

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**----- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -----**

□□□

**Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto al n° 473/07 promosso da:**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

[REDACTED]

## 1. PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI

- Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con Ordinanza della S.V., il sottoscritto [redacted] nato a Cagliari il [redacted] ed ivi residente, con ufficio al civico [redacted] scritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. [redacted] nonché all'Albo dei consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato consulente tecnico d'Ufficio, nel procedimento indicato in epigrafe, ed invitato a comparire nanti la S.V. all'udienza del 12/06/2008.

In tal giorno prestavo il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, e mi veniva affidato l'incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;  
**predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda** ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei

nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 9) ***accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) ***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*
- 12) ***rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13) ***determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*

## **2 - DESCRIZIONE DEI BENI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO**

“ - Terreni siti in Comune di Monserrato e distinti in N.C.T. al foglio 3 mappali 558 seminativo di are 33,30, mapp.559 seminativo di ha 1.25.60; mapp.458 seminativo di are 8.70; mapp.236 seminativo di are 9.85; mapp.239 seminativo di are 9.00; mapp.238 seminativo di are 7.80; mapp.536 seminativo di are 19.90; mapp.160 seminativo di are 20.70; mapp.237 seminativo di are 29.40; mapp.159 seminativo di are 20.10; mapp. 464 seminativo di are 32.70; mapp.526 seminativo di are 21.40; mapp.250 seminativo di are 22.20;

- Terreno sito in Comune di Assemmini e distinto in N.C.T. al foglio 19 mappale 11, seminativo do ha 5.39.80;

- Fabbricato in Comune di Cagliari alla Via Grosseto n.1 al piano primo (2° fuori terra ), costituente alloggio composto da ingresso, soggiorno-pranzo, due disimpegni, due bagni, cucina ripostiglio, lavanderia, n.4 camere e n.3 balconi; censito al N.C.E.U. con scheda n.915 del 16/02/1983”.

## **3 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono iniziate presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Grosseto n.1 Cagliari, alla presenza della signora [REDACTED]

Il sottoscritto CTU, coadiuvato da un collaboratore dello studio per le necessarie misurazioni, procedeva ad un esame dello stato dei luoghi e alle necessarie misurazioni per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dell'immobile. Gli accertamenti proseguivano presso i restanti immobili oggetto di pignoramento (alla presenza del Sig. [REDACTED]), presso l'U.T.E di Cagliari e presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari e Comune di Assemini.

Nota del consulente: Alla data odierna il sig. [REDACTED] risulta essere deceduto.

#### **4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

- Premetto che oltre alla descrizione che segue può prendersi visione delle allegate tavole di disegno (che riproducono in pianta lo stato attuale dei luoghi al momento del sopralluogo), dei progetti edilizi comunali e delle foto allegate alla relazione.

##### **4.a. In Comune di Cagliari, Via Grosseto n.1, appartamento al piano primo distinto nel N.C.E.U. al \_\_\_\_\_**

##### **Foglio A/21 mapp.1426 sub 3.**

- L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un maggior fabbricato costituito da sei piani fuori terra. Esso si sviluppa su un unico piano primo, ed è composto da : un Soggiorno, Cucina , 3 Camere da letto, 1 Studio, 2 Bagni, Lavanderia, ripostiglio e balconi. Si ha l'ingresso principale sulla via Grosseto n.1.

Le finiture esterne ed interne risultano essere di pregio (si vedano foto allegate)

Le condizioni generali dell'immobile, sono da considerarsi buone.

##### **4.a.1. DATI CATASTALI**

- L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari al Foglio A/21 mapp.1426 sub.3 cat. A/2, classe 4, consistenza 10 vani, indirizzo Via Grosseto n.1, scala B piano primo, rendita Euro 2.169,12 (vedi visura e planimetria catastale allegata).

#### 4.a.2. DATI TECNICI.

Sulla base delle misurazioni effettuate e della restituzione planimetrica, risultano le seguenti superfici lorde (comprehensive di tamponature e tramezzi):

- superficie lorda coperta (Piano primo ) ..... mq 194;
- superficie lorda balconi.....mq 42;

Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e della destinazione d'uso dell'immobile, computando la superficie lorda dei balconi al 25%, si ottiene una **superficie commerciale pari a circa mq 205.**

**4.b. Terreni siti in Comune di Monserrato e distinti in N.C.T. al foglio 3 ex-mappali 558, 559, 458, 236, 239, 238, 536, 160, 237, 159, 464, 526, 250; (Attualmente costituiscono parte del nuovo ente urbano mappale 848).**

- Gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Monserrato, fanno parte del territorio Comunale di Cagliari. Essi sono inquadrati urbanisticamente nel quadro normativo n.2 (QN2) Su Stangioni nell' unità cartografica 3-4 sottozona GA1 e in piccola parte come strada di Piano e nel QN1 Piana di San Lorenzo sottozona GI.
- Sull'area di sedime di questi terreni ricadono 6 capannoni agricoli realizzati secondo regolare progetto approvato, che costituiscono un unico lotto progettuale **unitamente ad altri mappali non oggetto di pignoramento.**
- Al lotto, pressoché pianeggiante, si accede dalla diramazione della Circonvallazione di Pirri della S.S. 131;
- Tali capannoni hanno una forma rettangolare variabile, originariamente adibiti ad allevamento animali

di bassa corte, attualmente dismessi e affittati come locali adibiti a deposito e autofficina meccanica.

- Le coperture dei capannoni sono realizzate in eternit amianto.

- Gli identificativi catastali soprascritti attualmente risultano soppressi, in seguito alla costituzione di un tipo mappale n.389948 del 21/07/2008, che unitamente ad altri mappali non oggetto di pignoramento costituisce il mappale n. 848 ( ente urbano ), si vedano tavole e mappe catastali allegate.

- Attualmente i capannoni e l'area circostante sono accatastati al N.C.E.U. con i seguenti identificativi mapp.848 sub.1-2-3-4-5-6-7 ( si vedano planimetrie catastali)

- Come già soprascritto tutti i capannoni sono realizzati in virtù di un progetto approvato che comprende oltre i terreni oggetto di pignoramento anche altri terreni non oggetto di pignoramento, che oltre a costituire l'area di sedime dei fabbricati, costituiscono i parametri urbanistici per l'edificazione dei capannoni stessi.

- L'area originariamente agricola oggi risulta essere edificabile, con grande interesse da parte dell'amministrazione Comunale.

- Sulla base di quanto soprascritto si può affermare che il valore commerciale più alto è dato dal valore commerciale dei terreni, e non dal valore dei fabbricati agricoli che vi ergono sulla la sua superficie.

