

Il C.T.U.  
(Geom. Giovanni De Candia)



Relazione di Consulenza Tecnica

[Redacted]

Udienza del 14/10/2003 per altri provvedimenti  
Udienza del 08/10/2002 nomina C.T.U.

[Redacted]

Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo

[Redacted]

Contro

promossa da  
F. G. S.p.A. - Finanziaria Generale  
per conto e nell'interesse della Banca di Sassari S.p.A. contro

Esecuzione Immobiliare n° 63/97

**Sezione Civile**  
**Tribunale di Tempio Pausania**



L'Operatore Giudiziario - R2  
Giovanna FRESI

**ORIGINALE**

Tribunale di Tempio P.  
Depositato il 06 MAG. 2003  
8-11-03

## INDICE

- 01) Premessa
- 02) Le Operazioni Peritali
- 03) Risposte ai quesiti

A) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 56:

A 01) Descrizione

A 02) Dati catastali

A 03) Coerenze

A 04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

A 05) Destinazione urbanistica

A 06) Occupazione dell'immobile

A 07) Valore dell'immobile

B) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 227:

B 01) Descrizione

B 02) Dati catastali

B 03) Coerenze

B 04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

B 05) Destinazione urbanistica

B 06) Occupazione dell'immobile

B 07) Valore dell'immobile

C) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 52:





- C 01) Descrizione  
C 02) Dati catastali  
C 03) Coerenze  
C 04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento  
C 05) Destinazione urbanistica  
C 06) Occupazione dell'immobile  
C 07) Valore dell'immobile
- D) Terreno con sovrastante fabbricato sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 33 mappale 50:  
D 01) Descrizione  
D 02) Dati catastali  
D 03) Coerenze  
D 04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento  
D 05) Situazione catastale degli immobili  
D 06) Regolarità edilizia  
D 07) Occupazione dell'immobile  
D 08) Valore dell'immobile
- E) Terreno con sovrastante fabbricato sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 221:  
E 01) Descrizione  
E 02) Dati catastali  
E 03) Coerenze



- E (04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento
- E (05) Situazione catastale degli immobili
- E (06) Regolarità edilizia
- E (07) Destinazione urbanistica
- E (08) Occupazione dell'immobile
- E (09) Valore dell'immobile
- F) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 231:
  - F (01) Descrizione
  - F (02) Dati catastali
  - F (03) Coerenze
  - F (04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento
  - F (05) Destinazione urbanistica
  - F (06) Occupazione dell'immobile
  - F (07) Valore dell'immobile
- O4) Prospetto riassuntivo dei valori degli immobili
- O5) Possibilità di vendere in uno o più lotti
- O6) Lotto n° 1
- O7) Lotto n° 2
- O8) Lotto n° 3
- O9) Prospetto riassuntivo del valore dei lotti
- O10) Conclusioni
- O11) Allegati

**Tribunale di Tempio Pausania - Sezione Civile**

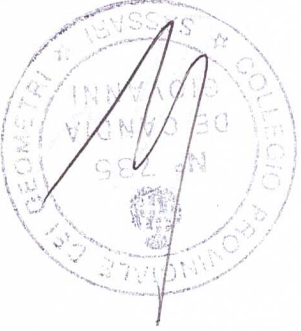
Esecuzione immobiliare n° 63/97 promossa dalla F. G. S.p.A. - Finanziaria Generale, per conto e nell'interesse della Banca di Sassari S.p.A. contr. [REDACTED]

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

**01) Premessa:**

Il Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, nell'udienza del 08/10/2002 ha nominato il sottoscritto Geometa Giovanni De Candia, nato a Telti il 14.09.1944, con studio in Olbia, Via Scarlatti n° 18, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° 735, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto; dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti, e precisamente:

- 1) Descrivere gli immobili pignorati indicando il Comune, la località, la via ed il numero civico, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 2) Dire se gli immobili risultano accatastati e, in caso negativo, determinare il costo del relativo accatastamento;
- 3) Verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso negativo, quantificare il costo per la relativa sanatoria, ove possibile;
- 4) Indicare se l'immobile è libero od occupato e l'eventuale titolo dell'occupazione;



5) Determinare il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima;

6) Verificare la possibilità di vendere in uno o più lotti, in quest'ultimo caso indicando chiaramente il valore di ciascuno di essi;

Il Sig. Giudice concedeva il termine di centottanta giorni per l'espletamento delle operazioni peritali, e il fondo spese.

