro regolare concessione edilizia n. 53/91/E e successiva variante del 30.06.92 (vedi all. n. 24).

Anche per tale immobile alla scrivente fu permesso di prendere visione dei luoghi ma non fu concesso di procedere al rilievo di dettaglio, pertanto per le misure si è fatto riferimento alla variante alla concessione edilizia n. 53/91/E.

L'immobile è composto da due piani fuori terra e un piano sem interrato. La struttura portante è in travi e pilastri in C.A.; la copertura a falde inclinate è finita con soprastante manto di coppi. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore rosa intenso, evidenziando in grigio le fasce marcapiano.

Gli interni sono al rustico, mancano i pavimenti, le tinteggiature, molti infissi e le predisposizioni per i servizi igienici. Si precisa inoltre che il fondo non è collegato alla rete idrica comunale. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia e particolare cura è stata posta nella realizzazione di alcuni dettagli quali le soglie delle finestre -

rifinite con una doppia lastra di marmo - oltre al camino e alla parete rivestita in materiale lapideo di decorazione al piano terra e al camino di notevoli dimensioni del piano semi interrato.

I due accessi, riparati da loggiati, immettono nel locale indicato come magazzino nella Concessione Edilizia n. 53/91/E; da questo si raggiunge una zona sopraelevata composta da tre ambienti oltre alla scala in muratura per l'accesso al seminterrato. Nel locale seminterrato, l'ampia sala, dotata di un grande camino rifinito in pietra, contiene una zona cucina e l'accesso al ripostiglio. Alcune finestre a vasistas consentono l'illuminazione naturale degli ambienti e il ricambio d'aria. La realizzazione del grande camino e della sopraelevata finestra a nastro rispetto al previsto portale munito di saracinesca costituiscono **abuso edilizio sanabile** secondo all'attuale normativa.

L'assenza di collegamento con il primo piano ha reso impossibile la valutazione dello stato attuale degli ambienti.

Si evince una situazione reale difforme da quella autorizzata sia per modifiche interne che di prospetto: sono state spostate e occluse alcune finestre e risulta edificata un'area di 0.40 mq non autorizzata. Tali **abus**i risultano **sanabili** secondo l'attuale normativa.

Secondo i calcoli riportati nella su citata variante del 30.06.92 la superficie commerciale è così determinata:

Descrizione	Superficie reale (mq)	Coeff. di riduz.	Superficie Commerciale (mq)
Piano seminterrato	58.96	0.75	44.22
Piano terra	126.33	1.00	126.33
Primo piano	58.96	0.50	29.48
Loggiati	31.68	0.30	9.50
Superficie commerciale (mq)			209.53

I locali accessori

Tra gli alberi, sono edificati dietro regolare Concessione Edilizia n. 77/2002-E del 17/09/2002, due locali realizzati in blocchetti di cemento non intonacati e copertura in ondine prefabbricate (vedi allegato fotografico, foto n. 25 e n. 26). Il più grande (circa 50 mq), è utilizzato per il ricovero degli attrezzi e dei mezzi agricoli, l'altro (circa 21,7 mq) risulta diviso in due ambienti muniti di porte d'accesso in ferro, dotate di chiusura, che contengono il gruppo elettrogeno e di irrigazione oltre al quadro elettrico.

2.1.3 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.

2.1.3.1 Immobili oggetto di stima intestati al sig. *** *******

Dalle ricerche di mercato effettuate è emerso che il prezzo medio di terreni della medesima tipologia e con analoghe caratteristiche di quelli pignorati si può valutare come segue:

– per il tipo di coltura SEMINATIVO è di 0,68 €/mq;

- per il tipo di coltura SEMINATIVO IRRIGUO è di 1,18 €/mq;
- per il tipo di coltura PASCOLO CESPUGLIOSO è di 0,14 €/mq;
- per il tipo di coltura ORTO IRRIGUO è di 1,817 €/mq;
- per il tipo di coltura ULIVETO è di 0,89 €/mq.