**Nota del Consulente:** Attualmente i terreni oggetto di pignoramento fanno parte di un unico lotto progettuale, unitamente ad altri mappali non oggetto di pignoramento.

#### 4.b.1. DATI CATASTALI

I mappali oggetto di pignoramento hanno subito delle variazioni

- Foglio 3 mapp.558 di 3.330mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.

- Foglio 3 mapp.559 di 12.560mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.

- Foglio 3 mapp.458 di 870mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.
- Foglio 3 mapp.236 di 985mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.
- Foglio 3 mapp.239 di 900mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.
- Foglio 3 mapp.238 di 780mq è stato soppresso , costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.
- Foglio 3 mapp.536 di 1.990mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.
- Foglio 3 mapp.160 di 2.070mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.
- Foglio 3 mapp.237 di 2.940mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.
- Foglio 3 mapp.159 di 2.010mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.
- Foglio 3 mapp.464 di 3.270mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.
- Foglio 3 mapp.526 di 2.140mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.
- Foglio 3 mapp.250 di 2.220mq è stato soppresso, costituendo unitamente ad altri mappali la particella n.848 (ente urbano), derivante da tipo mappale del 21/07/2008 n.389948.1/2008.

**Il mappale 848 è subalternato con i numeri 1-2-3-4-5-6-7**

\*Il mappale 848 sub-1 corrisponde al capannone identificato in progetto con la lettera "A".

Catastalmente è in categoria D/7 con rendita Euro 9.040,40

\*Il mappale 848 sub-2 corrisponde al capannone identificato in progetto con la lettera "B".

Catastalmente è in categoria D/7 con rendita Euro 9.012,00

\*Il mappale 848 sub-3 corrisponde al capannone identificato in progetto con la lettera "C1."

Catastalmente è in categoria D/7 con rendita Euro 8.332,00

\*Il mappale 848 sub-4 corrisponde al capannone identificato in progetto con la lettera "C2."

Catastalmente è in categoria D/7 con rendita Euro 7.648,00

\*Il mappale 848 sub-5 corrisponde al capannone identificato in progetto con la lettera "C3"

Catastalmente è in categoria D/7 con rendita Euro 6.984,00

\*Il mappale 848 sub-6 corrisponde al capannone identificato in progetto con la lettera "C4"

Catastalmente è in categoria D/7 con rendita Euro 6.312

\*Il mappale 848 sub-7 corrisponde al terreno circostante i capannoni, che risulta essere bene comune non censibile.

**Nota del consulente: Oltre ai mappali soprascritti oggetto di pignoramento il mappale 848 è costituito da altri mappali non oggetto di pignoramento ossia parte degli ex- mappali 92-154-155-156-157-158 che sono stati frazionati, e dai ex-mappali 234-235**

#### 4.b.2. DATI TECNICI.

La superficie complessiva catastale dei terreni oggetto di pignoramento risulta essere di mq 36.065

#### 4.b.3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Si vedano Norme di Attuazione del PUC di Cagliari in allegato alla presente art.38-39-40-41

I terreni **per gran parte della superficie** sono inquadrati urbanisticamente nel quadro normativo n.2 (QN2)

Su Stangioni nell' unità cartografica 3-4 **sottozona GA1** (attività pubblico private di primo livello),

e in **piccolissima parte** in **strada di piano** e nel QN1 Piana di San Lorenzo **sottozona GI** (si veda stralcio di cartografia di PUC allegato)

QN2 Su Stangioni sottozona GA1

Indice di edificabilità territoriale.....0,50mc/mq,

Ripartizione volumetrie edificabile:

- destinazioni specifiche( grandi uffici, servizi per l'industria etc..) ....70%
- destinazioni integrative (attività ricettive di tipo alberghiero).....20%
- destinazioni complementari (attrezzature microcommerciali etc.)...10%

QN1 Piana di San Lorenzo GI (servizi generali con integrazione residenziale)

Indice di edificabilità territoriale.....1,50mc/mq,

Ripartizione volumetrica edificabile:

- zona C....25%
- zona G....70%
- zona GS/IC...5%

**art.38 PUC.**

**Gli interventi nelle aree di trasformazione** I Quadri normativi definiscono le norme specifiche da applicarsi..... La normativa è definita con riferimento al quadro dei progetti guida contenuto nelle Tavole E1.1 ed E1.2 del PUC. Costituiscono le unità minime di pianificazione per l'aggiornamento e revisione del PUC: non sono infatti consentite varianti al Piano se non estese all'intero quadro normativo.

**Realizzazione degli interventi:** Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata per i quali è necessario richiedere il parere preventivo di cui art.6 PUC . Salvo disposizioni diverse contenute all'interno dei singoli Quadri normativi,

la pianificazione attuativa deve riferirsi almeno all'intera superficie della sottozona interessata. Fino alla approvazione degli strumenti di attuazione sono vietati interventi di nuova edificazione .

**4.c. Terreno sito in Comune di Assemini distinto al N.C.T. al foglio 19 ex-mappale 11 di ha 5.39.80**

**(Attualmente costituito dai terreni identificati coi mappali 176-385-386-348- 217 e dall'ente urbano identificato col mappale 393).**

Trattasi di terreno sito in Assemini di forma ad "L" pressoché pianeggiante.

Sull'area di sedime si è realizzata una azienda agricola per l'allevamento di animali di bassa corte.

Essa è costituita da 8 capannoni di forma rettangolare più un piccolo fabbricato adibito a casa del custode (il tutto assentito da progetto approvato) e da un secondo fabbricato ad uso residenziale (risultante abusivo).

L'azienda risulta essere vicinale al centro abitato con ingresso sulla via Cagliari.

Attualmente l'azienda è stata dismessa.

Le coperture dei capannoni risultano essere in eternit amianto.

L'identificativo catastale soprascritto attualmente risulta essere soppresso, in seguito a frazionamenti catastali realizzati nel tempo, ed in seguito all'accatastamento dei fabbricati soprascritti.

Il progetto edilizio dell'azienda agricola include l'intero ex-mappale 11.

**4.c.1. DATI CATASTALI**

Attualmente il mappale oggetto di pignoramento ha subito variazioni.

-Il mapp.11 di mq 53.840 è stato frazionato con frazionamento n.2116.2 del 1991 dando origine ai mappali 203 e 204 con superficie catastale rispettivamente di 53.932mq e di 48mq.

-Il mapp.204 è stato frazionato con frazionamento n.145198.1 del 2008 dando origine ai mappali 385 e 386 con superficie catastale rispettivamente di mq 47 e di mq 1.

-Il mapp.203 è stato frazionato con frazionamento n.3121.2 del 1994 dando origine ai mappali 216-217-176 con superficie catastale rispettivamente di mq 39.179, di mq 523 e di mq 14.230.

