



## TRIBUNALE DI CAGLIARI

**Procedimento Esecutivo R.E. 6/99 promosso da:**

**contro**

### RELAZIONE DEL CONSULENTE D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Antonio Orani, nato a Cagliari il 13.11.1937, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari al n. 1109, con studio in Cagliari-Pirri, via Argiolas n. 95/97, veniva nominato dal Sig. G.E. Dott. G. La Rocca Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. in epigrafe e invitato a comparire nell'udienza del 09.11.2000. In tale udienza il sottoscritto, dopo aver prestato il giuramento di rito, riceveva dal Sig. G.E. l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

1. Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, della 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 della 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 modifiche 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 antecedente 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 I.N.V.I.M.



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.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto provvedeva ad eseguire gli accertamenti catastali necessari ad individuare l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di stima, redigendo stralcio planimetrico delle zone comprendenti i beni in esame ed acquisiva tutte le informazioni inerenti il lavoro di stima.

Quindi procedeva ad eseguire diversi sopralluoghi, il primo in data 22.11.2000 con inizio alle ore 10 in Comune di Pula, come disposto dal Sig. G.E. in sede di udienza. I sopralluoghi successivi sono stati effettuati nei Comuni di Selargius, Quartucciu e Sinnai.

#### IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

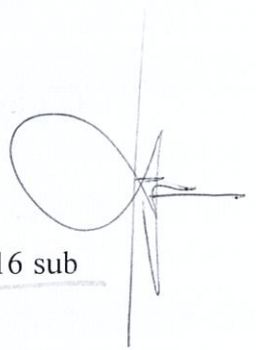
Con atto del \_\_\_\_\_ reg. il \_\_\_\_\_, venivano pignorati in odio a \_\_\_\_\_ i seguenti immobili siti nei Comuni di Pula, di Selargius, di Quartucciu e di Sinnai

##### In Comune di Pula - località "S.Margherita".

- terreno di are 5.57, distinto nel N.C.T. al F° 58 mapp. 730

##### In Comune di Selargius, località "Su Idanu"

- fabbricato rurale di mq. 500, distinto nel N.C.T. al F° 43 mapp. 358/a;
- fabbricato in via S.Lussorio n. 54, distinto nel N.C.E.U. al F° 41 mapp. 816 sub 2 - 816 sub 4 - 816 sub 5 - 816 sub 6 - 816 sub 7 - 816 sub 8;
- appartamento in via S.Luigi n. 22, distinto nel N.C.E.U. al F° 43 mapp. 932 sub 3;
- locale di sgombero di mq. 62, in via S.Luigi n. 22, p. 2°, distinto nel N.C.E.U. al F° 43 mapp. 932 sub 5;
- terreno in località "Su Idanu" di mq. 390, distinto nel N.C.T. al F° 43 mapp. 227/d;



- terreno in località “Su Idanu” di mq. 50, distinto nel N.C.T. al F° 43 mapp. 227/g;
- terreno in località “Su Idanu” di mq. 61, distinto nel N.C.T. al F° 43 mapp. 227/h;
- lotto edificabile in località “Seminieriu”, di mq. 1140, distinto nel N.C.T. al F° 43 mapp. 101/b;
- lotto edificabile in località “Seminieriu”, di mq. 400, distinto nel N.C.T. al F° 43 mapp. 99/c,
- fabbricato in località “Seminieriu”, distinto nel N.C.E.U. al F° 43 mapp. 836.

#### **In Comune di Quartucciu**

- appartamento in via Rosselli n. 27, p. 1° interno 3, edificio A, distinto nel N.C.E.U. al F° 9 mapp. 2299 sub 6;
- posto auto in via Etiopia n. 46, int. 1, distinto nel N.C.E.U. al F° 9 mapp. 2299 sub 10;
- appartamento in via Rosselli n. 27, p. 1° interno 2, edificio A, distinto nel N.C.E.U. al F° 9 mapp. 2299 sub 4;
- posto auto in via Etiopia n. 47, int. 2, distinto nel N.C.E.U. al F° 9 mapp. 2299 sub 11.

#### **In Comune di Sinnai**

- terreno in località “S.Basilio”, di are 8.00, distinto nel N.C.T. al F° 63 mapp. 64;
- terreno in località “S.Gregorio”, di are 9.55, distinto nel N.C.T. al F° 61 mapp. 89;
- fabbricato rurale in località “S.Gregorio”, di cent. 90, distinto nel N.C.T. al F° 61 mapp. 90;
- fabbricato rurale in località “S.Gregorio”, di cent. 60, distinto nel N.C.T. al F° 61 mapp. 95;
- fabbricato rurale in località “S.Gregorio”, di are 5.95, distinto nel N.C.T. al F° 61 mapp. 96.





## DATI CATASTALI

I beni pignorati risultano così distinti in Catasto:

### N.C.T. di Pula – Partita 4172

F° 58 mapp. 730 – Ha. 00.10.75 – Pasc. Cesp. – Cl. 2<sup>^</sup> - R.D. 537 – R.A. 430

### N.C.T. di Selargius – Partita 6406

( propr. ) -

( usufr. parz. )

F° 43 mapp. 1433 (ex 358/a) – Ha. 00.05.00 – Seminativo – Cl. 1<sup>^</sup> - R.D. 4250 – R.A. 1.000

### N.C.T. di Selargius – Partita 1006011 (in comunione legale)

F° 41 mapp. 816 sub/2 - via S.Lussorio n. 54, p.t. - cl. 10<sup>^</sup> - C/2 – R. 260100

mapp. 816 sub/4 - via S.Lussorio n. 56, p.1°- cl. 8<sup>^</sup> - C/1 - R. 1560400

mapp. 816 sub/5 – via S.Lussorio n.58/60 – p.t. – Cat. C/1 – cl. 8<sup>^</sup> - R. 2855200

mapp. 816 sub/7 – via S.Lussorio n. 54 – p. 1° - Cat. A/7 cl. 3<sup>^</sup> - R. 1935000

mapp. 816 sub/8 – via S.Lussorio n. 54 – p. 2° - Cat. A/7 cl. 3<sup>^</sup> - R. 2042500

### N.C.T. di Selargius – Partita 1003205

F° 43 mapp. 932 – via S.Luigi – p. 1°

### N.C.E.U. di Selargius

F° 43 mapp. 932 sub/5 – via S.Luigi p. 2° - mq. 62 – Cat. C/2 – cl. U. – R. 62000

**N.C.T. di Selargius – Partita 7473**

(compr.)

(compr.)

F° 43 mapp. 1129 (ex 227/d) – Ha. 00.03.90 – orto irriguo – cl. 2<sup>^</sup> - R.D. 14430 – R.A.  
7020

**N.C.T. di Selargius – partita 7473**

(compr.)

(compr.)