Il valore stimato degli immobili è pertanto riportato nella tabella seguente:

IDENTIF. CATASTALE		CONSISTENZA (mq)	DESTINAZ. CATASTALE	DESTINAZ. EFFETTIVA	VALUTAZ. (€/MQ)	VALORE IMMOBILE	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA
F.	Mapp.							
10	195	5.265	seminativo	seminativo	0,68	3.580,20	1/9	397,80
21	104	1.050	seminativo	seminativo	0,68	714,00	1/9	79,33
	180	5.030	vigneto	oliveto	0,89	4.466,64	1/9	496,29
“	188	2.640	vigneto	oliveto	0,89	2.344,32	1/9	260,48
“	264	4.137	seminativo	oliveto	0,89	3.673,66	1/9	408,18
“	265	3.808	seminativo	oliveto	0,89	3.381,50	1/10	338,15
“	199	8.020	vigneto	oliveto	0,89	7.121,76	1/3	2.373,92
“	239	1.845	seminativo	oliveto	0,89	1.638,36	1/9	182,04
22	311	4.590	seminativo	seminativo	0,68	3.121,20	1/9	346,80
38	31	1.890	seminativo	seminativo	0,68	1.285,20	1/9	142,80
“	139	3.270	seminativo	seminativo	0,68	2.223,60	1/9	247,07
“	320	4.860	seminativo	seminativo	0,68	3.304,80	1/9	367,20
40	41	2.010	seminativo	seminativo	0,68	1.366,80	1/3	455,60
44	411	2.975	seminativo	oliveto	0,89	2.641,80	1/9	293,53
46	114	8.820	seminativo	seminativo	0,68	5.997,60	1/9	666,40
47	197	2.695	seminativo	semin. irriguo	1,18	3.180,10	1/9	353,34
48	111	2.240	seminativo	seminativo	0,68	1.523,20	1/9	169,24
55	816	2.995	pascolo	pascolo cesp.	0,14	419,30	1/9	46,59
Totale valore di mercato						51.984,04		7.624,76

Dalle ricerche di mercato effettuate è emerso che il prezzo medio delle abitazioni nell'abitato del paese della medesima tipologia di quelli pignorati, rapportati alla vetustà e

allo stato di conservazione reali, si può valutare come segue:

IDENTIFICATIVO CATASTALE		CONSISTENZA (mq)	CATEG. CATAST.	VALUTAZIO NE (€/MQ)	QUOTA PIGNORA TA	VALORE QUOTA PIGNORATA
Foglio	Mappale					
37	1458/3	107.76	A/3	560	100%	60.345,60
37	1458/4	14.45	A/3	540	100%	7.803,00
Totale valore di mercato						68.148,60

2.1.3.2 Immobili oggetto di stima intestati alla Sig.ra *****

Per procedere alla valutazione dei beni in oggetto si precisa che dalla certificazione e notarile redatta dalla Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann, notaio in Decimomannu, si evince la costituzione di vincolo di indivisibilità riguardante i mappali 105, 107, 111, 112, 113 e 198 a favore della Regione Autonoma della Sardegna.

Si procede quindi alla valutazione dei beni così divisi:

LOTTO 1 – consistente negli immobili distinti al N.C.T. foglio 40 mappali 105, 107, 111, 112, 113, 198, comprendenti l'edificio su denominato Conigliera 1;

LOTTO 2 – consistente nei mappali 114, 115, 116, comprendenti i capannoni denominati *conigliera maschi* e *conigliera fattrici*.

LOTTO 3 – consistente nell'immobile distinto al N.C.T. foglio 40 mapp. 110 su cui è edificata la casa rurale e due vani accessori.

Si precisa che il valore attribuito ai capannoni con funzione di conigliere è stato determinato con stima sintetica, sulla base della tecnologia costruttiva, della luce e dell'altezza dei capannoni, ricavando per confronto il prezzo di costo unitario per metro

quadrato di superficie utile, diminuito per vetustà e stato di manutenzione e che il prezzo dei terreni è ottenuto dal confronto con il prezzo medio sul mercato di terreni della medesima tipologia e con analoghe caratteristiche di quelli pignorati.