-Il mappale 216 è stato frazionato con frazionamento n.145198.1 del 2008 dando origine ai mappali 347-348 con superficie catastale rispettivamente di mq 38.953 e di mq 226.

-Il mappale 347 in seguito ad accatastamento dei capannoni e della casa del custode ha dato origine al mappale 393 subalternato con i numeri 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

**Riassumendo il ex- mappale 11 attualmente è costituito dai terreni identificati coi mappali 385-386-176-348-217 e dall'ente urbano identificato col mapp.393 (vedi planimetrie allegate).**

**Il mappale 393 è subalternato con i numeri 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** (si veda elaborato planimetrico catastale)

\*Il mappale 393 sub.1 corrisponde al terreno circostante i capannoni, che è bene comune non censibile

\*Il mappale 393 sub.2 identificato nel progetto edilizio come "casa del custode" con intorno un piccolo appezzamento di terreno.

Catastalmente è in categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 290,51

\*Il mappale 393 sub.3 è identificato nel progetto edilizio come "capannone 1"

Catastalmente è in categoria C/3 con rendita Euro 2.826,05

\*Il mappale 393 sub.4 è identificato nel progetto edilizio come "capannone 2"

Catastalmente è in categoria C/3 con rendita Euro 2.826,05

\*Il mappale 393 sub.5 è identificato nel progetto edilizio come "capannone 3"

Catastalmente è in categoria C/3 con rendita Euro 2.361,24

\*Il mappale 393 sub.6 è identificato nel progetto edilizio come "capannone 4"

Catastalmente è in categoria C/3 con rendita Euro 2.361,24

\*Il mappale 393 sub.7 è identificato nel progetto edilizio come "capannone 5"

Catastalmente è in categoria C/3 con rendita Euro 2.361,24

\*Il mappale 393 sub.8 è identificato nel progetto edilizio come “capannone 6”

Catastalmente è in categoria C/3 con rendita Euro 2.361,24

\*Il mappale 393 sub.9 è identificato nel progetto edilizio come “capannone 7”

Catastalmente è in categoria C/3 con rendita Euro 2.361,24

\*Il mappale 393 sub.10 è identificato nel progetto edilizio come “capannone 8”

Catastalmente è in categoria C/3 con rendita Euro 2.361,24

**Nota del consulente:** Il progetto edilizio dell’azienda agraria, è costituito dal mappale 393 e dai terreni identificati ai mappali 385-386-176-348-217. Essi fanno parte di un unico lotto progettuale che oltre a costituire l’area di sedime, costituisce i parametri urbanistici che hanno consentito l’edificazione dei fabbricati.

#### 4.c.2. DATI TECNICI PROGETTO

-La superficie complessiva del lotto è di mq 53.920 reale e mq 53.980 catastale

-La superficie coperta dei capannoni è di mq 6585,48 (secondo progetto approvato).

-La superficie della casa del custode è di mq 87,00

-La volumetria assentita da progetto è di mc 24.365 per i capannoni e di mc 391 per la casa del custode

#### **5. CONCESSIONI EDILIZIE, EVENTUALI ABUSI, POSSIBILITA’ DI SANARLI**

**5.a. In Comune di Cagliari, Via Grosseto n.1, appartamento al piano primo distinto nel N.C.E.U. al**

**Foglio A/21 mapp.1426 sub.3.**

L’immobile è stato edificato in forza della concessione edilizia R eg.n.25-210

prot. N.8531 del 04/04/1979, con variante approvata in data 26/05/83 prot.n.6776 del 06/07/1983, relativa al lotto “B”, pratica edilizia n.22758.

Il progetto risulta essere conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

**5.b. Terreni siti in Comune di Monserrato e distinti in N.C.T. al foglio 3 Ex-mappali 558, 559, 458, 236, 239, 238, 536, 160, 237, 159, 464, 526, 250; (Attualmente costituiscono parte del nuovo ente urbano mappale 848)**

Come già soprascritto, su questi terreni ed anche su altri terreni non oggetto di pignoramento, facenti parte di un unico lotto progettuale, si è edificata un'azienda agricola per animali di bassa corte in forza della concessione edilizia prot. N. 4820 del 15/04/1988 (si sono edificati i capannoni A e B), secondo progetto approvato protocollo n.3807 del 28 marzo 1988.

Successivamente si sono realizzati i 4 capannoni identificati con la lettera "C" individuati dal sottoscritto nella restituzione grafica (per distinguerli) come capannoni "C1", "C2", "C3", "C4", in forza della Concessione edilizia n.183/92C del 30/07/1992 secondo progetto approvato in data 06/07/1992 prot.8493 (parametri progettuali: superficie lotto =215.927mq, volumetria da realizzare = 14.479mc).

Dai rilievi effettuati durante le fasi di sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto approvato:

- 1) Modifiche prospetti e opere interne
- 2) Aumenti di volumetria inferiori al 10%
- 3) Non è stata edificata la casa del custode, che è stata realizzata all'interno del capannone "C4"
- 4) La destinazione d'uso del Capannone denominato "C4" attualmente è ad uso autofficina meccanica, e parte alloggio custode.

Le difformità ai punti 1) e 2) possono essere sanate in forza dell'art.7 L.R.23 del 1985 comma 2 (Opere eseguite in parziale difformità) *si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità*, ed in forza della legge Nazionale n.47 del 1985 art.12 comma2.

La difformità di cui al punto 4) può essere sanata, riutilizzando il capannone come da progetto approvato.

**Nota del consulente:** L'edificazione dei capannoni fa parte di un progetto edilizio ove viene computata una superficie di mq 215.927, che è data dalla somma delle superfici dei mappali soprascritti unitamente a mappali non oggetto di pignoramento immobiliare (si veda tavola 1 di progetto).

**5.c. Terreno sito in Comune di Assemini distinto al N.C.T. al foglio 19 Ex-mappale 11 di ha 5.39.80**

**(Attualmente costituito dai terreni identificati coi mappali 176-385-386-348- 217 e dall'ente urbano identificato col mappale 393).**

I fabbricati sono stati realizzati in forza della concessione Edilizia n.1964 del 31/01/1983 e successiva

Concessione edilizia in sanatoria ex-art.13 legge n.45 del 1985 n.71.

Progetto approvato, pratica edilizia n.254 del 05/05/1988. (Parametri progettuali: superficie catastale= 53.980mq e superficie reale= 53.920mq)

Dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica allegata alla presente emergono le seguenti difformità rispetto a quanto riscontrato durante il sopralluogo :

1) La casa del custode presenta modifiche di prospetto, modifiche opere interne, decremento di volumetria in quanto la veranda è stata ampliata.

2) Presenza sul mappale 176 di un fabbricato residenziale non risultante in progetto.