Nella stessa udienza il sottoscritto comunicava alle parti interessate che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 22/10/2002 alle ore 10.00 nel suo studio in Via Scarlatti n° 18.

**02) Le operazioni peritali:**

Il giorno 22/10/2002 alle ore 10.00 nel suo studio il sottoscritto ha iniziato le operazioni preliminari allo svolgimento dell'incarico, predisponendo un elenco della documentazione necessaria da acquisire presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erula. Successivamente ha provveduto ad acquisire presso i predetti Uffici la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto nonché ad effettuare le necessarie verifiche e misurazioni in loco. Da un sopralluogo sui luoghi per cui è causa ha riscontrato la presenza di fabbricati sui terreni pignorati non elencati nell'istanza di Vendita e non essendo presente il debitore, perché fuori sede fino alla prima decade di aprile, non era possibile visionarli, pertanto ha presentato al Sig. Giudice una richiesta di proroga di novanta giorni, che gli è stata concessa. Successivamente ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e ad acquisire la documentazione necessaria.



**3) Risposte ai quesiti:**

**A) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel**

**Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 56:**

**A 01) Descrizione:**

Il terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in località "Sa Mela", ha accesso mediante tratturo che, dipartendosi dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa molteplici proprietà sulle quali grava la servitù di passaggio della larghezza di circa 3,50 mt, detta servitù grava anche sul terreno in questione a favore dei fondi limitrofi.

Detto terreno si presenta con giacitura collinare, con forte pendenza da est verso ovest.

La vegetazione spontanea è dominata dalla macchia mediterranea.

**A 02) Dati Catastali:**

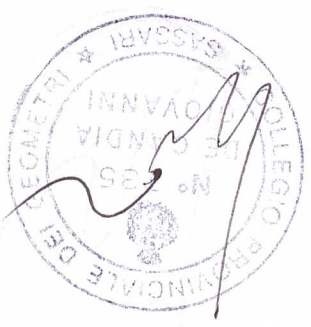
Il terreno risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula (sezione di Perfugas), alla partita n. 4575, intestata alla ditta Spanu Antonio, nato a Perfugas il 27/06/1960, con i seguenti dati: foglio 33 mappale 56, qualità pascolo, classe 5, superficie Ha 00.87.67, reddito dominicale €. 6,79, reddito agrario €. 3,62.

**A 03) Coerenze:**

Con terreno di proprietà della stessa ditta ad est e con corso d'acqua per i restanti lati.

**A 04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento:**

La situazione reale corrisponde a quanto riportato nel verbale di pignoramento.



**A 05) Destinazione Urbanistica:**

Il terreno ricade in zona urbanistica "E" agricola del Piano Urbanistico Comunale di Erula, i parametri di utilizzazione verranno riportati di seguito nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

**A 06) Occupazione dell'immobile:**

Al momento del sopralluogo il terreno non risultava occupato.

**A 07) Valore dell'immobile:**

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Superficie terreno: Ha. 00.87.67 x€/Ha. 7.750,00 =€. 6.794,43

(diconsi euro seimilasettecentonovantaquattro/43).

**B) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel**

**Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 227:**

**B 01) Descrizione:**

Il terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in località "Sa Mela", ha accesso mediante tratturo che, dipartendosi dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa molteplici proprietà sulle quali grava la servitù di passaggio della larghezza di circa 3,50 mt, detta servitù grava anche sul terreno in





questione a favore dei fondi limitrofi.

Detto terreno si presenta con giacitura collinare, con forte pendenza da est verso ovest.

La vegetazione spontanea è dominata dalla macchia mediterranea.