F° 43 mapp. 1132 (ex 227/g) – Ha. 00.00.50 – orto irriguo – cl. 2<sup>^</sup> - R.D. 1850 – R.A.  
900

**N.C.T. di Selargius – Partita 10894**

( propr. per ½)

( propr. per ½)

F° 43 mapp. 1132 (ex 227/h) – Ha. 00.00.64 – orto irriguo – cl. 2<sup>^</sup> - R.D. 2368 – R.A.  
1152

**N.C.E.U. Comune di Selargius – Partita 762**

( propr. per ½)

( propr. per ½)

F° 41 mapp. 836 – via S.Lussorio n. 30/32 – p.t. – vani 9.0 – Cat. A/4 – cl. 2<sup>^</sup> Rendita  
810000

**N.C.E.U. Comune di Quartucciu – Partita 1001681**

( propr.)

F° 9 mapp. 2299 sub/4 – via Rosselli n. 27 – Cat. A/2 – cl. 4<sup>^</sup> - vani 5.5 – Rendita  
715000



**N.C.E.U. Comune di Quartucciu – Partita 1001681**

(propr.)

F° 9 mapp. 2299 sub/6 – via Rosselli n. 27 – Cat. A/2 – cl. 4<sup>^</sup> - vani 5.5 – Rendita  
715000

**N.C.E.U. Comune di Quartucciu - Partita 1001681**

F° 9 mapp. 2295 sub/10 – via Etiopia n. 47 – p.t. – mq. 26 – Cat. C/6 – cl. 1<sup>^</sup> - Rendita  
83200

**N.C.E.U. Comune di Quartucciu – Partita 1001681**

F° 9 mapp. 2299 sub/11 – via Etiopia n. 47 – p.t. – mq. 26 – Cat. C/6 – cl. 1<sup>^</sup> - Rendita  
83200

**N.C.T. Comune di Sinnai – Partita 4636**

F° 61 mapp. 49 – Ha. 00.09.45 – agrumeto – cl. u. – R.D. 61690 – R.A. 17412

**N.C.T. Comune di Sinnai – Partita 4636**

F° 61 mapp. 90 – Ha. 00.00.90 – Fabbr. Rurale – R.D. 0 – R.A. 0

**N.C.T. Comune di Sinnai – Partita 4636**

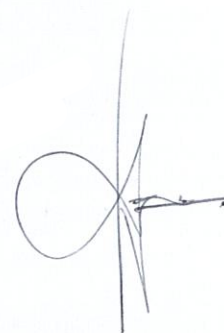
(compr.)

(compr.)

F° 61 mapp. 95 – Fabbr. Rurale – R.D. 0 – R.A. 0

**N.C.T. Comune di Sinnai – Partita 4636**

(compr.)



(compr.)

F° 61 mapp. 96 – Fabbr. Rurale R.D. 0 – R.A. 0

### **N.C.T. Comune di Sinnai – Partita 4943**

F° 63 mapp 64 – Pasc. Cespugliato – Ha. 00.27.10 – cl. 2^ - R.D. 813 – R.A. 813

## **NORME DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

Il lotto di terreno in Comune di Pula, distinto nel N.C.T. al F° 58 mapp. 730, ricade in “zona F” turistica, ricadente nell’ambito di tutela “1” (conservazione integrale) del P.T.P. e nella fascia dei 300 mt. dal mare.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti.

Il lotto di terreno in Comune di Sinnai, distinto nel N.C.T. al F° 63 mapp. 64, ricade parte in “zona E2 (agricola speciale, all’interno del limite idrogeologico forestale) e parte in “zona E1” (agricola interna).

### Nella “zona E2”

- indice di fabbricabilità fondiario = 0.03 mc./mq.
- Superficie minima del lotto = mq. 10000

Nella “zona E1” sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati per l’abitazione del conduttore del fondo

- Indice di fabbricabilità fondiario = 0.01 mc./mq.
- Superficie minima del lotto = mq. 10000
- L’altezza degli edifici non può superare m. 7 misurati dalla linea di gronda
- Distanza dai confini = m. 6
- Distanza dal filo strada = m. 30





- Distanza tra pareti finestrate = m.10

I mappali 89 – 90 – 95 – 96 distinti nel N.C.T. al F° 61 del Comune di Sinnai ricadono nel P.D.F. in “zona F2” (turistica)

Indice territoriale = 0.01 mc./mq.

La zona ove sono compresi i suddetti lotti ricade in ambito del P.T.P. “3b”

Attualmente qualsiasi attività edificatoria non é attuabile in quanto manca il piano di disciplina delle “zone F”

Il terreno sito in Comune di Selargius, distinto nel N.C.T. al F° 43 mapp. 227, ricade in “zona S2” per attrezzature collettive, con indice di edificabilità di 2 mc./mq.

La zona comprendente il suddetto immobile é soggetta a Piano Particolareggiato.

Sul terreno insiste un fabbricato di vecchia edificazione.

Su di esso non sono stati emessi provvedimenti di sospensione ai sensi dell’art. 18, VII comma, della legge 28.02.1985 n. 47.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **N.C.T. Comune di Pula – F° 58 mapp. 730**

Trattasi di un lotto di terreno in zona “F Turistica” di mq. 575, pianeggiante, di forma in pianta rettangolare, sito nel territorio di S.Margherita di Pula. Su di esso insiste un fabbricato ad uso civile abitazione, articolato su due piani fuori terra.

Il sottoscritto C.T.U. non ha potuto procedere alla valutazione del bene in quanto il fabbricato risulta disabitato e inaccessibile.

ha dichiarato che il fabbricato in questione non è di sua proprietà, ma appartiene a tale

### **N.C.T. Comune di Selargius – F° 43 mapp. 1433 ex 358/a**

Trattasi di un’area urbana occupata per intero da un fabbricato ad uso non residenziale, articolato su due piani fuori terra, della superficie coperta complessiva di mq. 500, sito tra la via Gallus e la via Tazzoli.

L'immobile è di fatto collegato ad altro fabbricato ad uso artigianale ( falegnameria), insistente sul mapp. 358 sub b e 358 sub c, ottenuti dal frazionamento del mapp. 358 di mq. 960.

Nel foglio di visura del N.C.E.U. il suddetto fabbricato risulta identificato col mapp. 358.

Da misurazioni e rilievi si è evidenziato inoltre che una parte dell'immobile oggetto di perizia ricade in parte su area del mapp. 358 sub c.

Al piano terra esso risulta composto da un grande locale adibito in passato a sala cinematografica (attualmente in disuso), da un locale adibito a sala esposizione, da un locale adibito a negozio (con accesso dalla via Tazzoli), da andito disimpegno, da vani w.c. e ripostigli di complessivi mq. 375, da due locali adibiti a deposito e da un locale adibito attualmente ad attività di lucidatura di complessivi mq. 74.

Nel piano ammezzato, in corrispondenza del sottostante negozio, si trova la sala macchine ed un locale adibito ad ufficio di complessivi mq. 90.

Il locale adibito a sala esposizione, con accesso diretto dalla via Gallus, è dotato di due sovrastanti soppalchi, adibiti uno ad ufficio e l'altro a ripostiglio, di complessivi mq. 120.

Il fabbricato risulta strutturato mediante muratura portante di varia natura e spessore.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai del tipo misto a struttura latero cementizia.

Le rifiniture interne ed esterne sono di tipo medio economico.

La pavimentazione dei vari ambienti è realizzata parte con piastrelle in granigliato e cemento colorato, parte in battuto di cemento e parte con piastrelle in monocottura.