-La difformità di cui al punto 1) può essere sanata in accertamento di conformità secondo quanto previsto dall'art.13 legge n.47 del 1985 e secondo a quanto previsto dalla L.R. n.23 del 1985 art.16.

-La difformità di cui al punto 2) non può essere sanata e quindi dovrà essere demolita, in quanto non rientriamo nei parametri urbanistici previsti nella zona E sottozona E1a che prevedono per i fabbricati residenziali un indice di 0,01mc/mq.

Quindi nel nostro caso specifico potremo realizzare una cubatura pari a mc 539,20 ( 53.920mq X 0,01mc/mq) .

Avendo già realizzato, secondo relazione tecnica progettuale, una cubatura pari a mc 391 per l'edificazione dell'alloggio del custode, abbiamo un residuo di cubatura residenziale non sufficiente a sanare il fabbricato.

**6. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO, DIVISIBILITA'**

**6.a. In Comune di Cagliari, Via Grosseto n.1, appartamento al piano primo distinto nel N.C.E.U. al**

**Foglio A/21 mapp.1426 sub.3.**

IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile risulta essere occupato dalla vedova del de cuius, signora [REDACTED]

DIVISIBILITA'

L'immobile non risulta essere divisibile.

**6.b. Terreni siti in Comune di Monserrato e distinti in N.C.T. al foglio 3 ex-mappali 558, 559, 458, 236,**

**239, 238, 536, 160, 237, 159, 464, 526, 250; (Attualmente costituiscono parte del nuovo ente urbano**

**mappale 848)**

IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

- Circa il 50% del mapp.848 sub.1 è attualmente occupato dalla [REDACTED] in forza del contratto di Locazione registrato presso l'agenzia delle entrate in data 29/04/2009.

- Il restante 50% del mapp.848 sub.1 è attualmente occupato dalla [REDACTED] in forza del contratto di Locazione registrato presso l'agenzia delle entrate e stipulato in data 25/08/2008.

- Il mapp.848 sub.2 è attualmente occupato dalla ditta [REDACTED] in forza del contratto di Locazione registrato presso l'agenzia delle entrate in data 30/06/2009 e stipulato in data 02/06/2009.

- Circa il 50% del mapp.848 sub.3 è attualmente occupato dalla [REDACTED] in forza del contratto di Locazione registrato presso l'agenzia delle entrate.

- Il restante 50% del mapp.848 sub.3 è attualmente occupato dalla [REDACTED] in forza del contratto di Locazione registrato presso l'agenzia delle entrate in data 28/07/2009 e stipulato in data 29/06/2009.

- Circa il 50% del mapp.848 sub.4 è attualmente occupato dalla [REDACTED] revisione pedane in forza del contratto di Locazione registrato in data [REDACTED] presso l'agenzia delle entrate in data 28/07/2009.

- Il restante 50% del mapp.848 sub.4 è attualmente occupato dalla ditta [REDACTED]

in forza del contratto di Locazione registrato presso l'agenzia delle entrate in data 28/07/2009 e stipulato in data 01/07/2009.

- Il mapp.848 sub.5 e sub.6 è attualmente occupato dall' [redacted] in forza del contratto di Locazione registrato presso l'agenzia delle entrate in data 12/12/2008 e stipulato in data 14/11/2008.

-Il terreno circostante ai capannoni 4-5 è attualmente occupato dalla di [redacted] in forza del contratto di Locazione registrato presso l'agenzia delle entrate in data 29/04/2009 e stipulato in data 01/04/2009.

#### DIVISIBILITA'

1) Se si valuta l' azienda agricola, i terreni oggetto di pignoramento non possono essere divisibili dai terreni non oggetto di pignoramento facenti parte del lotto progettuale, poiché decadrebbero i parametri urbanistici che hanno fatto sì che venissero realizzate le volumetrie e le superfici coperte dell'azienda stessa.

2) Se si valutano i terreni edificabili, come da nuova destinazione urbanistica, essi potranno essere divisibili se si verificano le seguenti condizioni: a) demolizione dei capannoni esistenti b) Frazionamento del nuovo mappale 848, ripristinando le linee di confine dei vecchi mappali oggetto di pignoramento.

**La demolizione dei capannoni rimetterebbe in gioco le volumetrie di tutti i terreni facenti parte del lotto progettuale compresi quelli oggetto di pignoramento.**

**Tale ipotesi di demolizione ad avviso del consulente, non è percorribile se non con l'assenso di tutti i proprietari dei terreni facenti parte del lotto progettuale. Quindi nella situazione di fatto il sottoscritto consulente ritiene che i terreni oggetto di pignoramento non sono divisibili dai terreni limitrofi non oggetto di pignoramento.**

**6.c. Terreno sito in Comune di Assemini distinto al N.C.T. al foglio 19 ex-mappale 11 di ha 5.39.80**

**(Attualmente costituito dai terreni identificati nei mappali 176-385-386-348- 217 e dall'ente urbano identificato col mappale 393).**

IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

Risulta essere occupata la casa del custode e il fabbricato residenziale abusivo, senza alcun titolo.

I capannoni risultano essere liberi.

**DIVISIBILITA'**

I terreni, facendo parte di un unico lotto progettuale, non risultano essere divisibili, poiché decadrebbero i parametri urbanistici che hanno fatto sì che venissero realizzate le volumetrie e le superfici coperte dell'azienda stessa.

## **7. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo di immobili simili.

Il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare in esame (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato).

**7.a. In Comune di Cagliari, Via Grosseto n.1, appartamento al piano primo distinto nel N.C.E.U. al**

**Foglio A/21 mapp.1426 sub.3.**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale:

**Valore = € /mq 2.700,00\* 205mq=€553.500,00**

**7.b. Terreni siti in Comune di Monserrato e distinti in N.C.T. al foglio 3 ex- mappali 558, 559, 458, 236,**

**239, 238, 536, 160, 237, 159, 464, 526, 250; (Attualmente costituiscono parte del nuovo ente urbano**

**mappale 848).**

I terreni verranno valutati in base alla nuova destinazione urbanistica (**valutazione valida solo ed esclusivamente si verificano le condizioni riportate nel paragrafo 6.b precedente**) assegnata dal nuovo PUC del Comune di Cagliari (Come da precedente paragrafo 4.b.3) . Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore} = \text{€} / \text{mq} \ 60,00 * \text{mq} \ 36.065 = \text{€}2.163.900,00$$

**Nota del consulente:** Allo stato attuale per le ragioni sopraesposte, a giudizio dello scrivente, gli immobili non sono vendibili, **poiché i mappali oggetto di pignoramento con la propria volumetria edificabile sono vincolati da un vecchio progetto edilizio di un'azienda agraria**, che indissolubilmente ad altri mappali non oggetto di pignoramento hanno costituito i parametri urbanistici per la realizzazione delle volumetrie della stessa azienda. Tale vincolo verrà a decadere, e quindi saranno divisibili i mappali oggetto di pignoramento da quelli non oggetto di pignoramento a condizione che le volumetrie realizzate vengano demolite (pertanto i terreni si approprieranno delle nuove volumetrie secondo nuova destinazione urbanistica, ottenendo il valore commerciale soprascritto). Condizione che a parere del sottoscritto consulente non può essere attuata se non col consenso dei proprietari dei mappali non oggetto di pignoramento.