LOTTO 1

Da quanto esposto si determina il valore rapportato alla superficie edificata per la **Conigliera 1** applicando il prezzo di 166,56 €/mq per la superficie di 1060 mq e si ottiene con le dovute approssimazioni:

$$A. \quad 164,62 \text{ €/mq} \times 1060 \text{ mq} = 176.550,79 \text{ €}$$

Il valore attribuito ai terreni, utilizzati per scopi agricoli e dotati di sistema di irrigazione è il seguente:

IDENTIFICATIVO CATASTALE		CONSISTENZA (mq)	DESTINAZ. CATAST.	VALUTAZIONE (€/MQ)	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA (€)
Eg.	mapp.					
40	105	2.945	seminativo	1,81	100%	5.330,45
”	107	3.640	seminativo	1,81	100%	6.588,40
”	111	3.440	seminativo	1,81	100%	6.226,40
”	112	15.230	seminativo	1,81	100%	27.566,30
”	113	4.750	seminativo	1,81	100%	8.597,50
”	198	5.140	seminativo	1,81	100%	9.303,40
Superficie totale (mq)		35.145				
B. Totale valore di mercato (€)						63.612,45

Da cui si ottiene che il valore totale è pari a

$$(A + B) = (176.550,79 \text{ €} + 63.612,45 \text{ €}) = 240.163,24 \text{ €}$$

ovvero **240.000,00 € totali per il LOTTO 1.**

LOTTO 2

Da quanto esposto si determina il valore rapportato alla superficie edificata per la **Conigliera maschi** applicando il prezzo di 173,40 €/mq per la superficie di 175 mq e si ottiene:

$$A. \quad 173.40 \text{ €/mq} \times 175 \text{ mq} = 36.878,45 \text{ €};$$

e per la **Conigliera fattrici** applicando il prezzo di 188.76 €/mq per una superficie di 675 mq si ottiene:

$$B. \quad 188.76 \text{ €/mq} \times 675 \text{ mq} = 121.112,18 \text{ €}.$$

Il valore attribuito ai terreni, utilizzabili per scopi agricoli è il seguente:

IDENTIFICATIVO CATASTALE		CONSISTENZA (mq)	DESTINAZ. CATAST.	VALUTAZIONE (€/MQ)	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA
Fg.	mapp.					
40	114	2.390	seminativo	1.18	100%	2.820,20
”	115	3.060	seminativo	1.18	100%	3.610,80
”	116	1.910	seminativo	1.18	100%	2.253,80
Superficie totale (mq)		7.360				
C. Totale valore di mercato (€)						8.684,80

Da cui si ottiene che il valore totale è pari a

$$(A.+B.+C.) = (36.878,45 \text{ €} + 121.112,18 \text{ €} + 8.684,80 \text{ €}) = 166.675,44 \text{ €}$$

ovvero **167.000,00 € totali per il LOTTO 2.**

LOTTO 3

Dalle ricerche di mercato si può valutare il valore del terreno al Foglio 40 mappale 110 di 7.110 mq, su cui sono edificate una casa rurale di circa 209 mq e due vani accessori (con le dovute approssimazioni) in **74.000,00 € totali**; così ripartiti:

- casa rurale: 209.53mq x 309.87 €/mq = 64.927,92 € totali;
- vani accessori: 71.7 mq x 95 €/mq = 6.811,50 € totali;
- terreno: 7.110 mq x 0.30 €/mq (bosco) = 2.129,76 € totali.



Ricordando che il bene è stato pignorato per una quota di ½ al sig. ***** e per la restante quota di ½ alla sig.ra *****.



2.2. QUESITO 2

2.2.1 QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO

Nelle tabelle seguenti sono riportati i dati relativi ai mutamenti degli identificativi catastali dei beni pignorati, così come risultanti dalla relazione notarile redatta dalla dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann in data 11 ottobre 2000 e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti.

2.2.1.1. Immobili siti in San Gavino Monreale intestati al Sig. *****

Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali		Mutamenti degli identificativi catastali
Al ventennio erano gravati da usufrutto uxorio in virtù di successione legittima trascritta a Cagliari il 23/11/1974, cas. 19985, art. 17250 gli immobili distinti al N.C.T. al :		
Foglio	Mappale	
10	195	
21	180	
"	188	
"	199	
"	239	
22	311	
38	31	
"	139	
"	320	
40	41	
46	114	
47	197	
48	111	
Ipoteca esattoriale (L. 14.760.360) iscritta il 16/06/2000, cas. 17113, art. 3164 a favore della Bipiessse Riscossioni S.p.A..		nessuna variazione

N.C.T. FG. 21 MAPP 189			
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali	Mutamenti degli identificativi catastali		
Al ventennio erano gravati da usufrutto uxorio in virtù di successione legittima trascritta a Cagliari il 23/11/1974, cas. 19985, art. 17250	ha	are	ca
	00	79	45
Nota di variazione dell' U.T. E. del 3/10/1979 n. 529, per frazionamento.	mapp. 189/a		mapp. 189/b
	are	ca	are
	41	37	38
Attribuzione dell' U.T.E. numerazione definitiva	mapp. 264		mapp. 265
	area	ca	are
	41	37	38
Ipoteca volontaria (L. 400.000.000) iscritta il 4/10/1991, a cas. 22443, art. 3659, a favore di S.C.A. dell' Istituto San Paolo di Torino.	nessuna variazione		nessuna variazione
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.	nessuna variazione		nessuna variazione
Ipoteca esattoriale iscritta il 16/06/2000, cas. 17113, art. 3164 a favore della Bipiessse Riscossioni S.p.A..	mapp. 189		
	79.45		
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/ 04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.	nessuna variazione		nessuna variazione

N.C.T. FG. 44 MAPP 143/a			
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali	Mutamenti degli identificativi catastali		
Al ventennio erano aggravati da usufrutto uxorio in virtù di successione legittima trascritta a Cagliari il 23/11/ 1974, cas. 19985, art. 17250	ha	are	ca
	00	29	75
Nota di variazione dell' U.T.E. numerazione definitiva	mapp. 411		
	ha	are	ca
	00	29	75
Ipoteca volontaria (L. 400.000.000) iscritta il 4/10/1991, a cas. 22443, art. 3659, a favore di S.C.A. dell' Istituto San Paolo di Torino.	nessuna variazione		
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.	nessuna variazione		
Ipoteca esattoriale iscritta il 16/06/2000, cas. 17113, art. 3164 a favore della Bipiessse Riscossioni S.p.A..	mapp. 143/a		
	29.75		
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/ 04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.	nessuna variazione		

N.C.T. FG. 55 MAPP 309			
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali	Mutamenti degli identificativi catastali		
Al ventennio erano aggravati da usufrutto uxorio in virtù di successione legittima trascritta a Cagliari il 23/11/ 1974, cas. 19985, art. 17250	ha	are	ca
	00	30	55

Nota di variazione dell' U.T.E.	mapp. 309/a		mapp. 309/b	
	are	ca	are	ca
	29	95	00	60
Attribuzione dell' U.T.E. numerazione e definitiva, per esproprio del 309/b.	mapp. 816		 nessuna variazione	
	ha	ca		
	29	95		
Ipoteca volontaria (L. 400.000.000) iscritta il 4/10/1991, a cas. 22443, art. 3659, a favore di S.C.A. dell' Istituto San Paolo di Torino.	nessuna variazione		nessuna variazione	
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.	nessuna variazione		nessuna variazione	
Ipoteca esattoriale iscritta il 16/06/2000, cas. 17113, art. 3164 a favore della Bipiessse Riscossioni S.p.A..	mapp. 309			
	50.55			
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/ 04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.	nessuna variazione		nessuna variazione	

N.C.E.U. FG. 37 MAPP. 1458/3 e MAPP. 1458/4				
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali		Mutamenti degli identificativi catastali		
Al ventennio erano gravati da usufrutto ux orio in virtù di successione legittima trascritta a Cagliari il 23/11/1974, cas. 19985, art. 17250		mapp. 1458/1		mapp. 1458/2
Atto di stralcio ricevuto dal Dott. Massimo Clarkson, notaio in Guspini, trascritto a Cagliari il 19/09/ 1975, a cas. 12140, art. 10112		nessuna variazione		nessuna variazione
Nota di variazione dell' U.T.E.		1458 cat. A/2 pt e p1° vani 9,5		
Nota di variazione dell' U.T.E. del 28/10/1985, prot. 17/C1, per ampliamento e frazionamento		mapp. 1458/1	mapp. 1458/2	mapp. 1458/3
				mapp. 1458/4
		cat. A/3 pt e p1° vani 6		
Atto di divisione a rogito Dott. Alberto Floris, notaio in Guspini, trascritto a Cagliari il 23/07/1986, a cas. 14861, art. 11224		-	-	nessuna variazione
Ipoteca volontaria (L. 400.000.000) iscritta il 4/10/ 1991, a cas. 22443, art. 3659, a favore di S. C.A. dell'Istituto San Paolo di Torino.		nessuna variazione		nessuna variazione
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.		nessuna variazione		nessuna variazione
Ipoteca esattoriale (L. 14.760.360) iscritta il 16/06/2000, cas. 17113, art. 3164 a favore della Bipiessse Riscossioni S.p.A..		nessuna variazione		nessuna variazione
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/ 04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.		nessuna variazione		nessuna variazione

2.2.1.2. Immobili siti in San Gavino Monreale intestati alla Sig.ra *****

N.C.T. FG. 40 MAPP 105 e 107				Mutamenti degli identificativi catastali		
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali				Mapp. 105		Mapp. 107
Al ventennio atto di vendita n. 23738 Dott. Miro Falchi, notaio in Cagliari, trascr. a Cagliari il 10/1974, a cas. 17855, art. 15463.				ha	are	ca
				00	29	45
Atto di vendita a rogito Dott. Felice Contu, notaio in Cagliari, trascritto il 4/3/1991, a cas. 5431, art. 4176.				nessuna variazione		nessuna variazione
Ipoteca volontaria (L. 175.600.000) iscritta in data 4/03/1991, a cas. 5432, art. 644, a favore dell'Istituto San Paolo di Torino.				nessuna variazione		nessuna variazione
Ipoteca volontaria (L. 400.000.000) iscritta il 4/10/1991, a cas. 22443, art. 3659, a favore di S.C.A. dell'Istituto San Paolo di Torino.				nessuna variazione		nessuna variazione
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.				nessuna variazione		nessuna variazione
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.				nessuna variazione		nessuna variazione

N.C.T. FG. 40 MAPP 110			
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali		Mutamenti degli identificativi catastali	
Sin dall'impianto del N.C.T..		ha	are
		00	71
Atto di vendita a rogito notaio Dott. Sergio Floris, notaio in Gu spini, trascritto l' 11/01/1995, a cas. 605, art. 374.		nessuna variazione	
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.		nessuna variazione	
Ipoteca esattoriale iscritta il 16/06/2000, cas. 17113, art. 3164 a favore della Bipiessie Riscossioni S.p.A..		nessuna variazione	
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.		00	71
			00

N.C.T. FG. 40 MAPP 111			
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali		Mutamenti degli identificativi catastali	
Al ventennio denuncia di successione legittima 87, vol. 463, trascr. il 25/01/1986, a cas. 2008, art. 1632.		ha	are
		00	34
Denuncia di successione n. 54, vol. 902, trascritta a Cagliari il 2/5/1986, a cas. 8826, art. 6550.		nessuna variazione	

Atto di vendita a rogito notaio Dott. Felice Contu trascritto il 4/3/1991, a cas. 5430, art. 4175.	nessuna variazione
Ipoteca volontaria (L. 175.600.000) iscritta in data 4/03/1991, a cas. 5432, art. 644, a favore dell'Istituto San Paolo di Torino.	nessuna variazione
Ipoteca volontaria (L. 400.000.000) iscritta il 4/10/1991, a cas. 22443, art. 3659, a favore di S.C.A. dell'Istituto San Paolo di Torino.	nessuna variazione
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.	nessuna variazione
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.	nessuna variazione

N.C.T. FG. 40 MAPP 112 e 113				Mutamenti degli identificativi catastali		
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali				Mapp. 112		Mapp. 113
Al ventennio denuncia di successione legittima a 84, vol 383, trascr. a Cagliari il 3/5/1971, a cas. 5743, art. 4774.	ha	are	ca	ha	are	ca
	1	52	30	00	47	50
Atto di visione ricevuto il 1/3/1975 n. 2493 dal Dott. Massimo Clarkson, notaio in Guspini, trascr. a Cagliari il 22/3/1975, a cas. 3903, art. 3355	nessuna variazione		nessuna variazione			
Atto di vendita a rogito notaio Dott. Felice Contu trascritto il 4/3/1991, a cas. 5429, art. 4174.	nessuna variazione		nessuna variazione			
Ipoteca volontaria (L. 175.600.000) iscritta in data 4/03/1991, a cas. 5432, art. 644, a favore dell'Istituto San Paolo di Torino.	nessuna variazione		nessuna variazione			
Ipoteca volontaria (L. 400.000.000) iscritta il 4/10/1991, a cas. 22443, art. 3659, a favore di S.C.A. dell'Istituto San Paolo di Torino.	nessuna variazione		nessuna variazione			
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.	nessuna variazione		nessuna variazione			
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.	nessuna variazione		nessuna variazione			

N.C.T. FG. 40 MAPP 114			
Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali		Mutamenti degli identificativi catastali	
Al ventennio denuncia di successione legittima 32, vol. 363, trascr. a Cagliari il 10/9/1968, a cas. 14755, art. 11844.	ha	are	ca
	00	23	90
Atto di vendita a rogito notaio Dott. Sergio Floris, notaio di Guspini, trascritto il 26/6/1995, a cas. 16884, art. 11254.	nessuna variazione		
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.	nessuna variazione		
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.	nessuna variazione		

N.C.T. FG. 40 MAPP 115

Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali	Mutamenti degli identificativi catastali		
	ha	are	ca
Al ventennio atto di donazione a rogito notaio Dott. Sergio Floris, notaio di Guspini, trascr. a Cagliari il 28/4/1980, a cas. 8442, art. 7087.	00	30	60
Atto di divisione ricevuto dal notaio Dott. Sergio Floris, notaio di Guspini, trascr. a Cagliari il 28/4/1980, a cas. 8443, art. 7088.	nessuna variazione		
Atto di vendita a rogito notaio Dott. Sergio Floris, notaio di Guspini, trascritto il 14/2/1986, a cas. 3380, art. 2685.	nessuna variazione		
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.	nessuna variazione		
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.	nessuna variazione		

N.C.T. FG. 40 MAPP 116

Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali	Mutamenti degli identificativi catastali		
	ha	are	ca
Sin dall'impianto del N.C.T., senza atti di provenienza.	00	19	10
Denuncia di successione legittima 17, volum e 389, trascr. a Cagliari il 7/12/1971, a cas. 20368, art. 16638 per la quota di ¼.	nessuna variazione		
Riunione di usufrutto	nessuna variazione		
Atto di divisione a rogito Dott. Sergio Floris, notaio di Guspini, trascritto il 16/4/1982, a cas. 7946, art. 6337.	nessuna variazione		
Atto di vendita a rogito notaio Dott. Sergio Floris, notaio di Guspini, trascritto il 3/7/1995, a cas. 17510, art. 11682.	nessuna variazione		
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.	nessuna variazione		
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.	nessuna variazione		

N.C.T. FG. 40 MAPP 198

Descrizione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali	Mutamenti degli identificativi catastali		
	ha	are	ca
Al ventennio successione per testamento pubblico, reg. il 12/01/1967 al n. 561	00	51	40
Atto di vendita a rogito notaio Dott. Felice Contu, notaio in Cagliari, trascritto il 03/03/1991, a cas. 5428, art. 4173.	nessuna variazione		
Ipoteca volontaria (L. 175.600.000) iscritta in data 4/03/1991, a cas. 5432, art. 644, a favore dell'Istituto San Paolo di Torino.	nessuna variazione		
Ipoteca volontaria (L. 400.000.000) iscritta il 4/10/1991, a cas. 22443, art. 3659, a favore di S.C.A. dell'Istituto San Paolo di Torino.	nessuna variazione		
Ipoteca volontaria (L. 1.000.000.000) iscritta il 25/06/1996, a cas. 13600, art. 1787, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.	nessuna variazione		
Verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/1999 n. 438, trascritto a Cagliari il 14/04/1999, a cas. 9881, art. 6696 a favore della Banca di Sassari S.p.A.	nessuna variazione		

2.3. QUESITO 3

In seguito ai sopralluoghi ed ai rilievi metrici e fotografici si evince che le planimetrie rilasciate dal catasto permettono l'individuazione di ciascun bene, dei relativi confini e degli accessori e delle pertinenze, fatta eccezione per gli immobili al foglio 40 m app. 105, 107, 111, 112, 113, 114, 198, 115, 116, e 110 per i quali è stata redatta, da parte della sottoscritta C.T.U., una planimetria, in scala 1:2000 (vedi all. 24).

Viene inoltre fornita la planimetria in scala 1:200 dell'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 37, mapp.li 1458/3 e 1458/4.

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

- Visure catastali (allegati da 1A a 1R);
- Planimetrie catastali e stralci dalla Carta Tecnica Regionale (allegati da 2A a 12);
- Documentazione Comunale riguardante la C. E. in sanatoria, prot 2586-01/04/86 del 18/09/1990 (allegato 13);
- Stralcio norme di attuazione del P.U.C. vigente nel Comune di San Gavino Monreale per la zona B – di completamento – sottozona B1 (allegato 14);
- Stralcio del P.U.C. e norme di attuazione del Comune di San Gavino Monreale per la zona E – Agricola – sottozona E1 (allegato 15);
- Stralcio norme di attuazione del P.U.C. per la zona G – Servizi Generali (allegato 16);

- Stralcio norme di attuazione del P.U.C. vigente nel Comune di San Gavino Monreale per la zona E – Agricola – sottozona E3 (allegato 17);
- Stralcio norme di attuazione del P.U.C. vigente nel Comune di San Gavino Monreale per la zona H – Salvaguardia – sottozona H2 (allegato 18);
- Concessione Edilizia n. 53/91/E (allegato 19a e 19b);
- Relazione Tecnico Descrittiva allegata C.E. n. 53/91/E (da allegato 20A a 20D);
- Progetto allegato alla C.E. n. 53/91/E – Conigliera 1 (da allegato 21A a 21H);
- Progetto allegato alla C.E. n. 77/2002-E – Conigliera maschi (da allegato 22A a 22D);
- Relazione Tecnico Descrittiva (*Smaltimento liquami umani*) allegata C.E. n. 77/2002-E (allegato 22E);
- Progetto allegato alla C.E. n. 77/2002-E – Conigliera fattrici (da allegato 23A a 23G);
- Progetto allegato alla vari ante del 30.06.1992 della C.E. n. 53/91-E – Casa rurale (da allegato 24A a 24E);
- Planimetrie dello stato attuale redatte dal C.T.U. in scala 1:2000 dei mappali 105,107, 110, 111,112,113,114,115,116,198 (allegato 25);
- Planimetria dello stato attuale redatte dal C.T.U. in scala 1:200 dei mappali 1453/3 e 1453/4 (allegato n. 26);
- Documentazione fotografica

Cagliari,

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