Gli intonaci sono del tipo frattazzato con malta bastarda.

Gli impianti idrico, elettrico e fognario risultano realizzati a norma e perfettamente funzionanti.

Nell'insieme il corpo di fabbrica risulta in buone condizioni statiche e strutturali, ma carenti nella manutenzione.

La posizione rispetto al centro abitato è ottima, in quanto trovasi a ridosso del centro stesso e di numerosi locali commerciali, servizi pubblici, banche, uffici, scuole, ecc.



**N.C.E.U. Comune di Selargius – F° 41 mapp 816 sub 2 – sub 4 sub 5 – sub 6 – sub 7 - sub 8**

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione e ad uso commerciale, articolato su tre piani fuori terra, sito al civico 54 - 56 – 58 – 60 della via San Lussorio.

Per chiarezza nell'esposizione chiameremo con immobile "A" e immobile "B" le abitazioni poste rispettivamente al piano 1° e al piano 2° e immobile "C" , immobile "D" e immobile "E" i locali posti al piano terra del medesimo fabbricato, rispettivamente al civico 54, 56, 58 e 60 della via San Lussorio.

**- Immobile "A" – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 7**

Trattasi di un immobile ad uso civile abitazione, della superficie coperta di mq. 200.

Ad esso si accede tramite un connettivo carrabile, regolato da un portale in legno, posto al civico 54 della via San Lussorio.

Mediante una scala posta all'interno del vano passo carraio si accede al piano 1° dell'abitazione.

L'unità immobiliare si compone di n. 6 vani utili, cucina, bagno padronale, w.c. di servizio, andito disimpegno, veranda a livello di mq. 12, fronte via San Lorenzo e veranda a livello di mq. 10 fronte area cortilizia comune ai sub 2 – 3 – 4 – 5.

La struttura portante dell'intero edificio ove insiste l'immobile in questione risulta realizzata mediante un'intelaiatura in cemento armato con tamponature in muratura di mattone laterizio.

Gli orizzontamenti sono piani e costituiti da solai a struttura latero cementizia (travetti e pignatte).

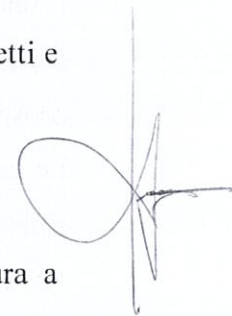
Tutte le opere di finitura interne ed esterne sono di tipo medio commerciale.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in granigliato di marmo.

Gli intonaci sono del tipo frattazzato con malta bastarda e tinteggiati con pittura a tempera.

La cucina e i due bagni hanno le pareti rivestite con un placcaggio di piastrelle di maiolica variamente colorate.

Il bagno è dotato di tutti i pezzi standard in vetrochina.



Gli infissi interni sono del tipo tamburato con rivestimento in legno di mogano, coprifili e bordi in massello.

I serramenti esterni sono in legno di pino di Svezia laccato con vetri semidoppi, con serrande avvolgibili in plastica del tipo pesante.

Gli impianti sono del tipo corrente: l'impianto elettrico, sotto traccia, ha conduttori e interruttori adeguati all'uso cui sono destinati; l'impianto idrico, erogante sia acqua fredda che calda, è realizzato con tubi in acciaio zincato tipo "Mannesmann" e risulta perfettamente funzionante; gli scarichi conducono alla condotta fognante del paese, smaltiscono i liquami che vi si riversano e sono esenti da miasmi e rigurgiti.

Lo sviluppo planimetrico dell'abitazione è caratterizzato da una discreta funzionalità.

I vani sono di dimensioni notevoli, la privacy è ottima.

La posizione rispetto al centro abitato di Selargius è molto felice in quanto a ridosso del centro stesso.

**- Immobile "B" – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 8**

Trattasi di un immobile ad uso civile abitazione della superficie coperta di mq. 200.

Ad esso si accede tramite un connettivo carrabile regolato da un portale in legno, posto al civico 54 della via S. Lussorio.

Mediante una scala posta all'interno del vano passo carraio si accede al piano 2° dell'abitazione.

L'unità abitativa si compone di n. 5 vani utili, ingresso disimpegno, andito, cucina, bagno, w.c., veranda a livello prospettante la via S. Lussorio e veranda a livello prospettante l'area cortilizia comune ai sub 2 – 3 – 4 – 5 .

Le caratteristiche relative alla struttura portante, alle rifiniture e agli impianti in genere sono identiche a quelle riguardanti l'immobile "A", sito al piano 1° sottostante.

**- Immobile "C" – N.C.E.U. - F° 41 mapp. Mapp. 816 sub 8**

Trattasi di un locale ad uso commerciale, della superficie coperta di mq. 55, sito al piano terra del maggior fabbricato anzidetto, con accesso posto al civico 56 della via S.Lussorio.

Esso è composto da un unico vano e da un vano w.c..





Le caratteristiche strutturali sono identiche a quelle già descritte per gli immobili "A" e "B".

Le opere interne di rifinitura sono del tipo medio commerciale.

I pavimenti sono realizzati con piastrelloni in gres 40 x 40.

Gli intonaci sono del tipo frattazzato con malta bastarda e tinteggiati con pitture a tempera.

Il w.c. ha le pareti rivestite con un placcaggio in piastrelle maiolicate.

Gli impianti sono del tipo corrente e a norma.

L'impianto elettrico, sotto traccia, ha conduttori e interruttori adeguati all'uso cui sono destinati.

L'impianto idrico è realizzato con tubazioni in acciaio zincato del tipo "Mannesmann", perfettamente funzionante.

Gli scarichi conducono alla condotta fognante dell'abitato, smaltiscono agevolmente i liquami che vi si riversano e risultano esenti da miasmi e rigurgiti.

**- Immobile "D" – N.C.E.U. - F° 41 mapp. 816 sub 5**

Trattasi di un locale commerciale, adibito attualmente a Bar – Caffetteria, della superficie coperta di mq. 103, con accesso posto al civico 60 della via S.Lussorio.

Esso é composto da un locale bar, da un retrobottega per il deposito merci in genere, da un ripostiglio e da un vano w.c.

Le caratteristiche strutturali sono le stesse già descritte per gli immobili precedenti "A", "B" e "C", facenti parte del medesimo fabbricato.

Le opere interne di rifinitura sono di tipo medio commerciale.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres 40 x 40.

Gli intonaci sono del tipo frattazzato con malta bastarda e tinteggiati con pitture a tempera.

Il vano w.c. ha le pareti rivestite con un placcaggio di piastrelle maiolicate.

Gli impianti sono del tipo comune e a norma.

L'impianto elettrico, sotto traccia, ha conduttori e interruttori adeguati all'uso cui sono destinati.

L'impianto idrico è realizzato con tubazioni in ferro zincato tipo "Mannesmann", perfettamente funzionante.

Gli scarichi conducono alla condotta fognante cittadina, smaltiscono i liquami che vi si riversano e risultano esenti da miasmi e rigurgiti.

**- Immobile "E" – N.C.E.U. - F° 41 mapp816 sub 2 – sub 6**

Trattasi di un locale magazzino, della superficie coperta complessiva di mq. 36 e di un locale di sgombero di sua pertinenza, di mq. 16.