**7.c. Terreno sito in Comune di Assemini distinto al N.C.T. al foglio 19 ex-mappale 11 di ha 5.39.80**

**(Attualmente costituito dai terreni identificati nei mappali 176-385-386-348- 217 e dall'ente urbano identificato col mappale 393).**

Il valore dell'azienda agricola è ottenuto dalla somma del:

- 1) Valore del terreno agricolo
- 2) Costo di costruzione dei capannoni decurtato in ragione della vetustà, dello stato di conservazione e della messa in sicurezza dell'eternit amianto

- 3) Costo di costruzione della casa del custode decurtato in ragione della vetustà e dello stato di conservazione.

A decurtare il:

- 4) Costo demolizione fabbricato residenziale abusivo

Valore del terreno = € /mq 10,00 \* mq 53.920 = € 539.200,00

Costo di costruzione capannoni = € /mq 250,00 \* mq 6.585,48 = € 1.646.370,00

Costo di costruzione casa del custode = € /mq 850,00 \* 87mq = € 73.950,00

Costo demolizione fabbricato residenziale = € 6.000,00

**VALORE COMMERCIALE = €539.200,00 + €1.646.370,00 + €73.950,00 - €6.000,00 = €2.253.520,00**

## 8- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Riporto di seguito i prospetti riassuntivi del certificato notarile del Dott. Enrico Ricetto (dal ventennio sino al 28 marzo 2008) allegato agli atti:

*DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COME RIPORTATI NELL'ATTO di PIGNORAMENTO TRASCRITTO il 24.11.2007 ai nn. 46624/30706*

- A. Il diritto di piena proprietà del fabbricato in Comune di CAGLIARI nella Via Grosseto n. 1, piano 1° (2° fuori terra), costituito da alloggio composto da ingresso, soggiorno-pranzo, due disimpegni, due bagni, cucina, ripostiglio, lavanderia, n. 4 camere e n. 3 balconi, censito con la scheda 915 del 16.02.1983;*
- B. terreno in Comune di ASSEMINI, distinto nel NCT al: foglio 19 mappale 11 di ha 5.39.80;*
- C. terreni siti in Comune di MONSERRATO distinti nel NCT al: foglio 3 mappale 250 di are 22.20;*
- D. terreni siti in Comune di MONSERRATO distinti nel NCT al: foglio 3 mappale 464 di are 32.70  
foglio 3 mappale 526 di are 21.40*
- E. terreni siti in Comune di MONSERRATO nel NCT al: foglio 3 mappale 536 di are 19.90  
foglio 3 mappale 160 di are 20.70  
foglio 3 mappale 159 di are 20.10*
- F. terreni siti in Comune di MONSERRATO nel NCT al: foglio 3 mappale 237 di are 29.40*
- G. terreni siti in Comune di MONSERRATO nel NCT al: foglio 3 mappale 236 di are 9.85  
foglio 3 mappale 238 di are 7.80  
foglio 3 mappale 239 di are 9.00  
foglio 3 mappale 458 di are 8.70*

foglio 3 mappale 558 di are 33.30  
foglio 3 mappale 559 di ha 1.25.60  
comprese le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e comunque in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.

Immobile di cui alla lettera A:

**RISULTANZE CATASTALI:**

L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di CAGLIARI, in Via Grosseto n. 1, piano 1°, interno 3, scala B, censito nel NCEU al foglio A/21 mappale 1426 sub. 3, categoria A/2, classe 4, vani 10, rendita € 2.169,12, derivato per modifica d'identificativo per allineamento mappe dal foglio A/21 mappale 1140 sub. 3. scheda di accatastamento n.915 del 16.02.1983. Il fabbricato sorge sull'area distinta nel NCT al foglio 21 mappale 1426 ex mappale 650 di are 19.45, come da tipo mappale n. 76933 del 22.10.1982.

**CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA DAL VENTENNIO:**

1. Con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Giagheddu in data 18.11.1983 rep. 263449 trascritto in data [redacted] nato a Roma il 31.08.1926 acquistava dalla società [redacted] S.p.A. un appartamento edificato su area distinta nel NCT al foglio 21 mappale 650, in Comune di CAGLIARI nella Via Grosseto n.1, sito al piano 1°, interno 3, composto da 5 vani utili, cucina, 2 bagni, lavatoio, disimpegno ed ingresso distinto con la planimetria n° 915 del 16.02.1983; locale ad uso cantina nel piano seminterrato distinto con il numero 9, distinta con la planimetria n° 920 del 16.02.1983; numero due posti auto siti al piano terreno e pilotis distinti con il n° 23 e n° 24 distinta con la planimetria n° 947 del 16.02.1983 e n° 964 del 16.02.1983.

Immobile di cui alla lettera B:

**RISULTANZE CATASTALI:**

L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di ASSEMINI, è distinto nel NCT al foglio 19 mappale 216 di ha 5.34.09 reddito dominicale € 137,92 reddito agrario € 82,75, foglio 19 mappale 217 di ha 5.23 reddito dominicale [redacted] € 39.32 derivato dal mappale 11 di ha 5.39.80, in ditta [redacted] 1000/1000. Terreno distinto nel NCT al foglio 19 mappale 204 di are 0.48 [redacted] a sua volta dal frazionamento dal mappale 11 di ha 5.39.80, in ditta [redacted] in virtù di atto a rogito Notaio Fausto Puxeddu rep. 70168. Il mappale originario 11 è stato acquistato dal Sig. [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Vacca in data 21.10.1980 rep.42041.

**CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA DAL VENTENNIO:**

1. Con atto di compravendita [redacted] Vacca in data 21.10.1980 rep. 42041 trascritto [redacted] ai nn. 21425/17697, il Sig. [redacted] nato a Roma il 31.08.1926 acquistava dal Sig. [redacted] nato ad Assemini il 24.02.1925, un terreno in Comune di Assemini regione "Su Carropu" distinto nel NCT al foglio 19 mappale 11 di ha 5.39.80. [redacted] ha un atto di donazione a rogito Notaio Puxeddu del 26.07.1991 rep. 70168, nel quale viene donato al Sig. [redacted] sito nel NCT al foglio 19 mappale 204 di mq 48, dal Sig. [redacted] Non risulta [redacted]

Immobile di cui alla lettera C:

**RISULTANZE CATASTALI:**

L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di CAGLIARI sezione di MONSERRATO, distinto nel NCT al foglio 3 mappale 250 di are 22.20 reddito dominicale € 4,59 reddito agrario € 3,44, in ditta [redacted] nato a Roma il 31.08.1926 proprietario di 1000/1000. L'immobile è pervenuto al Sig. Fulio Alberto con atto di compravendita a rogito Notaio Princivalle in data 23.05.1990 rep.18683.

**CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA DAL VENTENNIO:**

1. [redacted]



La quota [redacted] tinti nel NCT al foglio 3 mappale 464 e foglio 3 mappale 526.

3. In virtù di successione legittima in morte a ZUDDAS ANTONIO deceduto in data [redacted] in foglio 3 mappale 464 e foglio 3 mappale 526.

4. Accettazione tacita dell'eredità relitta in morte a ZUDDAS ANTONIO nato a Monserrato il 01.02.1916 deceduto in data 21.10.1977 a rogito Notaio Pier Franco Princivalle in data 02.10.1989 rep. 17028 trascritta in data 19.12.1994 ai nn. 26315/17757.

[redacted]

la quota pari a  $\frac{10}{720}$  ciascuno dei terreni siti in Comune di MONSERRATO distinti nel NCT al foglio 3 mappale 464 e foglio 3 mappale 526.

5. [redacted]

6. Accettazione tacita dell'eredità relitta in morte [redacted] deceduta in data 14.03.1978 a rogito Notaio Pier Franco Princivalle in data 02.10.1989 rep. 17028 trascritta in data 19.12.1994 ai nn. 26313/17755.

[redacted]

la quota pari a  $\frac{7}{720}$  ciascuno dei terreni siti in Comune di MONSERRATO distinti nel NCT al foglio 3 mappale 464 e foglio 3 mappale 526.

N.B. Viene indicato il nome di Aldina anziché di Albina.

7. [redacted] al foglio 3 mappale 464 di are 32.70 e foglio 3 mappale 526 di are 21.40. Omissis altri.

8. Accettazione tacita dell'eredità relitta in morte [redacted] data in data 17.01.1981 a rogito Notaio Pier Franco Princivalle ai nn. 26316/17758,

[redacted]

la quota pari a  $\frac{7}{720}$  ciascuno dei terreni siti in Comune di MONSERRATO distinti nel NCT al foglio 3 mappale 464 e foglio 3 mappale 526.

9. [redacted]

foglio 3 mappale 526 di are 21.40. Omissis altri.

10. Accettazione tacita dell'eredità relitta in morte [redacted] (si scritto) deceduta in data 09.06.1985 a rogito Notaio Pier Franco Princivalle in data 02.10.1989 rep. 17028 trascritta in data 19.12.1994 ai nn. 26312/17754.

[redacted]

la quota pari a  $\frac{12}{180}$  ciascuno dei terreni siti in Comune di MONSERRATO distinti nel NCT al foglio 3 mappale 464 e foglio 3 mappale 526.

11. Accettazione tacita dell'eredità relitta in morte [redacted] deceduto in data 28.05.1989 a rogito Notaio Pier Franco Princivalle in data 02.10.1989 rep. 17028 trascritta in data 19.12.1994 ai nn. 26311/17753,

[redacted]

la quota pari a  $\frac{20}{540}$  ciascuno dei terreni siti in Comune di MONSERRATO distinti nel NCT al foglio 3 mappale 464 e foglio 3 mappale 526.

N.B. Non risulta trascritta la successione [redacted] citata nell'atto di acquisto sotto riportato.

12.

[redacted]

mappale 464 di are 32.70 e foglio 3 mappale 526 di are 21.40.

Immobile di cui alla lettera E:

**RISULTANZE CATASTALI:**

L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di CAGLIARI sezione di MONSERRATO, distinto nel NCT al foglio 3 mappale 159 di are 20.10 reddito dominicale € 7,79 reddito agrario € 3,63, foglio 3 mappale 160 di are 20.70 reddito dominicale € 8,02 reddito agrario € 3,74, e foglio 3 mappale 536 di are 19.90 reddito dominicale € 4,11 reddito agrario € 3,08, in ditta [redacted] di  $\frac{1000}{1000}$ . Gli immobili sono pervenuti al S [redacted] in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio P.F. Princivalle in data 12.12.1988 rep.15176.

**CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA DAL VENTENNIO:**

1. [redacted]

2. [redacted]

3. [redacted]

4.

C  
M  
a  
e  
d  
a  
M  
2  
2

OSSEVA

ia il possesso ultraventennale valido per l'usucazione.

Immobile di cui alla lettera F:

**RISULTANZE CATASTALI:**

L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di CAGLIARI sezione di MON  
mappale 237 di are 29.40 reddito dominicale € 11,39 redd  
31.08.1926 proprietario di <sup>1000</sup>/<sub>1000</sub>. L'immobile è pervenuto al  
P.F. Princivale in data 21.03.1989 rep.15945.

**CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA DAL VENTENNIO:**

1.

°

2. *Trascrizione del testamento olografo registrato con il suo verbale di pubblicazione ricevuto dal Notaio Cesare Cherchi in*

3. *Con atto della Pretura di Cagliari in data 12.12.1983, trascritto in data 13.12.1983 ai nn. 25615/20799, la sie.ra*

4.

la  
29.40.

N.B. Tale successione devoluta per legge è preceduta dalla trascrizione di un testamento.

5.

C  
2  
C  
a

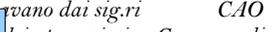
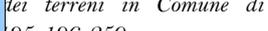
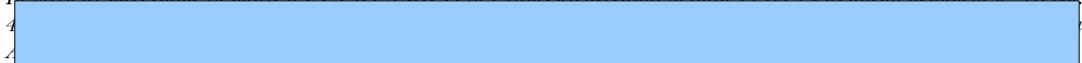
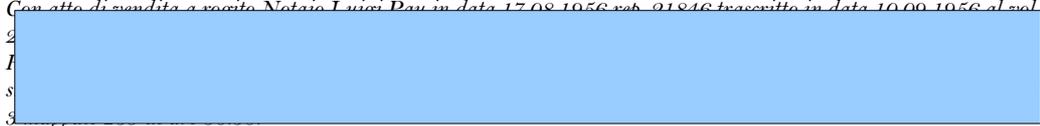
Immobile di cui alla lettera G:

**RISULTANZE CATASTALI:**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono siti nel Comune di CAGLIARI sezione di MONSERRATO, distinto nel NCT al foglio 3 mappale 236 di are 9.85 reddito dominicale € 3,82 reddito agrario € 1,78, foglio 3 mappale 239 di are 8.45 reddito dominicale € 3,27 reddito agrario € 1,53, foglio 3 mappale 238 di are 7.80 reddito dominicale € 3,02 reddito agrario € 1,41, foglio 3 mappale 458 di are 8.70 reddito dominicale € 3,37 reddito agrario € 1,57, foglio 3 mappale 559 di ha 1.25.60 reddito dominicale € 61,62 reddito agrario € 22,70, derivato dal frazionamento del mappale 642 di ha 6.84.20, derivato a sua volta dal frazionamento del mappale 525 di ha 18.18.20, foglio 3 mappale 558 di are 33.30 reddito dominicale € 16,34 reddito agrario € 6,02, derivato dal

frazionamento del mappale 525 di ha 18.18.20. Il mappale 525 deriva dal frazionamento del mappale 27 di ha 38.15.20. Gli immobili sopra citati risultano in ditta  proprietario di  $\frac{1000}{1000}$ . Gli immobili, distinti al mappale 236, 239, 558 e 559, sono  dell'atto di compravendita a rogito Notaio P.F. Princivalle in data 21.03.1989 rep.15945.

**CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA DAL VENTENNIO:**

1. Con atto di vendita a rogito Notaio Ignazio Cugusi in data 29.09.1930 trascritto in data 18.10.1930 al vol. 1756/11 i signori **EULIO AMICO** di  Francesco, **GIANNANGELI GIOVANNA** f. Nicola, assistevano dai signori **CAO**  dei terreni in Comune di  195, 196, 250.
2. In virtù di successione in morte a **EULIO AMICO** fu Francesco deceduto in data 17.03.1950 giusta denuncia n° 76 vol.  **MARIA LETIZIA** fu Amico e **GIANNANGELI GIOVANNA** fu Nicotola ricevevano la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dei terreni in Comune di **MONSERRATO** distinto nel NCT al foglio 3 mappale 27 di ha 38.15, omissis altri. (La superficie è indicata così).
3. Con atto di vendita a rogito Notaio Luigi Pau in data 17.08.1956 rep. 21846 trascritto in data 10.09.1956 al vol.  no dal foglio 
4.  al  to nel NCT al foglio 3 mappale 236 di are 9.85.
5. Con atto di vendita a rogito Notaio Luigi Pau in data 30.06.1958 rep. 24315 trascritto in data 01.08.1958 ai nn.  il  0  Stangone distinto nel NCT al foglio 6 mappale 200 di are 1.00.
6.  il  0  di  **MONSERRATO** distinto nel NCT al foglio 6 mappale 100 di are 0.70. Omissis altri.
7. Con atto di vendita a rogito Notaio Pier Franco Princivalle in data 16.12.1988 rep. 15223 trascritto in data 28.12.1988  terreni in Comune di **CAOLLARI - MONSERRATO** distinti nel NCT al foglio 5 mappale 250 di are 9.85, foglio 5 mappale 458 di are 8.70, foglio 3 mappale 238 di are 7.80, foglio 3 mappale 239 di are 9.00

**TRASCRIZIONI CONTRO**

1. Con atto trascritto in data 09.07.1962 ai nn. 9932/8059 il Ministero dei LL. PP. e per esso il Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Sardegna, nella qualità di ente espropriante è autorizzato ad occupare permanentemente i seguenti immobili in Comune di **MONSERRATO**:



*GRAZIA JULIA*,  
foglio 3 mappale 250/e di mq 810 di proprietà della sig.ra ZUDDAS MASIDDA LUIGIA di Angelo;

2. Atto del Segretario del Comune di Cagliari in data 18.12.1980 trascritto in data 13.01.1981 ai nn. 926/800 portante **SERVITU' PERPETUA**  
A favore **COMUNE DI CAGLIARI**



Immobili in Comune di **CAGLIARI** regione "Su Stagnu" distinti nel NCT al foglio 3 mappale 239 di mq 32, mappale 27 ora 525/b di mq 3460, mappale 243, 462, 461, 460, 242, 241 e 240 per una superficie complessiva di mq 4111 circa.

3. Trascrizione di patti in data 07.12.1984 ai nn. 27226/21806, relativi a contratto condizionato di mutuo a rogito Notaio *ROBERTO VACCA* in data 07.12.1984 art. 2216



Gravante sul seguente terreno in Comune di **ASSEMINI** distinto nel NCT al foglio 19 mappale 11 di ha 5.39.80.

4. Atto autenticato nelle firme in data 27.04.1988/6.6.1988/21.02.1989 dal Notaio Roberto Vacca e trascritto in data 19.04.1989 ai nn. 10554/8271, portante **SERVITU' PERPETUA** di acquedotto, rinunciando alla procedura di espropriazione delle aree sotto indicate  
**COMUNE DI CAGLIARI**



mappale 27/b di mq 3040, mappale 240/d, 240/c e 163/b.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. Ipoteca volontaria di £ 255.000.000 iscritta in data 07.12.1984 ai numeri 27225/2216, a garanzia di un contratto condizionato di mutuo agrario di £ 127.344.000 della durata di anni 15, a rogito Notaio Roberto Vacca in data 03.12.1984



Gravante sui seguenti immobili in Comune di **ASSEMINI**:  
terreno distinto nel NCT al foglio 19 mappale 11 di ha 5.39.80.  
Annotata di erogazione in data 18.06.1985 ai nn. 11363/1649.

2. Ipoteca volontaria di £ 362.057.000 iscritta in data 31.03.1988 ai numeri 8092/1034, a garanzia di un mutuo agrario di £ 181.028.500 della durata di anni 15, a rogito Notaio Giovanni Rosetti in data 30.03.1988 rep. 12209

*A favore ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO*

[REDACTED] NI:

terreno distinto nel NCT al foglio 19 mappale 11 di ha 5.39.80.

Annotata di quietanza e ricognizione di debito in data 01.12.1988 ai nn. 27454/4449.

3. *Ipoteca volontaria di £ 183.149.000 iscritta in data 31.03.1988 ai numeri 8093/1035, a garanzia di un mutuo agrario di £ 91.574.500 della durata di anni 15, a rogito Notaio Giovanni Rosetti in data 30.03.1988 rep. 12210*

[REDACTED]  
Gravante sui seguenti immobili in Comune di ASSEMINI:

terreno distinto nel NCT al foglio 19 mappale 11 di ha 5.39.80.

Annotata di quietanza in data 01.12.1988 ai nn. 27453/4448.