**B 02) Dati Catastali:**

Il terreno risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula (sezione di Perugas), ed intestato alla ditta [redacted] con i seguenti dati: foglio 33 mappale 227, qualità pascolo, classe 5, superficie Ha 00,94.58, reddito dominicale € 7,33, reddito agrario € 3,91.

**B 03) Coerenze:**

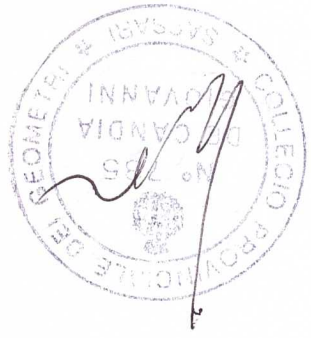
Con proprietà [redacted] a nord-est e successivamente, proseguendo nel senso orario, con proprietà [redacted] proprietà [redacted] corso [redacted] acqua, con terreno di proprietà della medesima ditta (descritto nel punto precedente della presente relazione) e ancora con corso d'acqua.

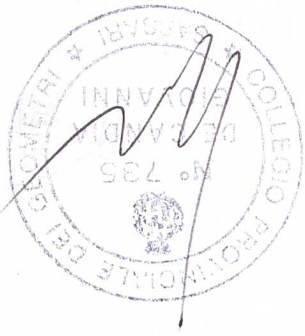
**B 04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento:**

La situazione reale corrisponde a quanto riportato nel verbale di pignoramento.

**B 05) Destinazione Urbanistica:**

Il terreno ricade in zona urbanistica "E" agricola del Piano Urbanistico Comunale di Erula, i parametri di utilizzazione verranno riportati di seguito nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.





La vegetazione è costituita prevalentemente dalla presenza di  
 Datto terreno si presenta con giacitura collinare, con pendenza in  
 parte da ovest verso est con sistemazione a terrazzi, ed in parte da  
 questione a favore dei fondi limitrofi.

altezza di circa 3,50 mt, detta servitù grava anche sul terreno in  
 motteplici proprietà sulle quali grava la servitù di passaggio della  
 dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa  
 località "Sa Mela", ha accesso mediante tratturo che, dipartendosi  
 il terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in

**C 01) Descrizione:**

**Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 52:**

**C) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel**

(consi euro settemilatrecentoventinove/95).

Superficie terreno: Ha. 00.94.58 x€/Ha. 7.750,00 = €. 7.329,95

seguenti parametri di valutazione:

anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i  
 strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed  
 conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche  
 superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito  
 sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle  
 Si assume come metodo di stima quello che si basa

**B 07) Valore dell'immobile:**

Al momento del sopralluogo il terreno non risultava occupato.

**B 06) Occupazione dell'immobile:**



Piano Urbanistico Comunale di Erula, i parametri di utilizzazione

mq. 480 in zona urbanistica "B2" residenziale per l'agricoltura, del

terreno ricade per mq. 5.844 in zona urbanistica "E" agricola e per

**C 05) Destinazione Urbanistica:**

pignoramento.

La situazione reale corrisponde a quanto riportato nel verbale di

**C 04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento:**

proprietà per più lati, proprietà

medesima ditta, con proprietà ancora con stessa

proseguendo nel senso orario, con terreno di proprietà della

Con proprietà a nord-ovest e successivamente,

**C 03) Coerenze:**

€ 4,90, reddito agrario € 2,61.

qualità pascolo, classe 5, superficie Ha 00.63.24, reddito dominicale

Perugas il 27/06/1960, con i seguenti dati: foglio 33 mappale 52,

(sezione di Perugas), ed intestato alla ditta nato a

Il terreno risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula

**C 02) Dati Catastali:**

trasformazione di prodotti agricoli.

dall'azienda adiacente, della medesima proprietà, atta alla

Sul terreno insiste l'impianto di smaltimento dei reflui derivanti

presenta in stato di abbandono con presenza di piante di rovo.

lungo le recinzioni da piante di pino, attualmente detto terreno si

piante di fico d'india dovuta ad una antecedente coltivazione, e



terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in  
località "Sa Mela", ha accesso tramite passaggio che, dipartendosi  
dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa  
la proprietà su cui gravava la servitù di passaggio della  
proprietà di cui sopra, di lunghezza di circa 3,50 mt.

**D 01) Descrizione:**

50: mappale 33

**"Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio**

**C) Terreno con sovrastante fabbricato sito in Erula (SS), località**

**10/ventinovecentoventi (10/2920).**

**Valore totale = €. 16.129,10**

**Superficie edificabile: Mq. 580 x€/Mq. 20,00 = €. 11.600,00**

**Superficie agricola: Ha. 00,58,44 x€/Ha. 7.750,00 = €. 4.529,10**

**seguenti parametri di valutazione:**

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i

**C 07) Valore dell'immobile:**

Al momento del sopralluogo il terreno non risultava occupato.

**C 06) Occupazione dell'immobile:**

Urbanistica allegato alla presente perizia.

verranno riportati di seguito nel Certificato di Destinazione



Il terreno, a seguito di lavori di sbancamento per la realizzazione del fabbricato soprastante, si presenta con giacitura pianeggiante. L'immobile è composto da un fabbricato a due piani, di cui uno seminterrato ad uso cantina ed uno fuori terra ad uso cantina, alla trasformazione prodotti agricoli, non comunicanti direttamente, alla cantina si accede infatti mediante scala esterna.

La struttura portante è in muratura di blocchetti forati di latero-calccestruzzo, il solaio tra la cantina ed il piano terra è in latero-calccestruzzo, la copertura è costituita da una struttura portante inclinata con lastre ondulate di fibrocemento.

Il piano seminterrato, avente accesso dal cortile mediante scala esterna, è composto da un unico vano ad uso cantina avente altezza pari a mt 2,20.

Il piano terra è composto da un vano destinato alla trasformazione dei prodotti agricoli; un vano destinato a magazzino; laboratorio analitico; servizi igienici del personale costituiti da antibagno, due w.c., ufficio direzionale con relativi antibagno e bagno.

Le muraure esterne sono in mattoni forati; le muraure esterne sono intonacate e tinteggiate; le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, le pareti dei bagni e della sala trasformazione prodotti agricoli sono rivestite in piastrelle di ceramica fino all'altezza di mt. 2,00; i pavimenti sono in ceramica monocottura nell'ufficio, nei servizi igienici e nel laboratorio analisi mentre nella sala trasformazione, nel magazzino e nella cantina sono in battuto di cemento; tutto il piano terra è dotato di





La situazione reale non corrisponde a quanto riportato nel verbale di  
D 05) Situazione Catastale degli Immobili: fabbricato risulta accatastato con scheda n° 1419 del 12/11/1991  
al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Eruia, foglio 33 mappale 50, zona censuaria 1,

in quanto sul terreno insiste un fabbricato.  
D 04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento: La situazione reale non corrisponde a quanto riportato nel verbale di

con proprietà [redacted] e con terreno di proprietà della  
[redacted] con proprietà [redacted] a nord e successivamente,  
D 03) Coerenze: [redacted]

reddito agrario € 2,76.

Ha 00,31,40, superficie Ha 00,31,40, reddito dominicale  
D 02) Dati Catastali: terreno risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Eruia  
con i seguenti dati: foglio 33 mappale 50, sezione di Perugas), ed intestato alla ditta Spano Antonio, nato a

La superficie totale del lotto è di mq. 3.140, mentre quella residua è  
la superficie del fabbricato è di mq. 646 nel piano terra  
mentre quella della cantina è di mq. 104.

La superficie totale del lotto è di mq. 3.140, mentre quella residua è  
la superficie del fabbricato è di mq. 646 nel piano terra  
mentre quella della cantina è di mq. 104.  
La superficie totale del lotto è di mq. 3.140, mentre quella residua è  
la superficie del fabbricato è di mq. 646 nel piano terra  
mentre quella della cantina è di mq. 104.  
La superficie totale del lotto è di mq. 3.140, mentre quella residua è  
la superficie del fabbricato è di mq. 646 nel piano terra  
mentre quella della cantina è di mq. 104.  
La superficie totale del lotto è di mq. 3.140, mentre quella residua è  
la superficie del fabbricato è di mq. 646 nel piano terra  
mentre quella della cantina è di mq. 104.

categoria D1, rendita €. 2.737,22.

Il immobile risulta erroneamente intestato, a seguito di denuncia (nei  
passaggi per causa di morte) n. 82482.1/2002 del 21/03/2001, al

nato a Vigevano il 03/11/1969 e al sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a Sassari il 04/08/1961, ciascuno proprietario per 1/2.

**(06) Regolarità Edilizia:** il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia

del 13/07/1989 del 31/07/1989 e della successiva concessione per varianti

del 09/08/1990, rilasciate dal Sindaco del Comune di Eruia.

Per il medesimo fabbricato è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità

Usabilità in data 27/08/1990, prot. n° 2171, pratica n° 13/90.

**(07) Occupazione dell'immobile:**

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato.

**(08) Valore dell'immobile:**

Si assume come metodo di stima quello che si basa

sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle

superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito

conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche

strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed

anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i

seguenti parametri di valutazione:

Mq. 646 x€/Mq. 400,00 = €. 258.400,00

Mq. 104 x€/Mq. 280,00 = €. 29.120,00

Mq. 2.494 x€/Mq. 7,75 = €. 19.328,50

**Valore totale = €. 306.848,50**



(discorsi euro trecentoseimilaottocentotrentacinque/50).

**E) Terreno con sovrastante fabbricato sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33**

mappele 221:

E 01) Descrizione:

Il terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in località "Sa Mela", ha accesso tramite passaggio che, dipartendosi dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa proprietà sulle quali grava la servitù di passaggio della lunghezza di circa 3,50 mt.

Il terreno si presenta con giacitura pianeggiante e al momento del sopralluogo privo di coltivazioni.

Il fabbricato, ad uso cantina e faino, è composto da un fabbricato a due piani, di cui uno completamente interrato con cisterna in muratura per la prima lavorazione delle uve, ed uno fuori terra ad uso cantina, comunicanti tra loro mediante scala interna.

Il fabbricato ha struttura portante e in muratura di blocchetti forati di tipo "uso Trieste", la copertura, del tipo ad una falda, è costituita da una struttura portante inclinata a vista in travicelli di abete "uso Trieste" e manto di tegole portoghesi.

Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate. Il solaio di copertura è privo di finitura; i pavimenti sono in cemento; la porta di accesso è in metallo verniciato; non sono installati impianti elettrici né idraulici.

La superficie totale del lotto è di mq. 1.060, mentre quella residua è







**(07) Destinazione Urbanistica:** l'immobile risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula, ed intestato alle [redacted] nato a [redacted] il 27/06/1960, con i seguenti dati: foglio 33 mappale 221, superficie Ha 00.10.60. [redacted] a nord e successivamente, [redacted] con proprietà [redacted] ancora con proprietà [redacted] con terreno di proprietà della medesima ditta e con [redacted]

**(06) Regolarità Edilizia:** l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, [redacted] la concessione edilizia per [redacted] opere di carattere urbanistico. [redacted]

**(05) Situazione Catastale degli Immobili:** [redacted] essendo allibrato al N.C.T. come "Rurale" non [redacted] di essere riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

**(04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento:** [redacted] la situazione reale corrisponde a quanto riportato nel verbale di [redacted]

**(03) Coerenze:** [redacted]

**(02) Dati Catastali:** [redacted] la superficie del fabbricato è di mq. 28 per piano.





si riportati di seguito nel Certificato di Destinazione Urbanistica

allegato alla presente perizia.

**(E 08) Occupazione dell'immobile:**

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato.

**(E 09) Valore dell'immobile:**

Si assume come metodo di stima quello che si basa

sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle

superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito

conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche

strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed

anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i

parametri di valutazione:

Mq. 28 x€/Mq. 400,00 =€. 11.200,00

Mq. 28 x€/Mq. 280,00 =€. 7.840,00

Mq. 1.032 x€/Mq. 7,75 =€. 7.998,00

**Valore totale =€. 27.038,00**

(diciannove euro ventisette milatrentotto/00):

**Terrano sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel**

**nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 231:**

**Descrizione:**

Terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in

località "Sa Mela", ha accesso mediante tratturo che, dipartendosi

dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa

la proprietà su cui gravava la servitù di passaggio della

grava anche sul terreno in



...questione e lo interessa quasi interamente.

... della superficie catastale di mq. 124, si presenta con ...  
 ... pianeggiante, ed è sostanzialmente interessato per intero ...  
 ... di passaggio che ne rende impossibile la sua utilizzazione ...  
 ... (F.12) Dati Catastali: ...

... allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula ...  
 ... (Perugas), alla partita n. 4575, intestata alla ditta Spanu ...  
 ... nato a Perugas il 27/06/1960, con i seguenti dati: foglio 33 ...  
 ... 231, qualità pascolo, classe 5, superficie Ha 00.01.24, ...  
 ... € 0,10, reddito agrario € 0,05.

... Coerenze: ...  
 ... con proprietà ... e ... a nord e ...  
 ... e con terreno di proprietà della medesima ditta.

... (F.14) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento: ...  
 ... La situazione reale corrisponde a quanto riportato nel verbale di ...  
 ... (F.15) Destinazione Urbanistica: ...  
 ... in zona urbanistica "E" agricola del Piano ...  
 ... Comune di Erula, i parametri di utilizzazione verranno ...  
 ... di seguito nel Certificato di Destinazione Urbanistica ...  
 ... allegato alla presente perizia.

... (F.16) Occupazione dell'immobile: ...  
 ... momento del sopralluogo il terreno non risultava occupato.



La vendita si ritiene che sia possibile in tre lotti così individuati:

1) Possibilità di vendere in uno o più lotti:

Immobile	
Comune di Erula N.C.T. foglio 33 mappale 56	€. 6.794,43
Comune di Erula N.C.T. foglio 33 mappale 227	€. 7.329,95
Comune di Erula N.C.T. foglio 33 mappale 52	€. 16.129,10
Comune di Erula N.C.E.U. foglio 33 mappale 50	€. 306.848,50
Comune di Erula N.C.T. foglio 33 mappale 221	€. 27.038,00
Comune di Erula N.C.T. foglio 33 mappale 231	€. 96,10
<b>TOTALE</b>	<b>€. 364.236,08</b>

Valore

00.01.24 x€/Ha. 7.750,00 = €. 96,10

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle caratteristiche della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Superficie terreno: Ha. 00.01.24 x€/Ha. 7.750,00 = €. 96,10



presente relazione nei punti A e B. Valore lotto n° 1: € 6.794,43 + € 7.329,95 = € 14.124,38.

Terreni siti in Erula (SS), località "Sa Mela", distinti nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappali 52, 231, e 50 con soprastante

Terreno con soprastante fabbricato ad uso trasformazione prodotti agricoli distinto al Nuovo Catasto Edizio Urbano al foglio 33 mappale 50, il tutto descritto

presente relazione nei punti C, D ed F. Valore lotto n° 2: € 16.129,10+306.848,50+96,10 = € 323.073,70.

Terreno con soprastante fabbricato ad uso cantina sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinti nel Nuovo Catasto Terreni al foglio

Terreno con soprastante fabbricato ad uso cantina sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinti nel Nuovo Catasto Terreni al foglio

presente relazione nel punto E. Valore lotto n° 3: € 27.038,00.

Prospetto riassuntivo del valore dei lotti: Lotti n° 1: € 14.124,38 Lotti n° 2: € 323.073,70 Lotti n° 3: € 27.038,00 Totale € 364.236,08

Conclusioni: Lotti n° 1, 2 e 3 sono stati aggiudicati a favore della ditta ...

presso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari e l'Ufficio Tecnico Comunale di Eruia ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica, composta di n° 18 pagine e n° 9 allegati, con la quale ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.

(Geom. Giovanni De Candia)



Obia, 05/05/2003