Ad esso si accede tramite un connettivo carrabile, regolato da un portale in legno, posto al civico 54 della via S.Lussorio.

Da qui, e attraverso un'area cortilizia comune anche ai sub 3 – 4 – 5, si accede ai locali.

Le caratteristiche strutturali sono identiche a quelle già descritte per gli immobili "A", "B", "C", "D".

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle in granigliato di marmo e cemento.

L'intonaco è del tipo frattazzato con malta bastarda e tinteggiato con pittura a tempera.

Gli impianti sono di tipo corrente.

**N.C.E.U. Comune di Selargius – F° 43 mapp. 932 sub 3 – sub 5**

Trattasi di un immobile ad uso civile abitazione, della superficie coperta di mq. 75, sito al 1° piano di un maggior fabbricato, con accesso al civico 22 della via S.Luigi.

Di sua pertinenza è un locale di sgombero di mq. 62, sito al piano 2°, comunicante con l'abitazione stessa.

Esso risulta composto di ingresso soggiorno, tre camere, andito, bagno, andito disimpegno, verande a livello della superficie utile complessiva di mq. 15.

La struttura portante dell'edificio ove insiste l'immobile è realizzata mediante un'intelaiatura in cemento armato, le murature di tamponamento in mattone laterizio.

Gli orizzontamenti sono piani e costituiti da solai del tipo latero cementizio in travetti e pignatte.

Tutte le opere di finitura sono di tipo medio commerciale.

I pavimenti sono in monocottura.

Gli intonaci sono frattazzati con malta bastarda e tinteggiati con pitture a tempera.



La cucina e il bagno hanno pareti rivestite con un placcaggio di piastrelle di maiolica variamente colorata.

Gli infissi interni sono in essenza di legno noce con ferramenta di posa e chiusura di ottima qualità. Le finestre e le porte finestre sono in essenza di legno Douglas con vetri semidoppi, avvolgibili in plastica del tipo pesante.

Gli impianti sono di tipo corrente.

L'impianto elettrico, sotto traccia, ha conduttori e interruttori adeguati all'uso cui sono destinati.

L'impianto idrico, erogante sia acqua calda che fredda, é realizzato con tubi in rame sanitario e risulta perfettamente funzionante.

Gli scarichi conducono alla condotta fognante del paese, smaltiscono i liquami che vi si riversano e sono esenti da miasmi e rigurgiti.

Lo sviluppo planimetrico dell'abitazione é caratterizzato da una buona funzionalità.

La posizione rispetto al centro abitato di Selargius é molto felice, in quanto trovasi a ridosso del centro stesso ove insistono servizi di ogni genere, banche, uffici, scuole, negozi, mezzi pubblici, ecc.

**N.C.E.U. Comune di Selargius – F° 43 mapp. 836 – località “Seminariu”**

*Il sottoscritto non ha potuto procedere alla stima del bene perchè i dati catastali risultano errati, o si riferiscono ad altro immobil o ad altra proprietà .*

**N.C.E.U. Comune di Quartucciu – F° 9 mapp. 2299 sub 6 e sub 10**

Trattasi di un immobile ad uso civile abitazione, della superficie coperta di mq. 85, sito al piano 1°, int. 3, di un maggior fabbricato, sito al civico 27 della via Rosselli.

Esso é composto di un ingresso soggiorno, andito disimpegno, due vani letto, cucina abitabile, bagno, w.c. di servizio e due verande a livello della superficie complessiva di mq. 17.00.

Pertinenza dell'abitazione é pure un posto macchina in area cortilizia condominiale, distinto nel N.C.E.U. al F° 9 mapp. 2299 sub10. L'accesso é consentito tramite un connettivo carrabile sito al civico 46 della via Etiopia, int. 1.



L'immobile nel suo complesso risulta strutturato mediante una intelaiatura in cemento armato.

La muratura di tamponamento è realizzata in mattone laterizio.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai a struttura mista latero cementizia (travetti e pignatte).

Tutte le opere di finitura sono di ottima qualità.

I pavimenti sono in monocottura, i battiscopa in ceramica.

La cucina, il bagno e il vano w,c, hanno le pareti rivestite mediante placcaggio di piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni in legno "Melanti"; i serramenti interni sono del tipo tamburato con rivestimento in massello.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti sono di tipo corrente: l'impianto elettrico, sotto traccia, ha conduttori e interruttori adeguati all'uso cui sono destinati; l'impianto idrico, erogante sia acqua calda che fredda, è realizzato con tubazioni in rame sanitario, è dotato di rubinetteria di tipo superiore alla media commerciale e risulta perfettamente funzionante.

Gli scarichi conducono alla condotta fognante del paese, smaltiscono i liquami che vi si riversano e sono esenti da miasmi e rigurgiti.

Lo sviluppo planimetrico dell'abitazione è caratterizzato da una discreta funzionalità.

L'esposizione è ottima.

Nel complesso l'unità abitativa appare in ottime condizioni, sia dal lato strutturale che da quello della manutenzione.

#### **N.C.E.U. Comune di Quartucciu – F° 9 mapp. 2299 sub 4 e sub 11**

Trattasi di un immobile ad uso civile abitazione, della superficie coperta di mq. 85, sito al piano 1°, int. 2, di un maggior fabbricato, con accesso posto al civico 27 della via Rosselli.

Esso è composto di un ingresso soggiorno, andito disimpegno, due camere da letto, cucina, bagno, w.c. di servizio e due verande a livello della superficie complessiva di mq. 18.00.



Pertinenza dell'abitazione é pure un posto macchina in area cortilizia condominiale, distinto nel N.C.E.U. al F° 9 mapp. 2299 sub 11. L'accesso é consentito tramite un connettivo carrabile sito al civico 46 della via Etiopia, int. 2.

Il fabbricato ove insiste l'immobile in questione risulta strutturato mediante una intelaiatura in cemento armato.

La muratura di tamponamento è realizzata in mattone laterizio.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai a struttura mista latero cementizia (travetti e pignatte).

Tutte le opere di finitura sono di ottima qualità. I pavimenti sono in monocottura; i battiscopa in ceramica.

La cucina, il bagno e il vano w.c. hanno le pareti rivestite con placcaggio di piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni in essenza di legno "Melanti": i serramenti interni sono del tipo tamburato con rivestimento in massello.

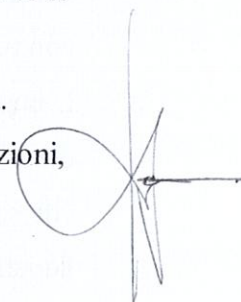
Il portoncino d'ingresso all'abitazione é del tipo blindato.

Gli impianti sono del tipo corrente: l'impianto elettrico, sotto traccia, ha conduttori e interruttori adeguati all'uso cui sono destinati; l'impianto idrico, erogante sia acqua calda che fredda, é realizzato con tubi in rame sanitario e risulta perfettamente funzionante.

Gli scarichi conducono alla condotta fognante del paese, smaltiscono i liquami che vi si riversano e sono esenti da miasmi e rigurgiti.

Lo sviluppo planimetrico dell'abitazione è caratterizzato da una discreta funzionalità.

L'esposizione è più che ottima. L'immobile nel complesso risulta in ottime condizioni, sia dal lato strutturale che da quello inerente la manutenzione.



### **N.C.T. Comune di Sinnai – F° 61 mapp. 89**

Si tratta di un appezzamento di terreno leggermente scosceso, ben esposto, di forma irregolare, della superficie catastale di mq. 955.

E' facilmente accessibile dalla strada vicinale denominata "Riu Longu" che, diramandosi dalla strada nazionale per Muravera, in località "S.Gregorio", costeggia il predio per un intero lato.



Esso confina con strada suddetta e con fabbricato rurale per tre lati, di proprietà Efisio Rundeddu. (vedasi planimetria catastale).

La falda freatica é intercettata con un pozzo e l'acqua viene utilizzata a scopo irriguo.

Di sua pertinenza é un fabbricato al piano terra, in muratura, della superficie di mq. 20, destinato al ricovero attrezzi.

L'immobile risulta rifinito al grezzo. Gli infissi sono in legno di abete. La copertura é a tetto a falda unica, rivestita con manto di tegole in eternit.

#### **N.C.T Comune di Sinnai – F° 61 mapp. 90**

Si tratta di un fabbricato rurale ad uso civile abitazione, della superficie catastale di mq. 90, compresa l'area cortilizia di mq. 35.

L'accesso al fabbricato é consentito attualmente attraverso un passaggio insistente sul predio limitrofo proprietà del stesso, ovvero sul mapp. 89.

Come si può evincere dalla planimetria catastale, il fabbricato risulta essere parte integrante del predio confinante.

L'immobile é composto di n. 3 vani e di un bagno w.c.

La struttura portante è realizzata in muratura di pietrame. La copertura é a tetto con sovrastante manto di tegole in eternit.

Le rifiniture interne sono di tipo economico.

Gli impianti sono completi e perfettamente funzionanti. L'impianto idrico è realizzato con tubi in rame sanitario perfettamente funzionante.

L'impianto elettrico, sotto traccia, ha conduttori e interruttori adeguati all'uso cui sono destinati.

Gli scarichi conducono ad un pozzo nero ubicato all'interno del lotto, smaltiscono i liquami che vi si riversano e risultano esenti da miasmi e rigurgiti.

#### **N.C.T. Comune di Sinnai – F° 61 mapp. 95 e mapp. 96**

Trattasi di un'area ricadente in zona "F2" di interesse turistico soggetto a piano particolareggiato.

Attualmente qualsiasi attività edificatoria non é attuabile in quanto manca il piano di disciplina delle zone "F" (in corso di definizione).



Esso risulta in parte leggermente scosceso, ben esposto, di forma irregolare e parzialmente accessibile dalla strada vicinale denominata "Riu Longu" che, diramandosi dalla strada nazionale per "Muravera" in località "S.Gregorio", porta sino ai confini del lotto in questione.

Esso confina con strada suddetta e con appezzamenti di terreno identificati catastalmente con mapp. 140 e con mapp. 93. (vedasi planimetria catastale).

**N.C.T. Comune di Sinnai – F° 63 mapp. 64**

Si tratta di un'area agricola della superficie catastale di mq. 800, ricadente parte in zona "F2" (agricola speciale) e parte in zona "E1" (agricola interna).

E' di forma trapezoidale, leggermente scoscesa, ben esposta, facilmente accessibile da una strada di penetrazione agraria, in località "Serragu", nei pressi di rio "S.Basilio".

Confina per tre lati con strada anzidetta e con appezzamento di terreno identificato catastalmente con mapp. 65. (vedasi planimetria catastale).

**N.C.T. Comune di Selargius – F°43 mapp. 227/d – 227/g – 227/h**

Il sottoscritto non ha potuto procedere alla stima dei beni in quanto catastalmente non identificabili, a causa dei numerosi frazionamenti effettuati sul mapp. 227 negli anni antecedenti il 1967 e mai introdotti in mappa.

*(Attualmente nel foglio di visura sono visibili appena le linee dei vari frazionamenti, ma non i numeri o le lettere dei vari subalterni).*

*Pertanto é materialmente impossibile individuare sul posto gli immobili in questione, se non risalendo al frazionamento originale.*

**N.C.E.U. Comune di Selargius – F° 43 mapp. 836 – località "Seminerriu"**

*Il sottoscritto C.T.U. non ha potuto procedere alla stima del bene perchè i dati catastali risultano errati o si riferiscono ad altro immobile.*

**Nota: nel N.C.E.U. non esistono immobili subalternati con lettere ma bensì con numeri (es.: sub 1 – sub 2 – ecc.)**

## INDAGINE CONOSCITIVA

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici e gli Uffici del Condonò edilizio, il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

### Comune di Selargius

Tutti i fabbricati oggetto della presente stima sottoposti a pignoramento sono stati realizzati e modificati in varie fasi e in tempi diversi. Gli stessi risultano privi di provvedimenti sanzionatori in quanto regolarmente autorizzati o condonati.

In data 10.10.1958 veniva rilasciata autorizzazione per la costruzione del fabbricato, sito in via S.Lussorio 54, articolato su n. 2 piani fuori terra, distinto nel N.C.E.U. al F° 41 mapp. 816.

Successivamente, in data 31.01.2000, su richiesta di Condonò Edilizio del 30.04.1986 – Prot. 1697, veniva rilasciata concessione in sanatoria, per: ampliamento del piano terra, piano secondo totalmente abusivo, frazionamento del locale commerciale ed ampliamento del piano primo.

Per quanto concerne il fabbricato sito tra la via Gallus e la via Tazzoli (ex cinema) , F° 43 mapp. 458, risulta presentata domanda di Condonò Edilizio in data 30.09.1986 – Prot. 2578.

La domanda risulta accettata e risulta altresì autorizzato il rilascio della Concessione in Sanatoria, in quanto gli oneri dovuti, compresa l'oblazione, risultano regolarmente versati.

Per quanto concerne l'immobile sito in via S.Luigi, N.C.E.U. F° 43 mapp. 932 su 3 e sub 5, risulta presentata in data 01.03.1995 – Prot. 4434, domanda di Condonò Edilizio per fusione del piano abitazione con il vano soprastante, destinato a locale di sgombero.





La domanda risulta accettata e autorizzato il rilascio della Concessione in Sanatoria, i quanto gli oneri dovuti, compresa l'oblazione, risultano regolarmente versati.

### Comune di Quartucciu

Presso l'Ufficio Tecnico del suddetto comune risulta rilasciata in data 03.08.1988 Concessione Edilizia n. 39 per la costruzione del fabbricato, sito nella via Manzoni, F° 9 mapp. 2299.

Per lavori di variante in corso d'opera venne poi rilasciata Concessione n. 16 in data 21.03.1989 e in data 28.02.1990 – Autorizzazione alla variante con Prot. 3989.

### Comune di Sinnai

In Comune di Sinnai non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione né Licenza edilizia per la costruzione o modifica di fabbricati rurali esistenti. Non risulta inoltre alcuna pratica sanatoria a carico. Gli stessi non risultano soggetti a provvedimenti sanzionatori.

## METODO DI STIMA

Per valore degli immobili e delle relative pertinenze è da intendere il valore venale attuale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero le singole unità immobiliari se immesse in commercio.

Si adotterà il metodo comparativo, basato su accertamenti esperiti nelle zone ove sono ubicati gli immobili.

Il termine di paragone sarà costituito dal prezzo effettivamente pagato per metro quadro di superficie (intesa lorda nel caso di qualsiasi organismo costruttivo, sia adibito ad uso abitativo che agricolo), di immobili ubicati nelle zone comprendenti i beni da stimare ed aventi caratteristiche simili.

Saranno considerati i fattori positivi e negativi già indicati per ciascuna unità immobiliare quali: ubicazione, funzionalità, esposizione, vetustà, stato di manutenzione delle abitazioni; grado di urbanizzazione, ubicazione, superficie, forma, volumetria realizzabile per le aree fabbricabili o urbanizzabili; agibilità, fertilità, superficie, tipo di coltura, grado di utilizzazione, impianti afferenti per terreni agricoli.



## STIMA DEGLI IMMOBILI

I prezzi a metro quadro, sulla base di quanto su esposto, sono risultati i seguenti:

### Comune di Selargius

1. Immobile F° 43 mapp. 1433 ex 358/a – N.C.E.U. F° 43 mapp. 458  
£ 1.450.000/mq.
2. Immobile “A” – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 7  
£ 1.600.000/mq.
3. Immobile “B” – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 8  
£ 1.800.000/mq.
4. Immobile “C” – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 4  
£ 2.500.000/mq.
5. Immobile “D” – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 5  
£ 2.500.000/mq.
6. Immobile “E” – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 2 – sub 6  
£ 600.000/mq.
7. Immobile N.C.E.U. F° 43 mapp. 932 sub 3 – sub 5  
£ 2.000.000/mq.

### Comune di Quartucciu

8. Immobile N.C.E.U. F° 9 mapp. 2299 sub 6 – sub 10  
£ 1.800.000/mq.
9. Immobile N.C.E.U. F° 9 mapp. 2299 sub 4 – sub 11  
£ 1.800.000/mq.

### Comune di Sinnai

10. Immobile N.C.T. F° 61 mapp. 89	£	40.000/mq.
11. Immobile N.C.T. F° 61 mapp. 90	£	600.000/mq.
12. Immobile N.C.T. F° 61 mapp. 96	£	30.000/mq.
13. Immobile N.C.T. F° 61 mapp. 64	£	12.000/mq.

Le superfici lorde dei beni da considerare agli effetti della stima sono:

(si fa riferimento alla numerazione fin qui usata)

1. Fabbricato in Selargius F° 43 mapp. 1433 ex 358/a – nel N.C.E.U. mapp. 458mq.  
 $375 + \text{mq. } 90 + \text{mq. } 120 \times 0.15 + \text{mq. } 74 \times 0.25 =$  **mq. 500**

2. a) Abitazione in Selargius – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 7 - Via S.Lussorio 54 –  
 p. 1° - mq. 200, ai quali si aggiunge il 30% della superficie complessiva delle due  
 verande di mq. 22. In totale:

$$\text{mq. } 200 + (0.30 \times \text{mq. } 22) =$$
 **mq. 206.60**

b) Abitazione in Selargius – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 8 – Via S.Lussorio n. 54  
 – p.1° - mq. 200, ai quali si aggiunge il 30% della superficie complessiva delle due  
 verande di mq. 22. in totale:

$$\text{mq. } 200 + 0.30 \times \text{mq. } 22 =$$
 **mq. 206.60**

c) Locale commerciale in Selargius – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 4 – via  
 S.Lussorio n. 56

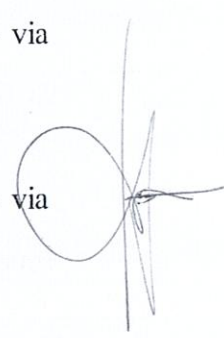
**mq. 53**

d) Locale commerciale in Selargius – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 5 – via  
 S.Lussorio n. 58

**mq. 103**

e) Locale magazzino in Selargius – N.C.E.U. F° 41 mapp. 816 sub 2 – sub 6 – via  
 S.Lussorio n. 54

**mq. 52**



3. Abitazione in Selargius – N.C.E.U. F° 43 mapp. 932 sub 3 – sub 5 – via S.Luigi n. 22 - mq. 75, ai quali si aggiunge il 30% della superficie del locale sovrastante di mq. 62 e il 30% della superficie verande. In totale:  
mq. 75 + (30% mq. 62) + (15% mq. 27) =  
mq. 75 + mq. 18.60 + mq. 4.00 = **mq. 97.60**
4. Abitazione in Quartucciu – N.C.E.U. F° 9 mapp. 2299 sub 4 sub 11 – via Rosselli n. 27 **mq. 85**
5. Abitazione in Quartucciu – N.C.E.U. F° 9 mapp. 2299 sub 6 sub 10 – via Rosselli n. 27 **mq. 85**
6. Fabbricato rurale in Sinnai, Loc. S.Gregorio – N.C.T. F° 61 mapp. 89 **mq. 955**
7. Fabbricato rurale in Sinnai, Loc. S.Gregorio – N.C.T. F° 61 mapp. 90 **mq. 90**
8. Terreno turistico in Sinnai, Loc. S.Gregorio – N.C.T. F° 61 mapp. 95 - 96 **mq. 655**
9. Terreno agricolo in Sinnai, Loc. S.Basilio – N.C.T. F° 63 mapp. 64 **mq. 800**

Quindi si ottiene:

1. Fabbricato in Selargius, via Gallus n.29 – 31 – 33 – 35 ,N.C.E.U. F° 43 mapp. 458 e mapp. 358  
mq. 500 x £ 1.450.000 = **£ 725.000.000**
2. a) Abitazione in Selargius, via S.Lussorio n. 54., p. 1° - F° 41 mapp. 816 sub 7





- mq. 206.60 x £ 1.600.000 = **£ 330.560.000**
- b) Abitazione in Selargius, via S.Lussorio n. 54, p. 2 – F° 41 mapp. 816 sub 8  
mq. 206.60 x £ 1.800.000 = **£ 371.880.000**
- c) Locale commerciale in Selargius, via S.Lussorio n. 56, piano terra – F° 41 mapp. 816 sub 4  
mq. 53 x £ 2.500.000 **£ 132.500.000**
- d) locale commerciale in Selargius, via S.Lussorio n. 58/60, piano terra - F° 41 mapp. 816 sub 5  
mq. 103 x £ 2.500.000 = **£ 257.500.000\*\***
- e)Locale magazzino in Selargius, via S.Lussorio n. 54, piano terra – F° 41 mapp. 816 sub 2 sub 6  
mq. 52 x £ 400.000 = **£ 20.800.000**
3. Abitazione in Selargius, via S.Luigi n. 22, p. 1° - N.C.E.U. F° 43 mapp. 932 sub 3 sub 5  
mq. 97.60 x £ 2.000.000 = **£ 195.200.000**
4. Abitazione in Quartucciu, via Rosselli n. 27, p.1° - N.C.E.U. F° 9 mapp. 2299 sub 6 sub 10  
mq. 85 x £ 2.100.000 = **£ 178.500.000**
5. Abitazione in Quartucciu, via Rosselli n. 27, p. 1° - N.C.E.U. F° 9 mapp. 2299 sub 4 sub 11  
mq. 85 x £ 2.100.000 = **£178.500.000**
6. Terreno con sovrastante fabbricato rurale in Sinnai, località „S.Gregorio“ – N.C.T. F° 61 mapp 89

mq. 955 x £ 40.000 =	<b>£ 38.200.000</b>
7. Fabbricato rurale in Sinnai, località "S.Gregorio" – N.C.T. F° 61 mapp. 90 mq. 90 x £ 800.000	<b>£ 72.000.000</b>
8. Terreno turistico in Sinnai, località "S.Gregorio" – N.C.T. F° 61 mapp. 96 mq. 655 x £ 30.000 =	<b>£ 19.650.000</b>
9. Terreno agricolo in Sinnai, località "S.Basilio" – N.C.T. F° 63 mapp. 64 mq. 800 x £ 12.000 =	<b>£ 9.600.000</b>

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### **Primo quesito**

Il valore commerciale dei singoli beni è risultato:

1. Complesso edilizio in Comune di Selargius, tra via Gallus e via Tazzoli – N.C.E.U.  
F° 43 mapp. 458 e mapp. 358 – N.C.T. F° 43 mapp. 358  
**£ 725.000.000**
  
2. a) Abitazione al piano primo di maggior fabbricato, sito in Selargius, al civico 54  
della via S.Lussorio – distinto nel N.C.E.U. al F° 41 mapp. 816 sub 7  
**£ 330.560.000**
  
- b) Abitazione al secondo piano di maggior fabbricato, sito in Selargius al civico 54  
della via S.Lussorio, distinto nel N.C.E.U. al F° 41 mapp. 816 sub 8  
**£ 371.880.000**



c) Locale ad uso commerciale al piano terra di maggior fabbricato, sito in Selargius al civico 56 della via S.Lussorio, distinto nel N.C.E.U. al F° 41 mapp. 816 sub 4

**£ 132.500.000**

d) Locale ad uso commerciale al piano terra di maggior fabbricato, sito in Selargius al civico 58/60 della via S.Lussorio, distinto nel N.C.E.U. al F° 41 mapp. 816 sub 5

**£ 257.500.000**

e) Locali magazzino per uso deposito merci, al piano terra di maggior fabbricato, siti in Selargius, al civico 4 della via S.Lussorio, distinti nel N.C.E.U. al F° 41 mapp. 816 sub 2 e sub 6

**£ 20.000.000**

3. Abitazione al piano primo e secondo di maggior fabbricato, sito in Selargius al civico 22 della via S.Luigi, distinto nel N.C.E.U. al F° 43 mapp. 932 sub 3 e sub 5

**£ 195.200.000**

4. Abitazione al piano primo di maggior fabbricato, sito in Quartucciu al civico 27 della via Rosselli, distinto nel N.C.E.U. al F° 9 mapp. 2299 sub 6 e sub 10

**£ 178.500.00**

5. Abitazione al piano primo di maggior fabbricato, sito in Quartucciu al civico 27 della via Rosselli, distinto nel N.C.E.U. al F° 9 mapp. 2299 sub 4 e sub 11

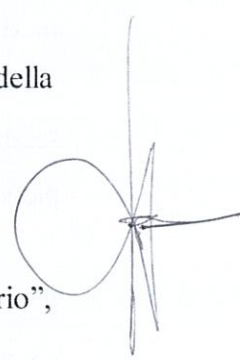
**£ 178.500.000**

6. Terreno con sovrastante fabbricato rurale, sito in Sinnai località "S.Gregorio", distinto nel N.C.T. al F° 61 mapp. 89

**£ 38.200.000**

7. Fabbricato rurale sito in Sinnai, località "S.Gregorio", distinto nel N.C.T. al F° 61 mapp. 90

**£ 72.000.000**



8. Terreno turistico sito in Sinnai, località "S.Gregorio", distinto nel N.C.T. al F° 61 mapp. 95 e mapp. 96 **£ 19.500.000**

9. terreno agricolo sito in Sinnai, località "S.Basilio", distinto nel N.C.T. al F° 63 mapp. 64 **£ 9.600.000**

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Condono Edilizio dei Comuni di Selargius, Quartucciu e Sinnai è risultato che tutti gli immobili sottoposti a pignoramento sono stati regolarmente assentiti mediante rilascio di Autorizzazione, di Licenza o edificati prima dell'entrata in vigore della Legge n. 755 del 06.08.1976 e che tutte le opere abusive sono state sanate, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, n. 47 del 28.02.1985 e n. 724 del 23.12.1994, su rilascio di regolari Concessioni in Sanatoria.

I fabbricati siti in Comune di Selargius risultano realizzati e/o modificati in varie fasi e in tempi diversi. Gli stessi risultano privi di provvedimenti sanzionatori.

In data 10.10.1958 veniva rilasciata Autorizzazione Edilizia per la costruzione del fabbricato sito in via S.Lussorio 54, ad uso civile abitazione, articolato su n. 2 piani fuori terra, distinto nel N.C.E.U. al F° 41 mapp. 816.

In data 31.01.2000, su richiesta di Condono Edilizio del 30.04.1986 – Prot. 1697, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria per: ampliamento del piano terra, piano secondo totalmente abusivo, frazionamento del locale commerciale ed ampliamento del piano primo.

Per quanto concerne il fabbricato sito tra la via Gallus e la via Tazzoli (ex cinema), F° 43 mapp. 458, risulta presentata domanda di Condono Edilizio in data 30.09.1986 – Prot. 2578.

La domanda risulta accettata e di conseguenza autorizzato il rilascio della Concessione in Sanatoria, in quanto gli oneri dovuti, compresa l'oblazione, risultano regolarmente versati.





Per quanto concerne l'immobile sito in via S.Luigi, N.C.E.U. F° 43 mapp. 932 sub 3 e sub 5, risulta presentata in data 01.03.1995 – Prot. 4434, domanda di Condono Edilizio per fusione del piano abitazione con il vano soprastante, destinato a locale di sgombero. La domanda risulta accettata e di conseguenza autorizzato il rilascio della Concessione in Sanatoria, in quanto gli oneri dovuti, compresa l'oblazione, risultano regolarmente versati.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu risulta rilasciata in data 03.08.1988 Concessione Edilizia n. 39 per la costruzione del fabbricato sito nella via Manzoni, F° 9 mapp. 2299.

Per lavori di variante in corso d'opera venne poi rilasciata Concessione n. 16 in data 21.03.1989 e in data 28.02.1990 – Autorizzazione alla variante con Prot. 3989.

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sinnai non risulta rilasciata né Licenza Edilizia né Autorizzazione per la costruzione o modifica di fabbricati rurali esistenti. Non risulta inoltre alcuna pratica di Sanatoria a carico degli stessi, né provvedimenti sanzionatori.

### Secondo quesito

I passaggi di proprietà di ciascun bene e le iscrizioni pregiudizievoli sugli stessi, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del 20° anno precedente la trascrizione del pignoramento e tutti i mutamenti della situazione catastale, sono dettagliatamente specificati nella relazione notarile del Dott. Ernesto Quintobassi del 2 giugno 1999 allegata agli atti.

Gli immobili in questione sono a tutt'oggi occupati dai familiari del Signor dal stesso.

### Terzo quesito

Tutti gli immobili descritti sono stati rappresentati graficamente in scala idonea all'inserimento nel N.C.E.U. dei comuni di Selargius, Quartucciu, Sinnai.

Avendo espletato il mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente perizia,  
corredata da disegni esplicativi e fotografie.

Il C.T.U.

Geom. Antonio Orani





COMUNE DI SELARGIUS

N.C.E.U. F° 43 mapp.932 sub.3- sub.5  
(abitazione piano primo e secondo )



VIA SAN LUIGI n°22



GEOMETRI  
1169  
COLLEGIO  
CAGLIARI  
ANTONIO  
geom.  
CAGLIARI



COMUNE DI SELARGIUS

N.C.E.U F°43 mapp.932 sub.3 - sub.5

(abitazione piano primo e secondo )



VIA SAN LUIGI n°22



GEOMETRI -  
CAGLIARI  
1109  
CORANI  
geom.  
ANTONIO  
CAGLIARI  
COLLEGIO



COMUNE DI SELARGIUS

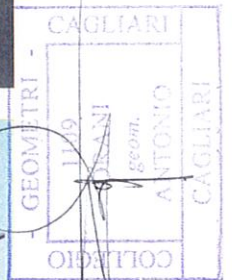
N.C.E.U F°43 mapp.458

N.C.T F°43 mapp.I433 ex 358 sub.a

( VIA GALLUS ANGOLO VIA TAZZOLI )



VIA GALLUS n°35





COMUNE DI SELARGIUS

N.C.E.U F°43 mapp.458

N.C.T. F°43 mapp.I433 ex 358 sub.a

( VIA GALLUS )



VIA TAZZOLI

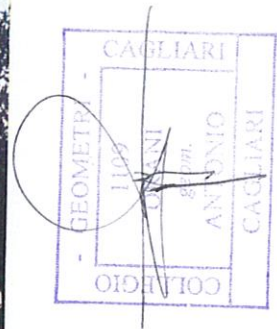
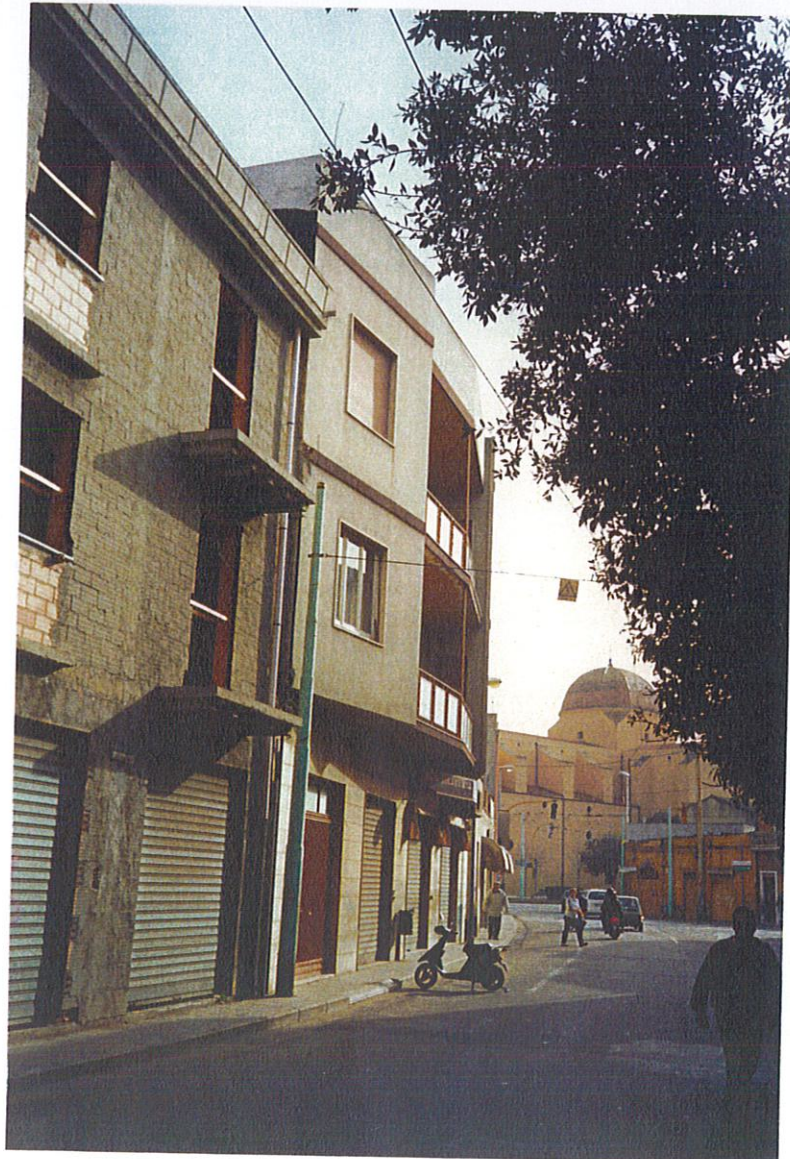




COMUNE DI SELAEGIUS

N.C.E.U F°4I mapp.8I6 sub.2 - sub.4 - sub.5 - sub.6 - sub.7- sub.8

( VIA SAN LUSSORIO n°54-56-58-60 )





COMUNE DI QUARTUCCIU

N.C.E.U F° 9 mapp. 2299 sub.I0- sub.II  
( posti auto )



VIA ETIOPIA



VIA ETIOPIA n°46

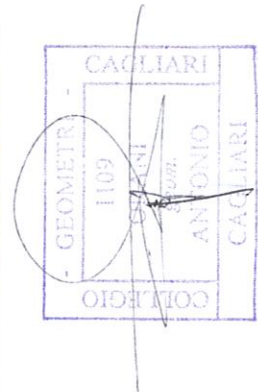




COMUNE DI QUARTUCCIU

N.C.E.U - F°9 mapp.2299 sub.4 - sub.II

( VIA ROSSELLI n°27 )





COMUNE DI QUARTUCCIU

N.C.E.U F°9 mapp.2299 sub.6 - sub.10



VIA ROSSELLI n°27





COMUNE DI SINNAI

N.C.T F° 6I mapp.89 - mapp.90

( FABBRICATO RURALE )



GEOMETRI  
U 109  
CAGLIARI  
CAGLIARI  
CAGLIARI  
COLLETTA





COMUNE DI SINNAI

N.C.T F°6I mapp.89- mapp.90

(FABBRICATO RURALE )



CAGLIARI  
- GEOMETR.  
LINO  
GRANI  
GEOM.  
ANTONIO  
CAGLIARI  
COLLEGGIO





COMUNE DI SINNAI

N.C.T F° 6I mapp.95 - mapp.96



COLLEGGIO  
1100  
CAGLIARI  
CAGLIARI  
ANTONIO  
CAGLIARI