4. *Ipoteca volontaria di £ 183.149.000 iscritta in data 31.03.1988 ai numeri 8094/1036, a garanzia di un mutuo agrario di £ 91.574.500 della durata di anni 15, a rogito Notaio Giovanni Rosetti in data 30.03.1988 rep. 12211*

*A favore ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO*

[REDACTED]  
Gravante sui seguenti immobili in Comune di ASSEMINI:

terreno distinto nel NCT al foglio 19 mappale 11 di ha 5.39.80.

Annotata di quietanza in data 01.12.1988 ai nn. 27452/4447.

5. *Ipoteca volontaria di £ 1.200.000.000 iscritta in data 28.04.1989 ai numeri 11538/993, a garanzia di un mutuo agrario di miglioramento di £ 600.000.000, a rogito Notaio Pier Franco Princivalle in data 17.04.1989 rep. 16125*  
*A favore ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO*

[REDACTED]  
Gravante sui seguenti immobili in Comune di MONSERRATO:

terreni distinti nel NCT al foglio 3 mappale 558 (ex 525/d) di are 33.30, mappale 559 (ex 525/e) di ha 1.25.60, mappale 458 di are 8.70, mappale 236 di are 9.85, mappale 239 di are 9.00, mappale 238 di are 7.80, mappale 536 di are 19.90, mappale 159 di are 20.10, mappale 160 di are 20.70 e mappale 237 di are 29.40

Annotata di riduzione ed erogazione in data 19.09.1989 ai nn. 23805/3578 dal £ 600.000.000 a £ 500.000.000.

Annotamento di restrizione dei beni in data 28.05.1991 ai nn. 12715/7183 non riguarda l'ipoteca sopra citata. Inserito erroneamente. Riguarda l'ipoteca iscritta all'art. 993 del 1987.

6. *Ipoteca volontaria di £ 1.671.444.000 iscritta in data 30.06.1993 ai numeri 15626/2268, a garanzia di un mutuo condizionato di £ 557.148.000 della durata di anni 15, a rogito Notaio Pier Franco Princivalle in data 22.06.1993 rep. 23610*

*A favore ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO*

[REDACTED]  
Gravante sui seguenti immobili in Comune di MONSERRATO:

foglio 3 mappale 558, foglio 3 mappale 559, foglio 3 mappale 458, foglio 3 mappale 236, foglio 3 mappale 239, foglio 3 mappale 238, foglio 3 mappale 536, foglio 3 mappale 160, foglio 3 mappale 237, foglio 3 mappale 159, foglio 3 mappale 464, foglio 3 mappale 526 e foglio 3 mappale 250.

7. *Ipoteca volontaria di £ 4.607.493.000 iscritta in data 24.09.1994 ai numeri 19310/3225, a garanzia di un mutuo condizionato di £ 1.535.831.000 della durata di anni 15, a rogito Notaio Pier Franco Princivalle in data 20.09.1994 rep. 24851*

*A favore ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO*

[REDACTED]  
Gravante sui seguenti immobili in Comune di MONSERRATO:

terreni distinti nel NCT al foglio 3 mappale 558, foglio 3 mappale 559, foglio 3 mappale 458, foglio 3 mappale 236, foglio 3 mappale 239, foglio 3 mappale 238, foglio 3 mappale 536, foglio 3 mappale 160, foglio 3 mappale 237, foglio 3 mappale 159, foglio 3 mappale 464, foglio 3 mappale 526 e foglio 3 mappale 250.

Gravante sui seguenti immobili in Comune di ASSEMINI:

terreno distinto nel NCT al foglio 19 mappale 11 di ha 5

Gravante sui seguenti immobili in Comune di CAGLIARI:

appartamento censito nel NCEU con il prot. n° 915 del 1983.

Annotazione di erogazione a saldo in data 04.10.1955 ai nn. 24083/4373

8. *Ipoteca legale di € 1.382.824,46 iscritta in data 01.04.2004 ai nn. 12021/1832 derivante da ipoteca esattoriale – art. 77 DPR 29.09.1973 n° 602 in data 30.03.2004 rep. 61/2004*

[REDACTED]  
Gravante sui seguenti immobili in Comune di ASSEMINI:

terreni distinti nel NCT al foglio 19 mappale 204 di are 0.48, mappale 216 di ha 5.34.09, mappale 217 di are 5.23;  
Gravante sui seguenti immobili in Comune di CAGLIARI:

omissis foglio 7

Gravante sui seguenti immobili in Comune di MONSERRATO:

foglio 3 mappale 236 di are 9.85, mappale 238 di are 7.80, mappale 239 di are 8.45, mappale 458 di are 8.70, mappale 558 di are 33.30, mappale 559 di ha 1.25.60, mappale 592 di are 0.50, mappale 593 di are 0.05, mappale 159 di are 20.10, mappale 160 di are 20.70, mappale 536 di are 19.90, mappale 250 di are 22.20, mappale 237 di are 29.40, mappale 464 di are 32.70, mappale 526 di are 21.40, foglio 2 mappale 223 di are 11.65.

9. Ipoteca legale di € 1.394.648,42 iscritta in data 10.05.2004 ai nn. 17103/2727 derivante da ipoteca esattoriale – art. 77 DPR 29.09.1973 n° 602 in data 10.05.2004 rep. 110/2004

appartamento censito nel NCEU al foglio A/18 mappale 1140 sub. 3;  
cantina censita nel NCEU al foglio A/21 mappale 1140 sub. 58;  
posti auto censiti nel NCEU al foglio A/21 mappale 1140 sub. 45, sub. 46 e sub. 47

10. Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 15.10.2007 rep.

Gravante sulla quota pari ad 1/1 dei seguenti immobili:

In Comune di CAGLIARI:

appartamento in Via Grosseto n.1, censito con la scheda 915 del 1983;

In Comune di ASSEMINI:

terreno distinto nel NCT al foglio 19 mappale 11 di ha 5.39.80;

In Comune di MONSERRATO:

terreni distinti nel NCT al foglio 3 mappale 250 di are 22.20;

foglio 3 mappale 464 di are 32.70

foglio 3 mappale 526 di are 21.40

foglio 3 mappale 536 di are 19.90

foglio 3 mappale 160 di are 20.70

foglio 3 mappale 159 di are 20.10

foglio 3 mappale 237 di are 29.40

foglio 3 mappale 236 di are 9.85

foglio 3 mappale 238 di are 7.80

foglio 3 mappale 239 di are 9.00

foglio 3 mappale 458 di are 8.70

foglio 3 mappale 558 di are 33.30

foglio 3 mappale 464 di are 32.70

foglio 3 mappale 559 di ha 1.25.60

## 9. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato conferitomi, rassego la presente relazione di consulenza tecnica, composta da 28 pagine dattiloscritte, elaborati planimetrici, scorta di documentazione fotografica e relativi allegati.

Cagliari 01/10/2009

Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO