CONCORDATO PREVENTIVO
N°1/10
[redacted]

INTRODUZIONE

L'odierno elaborato peritale è prodotto a adempimento di specifico incarico conferito allo scrivente geom. Roberto Musiu, con studio professionale in Lanusei, iscritto al Collegio dei geometri di Nuoro ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei, da parte del Giudice Sebastiano Napolitano, previa richiesta del Commissario Giudiziale dott. Roberto Dessy.

Nell'incarico, lo scrivente ha il compito di valutare la "Consistenza Immobiliare" del Socio [redacted] della Società ammessa al Concordato preventivo.

Le disposizioni del Giudice, al perito stimatore, sono le seguenti:

Provveda il Consulente:

QUESITI

1)alla conferma delle risultanze e dei valori di stima della sua relazione del 07 luglio 2009;

2) all'identificazione dei beni immobili meglio descritti nell'atto di mutuo dissenso a rogito del Notaio Cornaglia del 27 gennaio 2010;

3) all'accertamento dei pesi, vincoli e delle garanzie o altre efficienze pregiudizievoli, gravanti sugli immobili di proprietà del sig. [redacted] (con particolare riferimento alle formalità comprese le trascrizioni a favore e contro, tutte iscritte presso l'Agenzia del Territorio già Conservatoria dei Registri Immobiliari);

4) all'accertamento delle caratteristiche costruttive ed al rispetto della normativa urbanistica ed edilizia evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati;

5) all'accertamento del rispetto delle norme in materia impiantistica e di sicurezza;

6) all'accertamento di favorevoli cambi di destinazione d'uso in relazione di possibili modifiche eventualmente prevedibili nei Piani Regolatori Generali dei Comuni ove gli immobili sono situati;

7) all'identificazione del mercato immobiliare di potenziale sbocco o di riferimento, tenendo conto dei tempi d'alienazione compatibili con quelli della procedura concordataria;

8) all'accertamento dell'eventuale necessità di eseguire opere sugli immobili finalizzate alla migliore presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento;

9) alla valutazione a prezzi di pronto realizzo, con identificazione d'idoneo scarto prudenziale che possa adeguatamente tutelare la procedura dalle incertezze legate all'esitazione, in particolare, degli immobili industriali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni che fanno parte del patrimonio del sig. [redacted], Socio illimitatamente responsabile, sono:

BENI

A. **Nel Comune di Lanusei, appartamento ad uso civile abitazione, censito in Catasto al fg. 7 map. 1000/sub. 4, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, quarto piano, Via Umberto n°70;**
B. **Locale garage di pertinenza del predetto appartamento, censito in catasto al fg.7, mappale 1000/sub. 10, categoria C/6, classe 5, mq 26, Via Umberto n°70;**
C. **Locale ad uso cantina posto nel piano sottostrada, alla Via Umberto n°70, censito in catasto al fg. 7 mappale 1000/sub. 14, categoria C/2, classe 4, mq 38;**
D. **Nel Comune di Lanusei, appartamento ad uso civile abitazione, primo piano, censito in Catasto al fg. 7 map. 1328/sub. 2, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, sito in Via Venezia s.n.c.;**
E. **Pertinenza dell'appartamento suindicato, costituita dalla quota ideale pari ad ½ proindiviso del Locale garage in corso di costruzione posto al piano seminterrato e terreno dello stesso fabbricato in Via Venezia s.n.c., distinto in catasto al Fg. 7 map. 1328/sub. 1;**
F. **Nel Comune di Lanusei, appartamento ad uso civile abitazione, secondo piano, censito in Catasto al fg. 7 map. 1328/sub. 3, categoria A/2, classe 2, vani 6, sito in Via Venezia s.n.c.;**
G. **Pertinenza dell'appartamento suindicato, costituita dalla quota ideale pari ad ½ proindiviso del Locale garage in corso di costruzione posto al piano seminterrato e terreno dello stesso fabbricato in Via Venezia s.n.c., distinto in catasto al Fg. 7 map. 1328/sub. 1;**
H. **Comune di Lanusei intero appezzamento in località "Perda Rubia" della superficie di circa mq 9.700, costituita dai terreni distinti in catasto al Fg. 37, mappale 316 di mq 9.360 e mappale 317 di mq 340, costituenti un unico corpo derivanti dal maggior mappale n°77;**
I. **Quota di 9029/10000, proindivisa dell'appezzamento di terreno in località "Perda Rubia", della superficie di mq 66.785 circa, censita in catasto al fg. 37 mappale 76;**
J. **Una quota di 1/4 del terreno agricolo in comune di Lanusei, località Terzus (Ilixedu), di mq 60.190, distinto in catasto al fg. 37, mappale 99;**
K. **Nel Comune di Lanusei, appartamento ad uso civile abitazione, secondo piano alto del maggior fabbricato in Via A. Manzoni n°17, censito in Catasto al fg. 11 map. 1911/sub. 4, categoria A/3, classe 5, vani 3,5, sito in Via Venezia s.n.c.;**
L. **Appezzamento edificabile sito in località "Coroddis", della superficie di mq 1.073, censito al catasto terreni al fg. 7 map. 1330 (ex 46/c), map. 1331 (ex 49/b), map. 1750 (ex 46/c);**
M. **Intero appezzamento di terreno edificabile sito in località "Coroddis", della superficie di mq 485, censito al catasto terreni al fg. 7 map. 1332 (ex 49/c), map. 1333 (ex 57/b);**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N. Intero appezzamento di terreno agricolo sito in località "Pedulu", della superficie di mq 10.000, censito al catasto terreni al fg. 5 map. 8.

Il Giudice, ad integrazione dei precedenti quesiti, ha domandato allo scrivente di valutare anche il seguente bene, appartenente al Socio [redacted]

O. Intero appezzamento di terreno agricolo sito in località "Pedulu", della superficie di mq 9.360, censito al catasto terreni al fg. 5 map. 9 con relativo fabbricato di circa mq 100.

Durante le ricerche incrociate eseguite tra il Catasto e la Conservatoria RR.II. sui beni intestati a [redacted], è emerso il possesso di un ulteriore bene;

P. Immobile sito in Tortolì, località Foxi e Lioni, distinto al N.C.E.U. al Fg. 19 map. 80/2 di vani 6, cat. A/3, cl. 7, detto immobile sorge su area individuata al N.C.T. al Fg. 19 map. 212.

Tuttavia, come dichiarato dal debitore, detto bene non possiede un Atto Pubblico che lo istituisca in sua proprietà. Infatti, il terreno è intestato a [redacted] Per questa ragione non può essere preso in considerazione poiché, allo stato attuale, non è vendibile giacchè privo di titolo.

Lo scrivente si rimette alla decisione del Giudice.

VISITE E ISPEZIONI

Sopralluoghi.

In osservanza al mandato ricevuto, in data **10 marzo 2010**, alle ore 15:00, il perito eseguiva un primo sopralluogo sui beni, allo scopo d'ispezionare ed analizzare gli immobili da periziare. Nell'occasione partecipavano:

- L'Amministratore [redacted] ed il figlio [redacted];
- Il Commissario Giudiziale dott. Roberto Dessy.

Con i presenti, lo scrivente esaminava gli immobili eseguendo, di volta in volta, le verifiche necessarie per lo svolgimento dell'attività peritale.

- In data **23 marzo 2010 e 08 aprile 2010**, lo scrivente, proseguiva le ispezioni e gli accertamenti sugli immobili alla presenza dell'Amministratore [redacted] ed il figlio [redacted] In giorni successivi, ulteriori indagini venivano compiute presso il Comune di Lanusei.
- In data **16 aprile 2010** lo scrivente assieme al Commissario Giudiziale,fissava un incontro con il sig. [redacted] per ispezionare un ulteriore bene di proprietà del [redacted] di cui attualmente il sig. [redacted] detiene le chiavi d'accesso. Il giorno fissato per il sopralluogo il sig. [redacted] non si presentava sostenendo che il bene era di sua proprietà (pur non presentando prove documentali) e per questo non consentiva l'ispezione sul bene.
- In data **19 aprile 2010**, il perito domandava al Giudice, una proroga di 30 gg. sui tempi fissati per la consegna, per risolvere la questione del bene conteso dal sig. [redacted]
- In considerazione al fatto che lo scrivente, alla data del 14 maggio 2010 non aveva ancora avuto risposta sulla possibilità di visitare l'immobile di Pedulu e che i tempi per il deposito della perizia erano imminenti, per evitare ulteriori ritardi, in data **20 maggio 2010**, il perito comunicava al Commissario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudiziale la conclusione delle attività di stima ed il deposito dell'elaborato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanusei con esclusione, momentanea, del bene di Pedulu occupato dal sig. [redacted]
Detto bene, se consentito l'accesso potrà essere periziato in seguito.

Capo I)
Conferma della precedente stima.

Quesito 1) Provveda alla conferma delle risultanze e dei valori di stima della sua relazione del 07 luglio 2009.

Riguardo a quanto esposto nell'antecedente elaborato peritale, lo scrivente **conferma i valori di stima e le risultanze esibite nello scritto del 07/07/2009, poiché le variazioni di mercato conseguite nel corso dei 10 mesi non sono sostanziali**.

Capo 2)
Provenienza e ricerche ipocatastali.

Quesito 3) Accerti i pesi, i vincoli, le garanzie o altre efficienze pregiudizievoli gravanti sugli immobili predetti (con particolare riferimento alle formalità tutte iscritte presso l'Agenzia del Territorio già Conservatoria dei Registri).

Per adempiere a quanto richiesto, lo scrivente, ha elencato le formalità a favore e contro su ciascun immobile oggetto di perizia, intestato a [redacted]

BENI di cui ai punti A – B e C

IMMOBILE: App.to sito in Lanusei, Via Umberto I, al p.4.
N.c.e.u.: F.7 Mapp.1000/4 Vani 6,5

IMMOBILE: Autorimessa sita in Lanusei, via Umberto I, al p.1s
N.c.e.u.: F.7 Mapp.1000/10 Mq.26 Cat.C6 Cl.5
(giusta den.15/1985 per frazionamento dell'unità distinta col F.7 Mapp.1000/7)

IMMOBILE: Magazzino sito in Lanusei, via Umberto I, al p.1s
N.c.e.u.: F.7 Mapp.1000/14 Mq.38 Cat.C2 Cl.4
(giusta den.15/1985 per frazionamento dell'unità distinta col F.7 Mapp.1000/8)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene Comune non censibile: F.7 Mapp.1000/14 (vano scala)

- L'intero fabbricato con le aree scoperte annesse, che comprende le suddette unità immobiliari, insiste sull'area distinta al Catasto Terreni al F.7 Mapp.739 (ex.739/a, 739, 486) di mq.141

1).....Rogito Antonio Saba in data 07/12/1964 Rep.471/263
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

- in Lanusei

Area fabbr.le sita in Lanusei, reg. Trubisti
N.c.t.: F.7 Mapp.739 Mq.150

Trascritta a Nuoro il 16/03/1985 Cas.1442 Art.1148

---

2).....Rogito Giuseppe Castiglia in data 14/03/1985 Rep.736/139
Divisione

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

Cantina di ridotte dimensioni sita in Lanusei, in via Umberto I al piano sottostrada con ingresso retrostante a detta via.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/14

Vano sito in Lanusei, in via Umberto I al p.t. di mq.17 circa
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/10

App.to sito in Lanusei,in via Umberto I al p.4.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/4 Vani 6,5

Trascritta a Nuoro il 16/03/1985 Cas.1442 Art.1148

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 23/10/2008 Rep.147/112
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

Nuda Proprietà: - in Lanusei

App.to in via Umberto
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/4 Vani 6,5

Autorimessa in via Umberto n.70 al p.t.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/10 Mq.26

Magazzino in via Umberto n.70
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/14 Mq.38

- Il venditore si è riservato il diritto di abitazione vita natural durante.

Trascritta a Nuoro il 27/10/2008 Cas.12317 Art.9096

---

4).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 27/01/2010 Rep.1487/994
Mutuo dissenso – Scioglimento della compravendita pubblicata il 27/10/2008 ai nn.12317/9096

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

App.to sito in Lanusei, in via Umberto I n.70 al p.4.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/4 Vani 6,5

Autorimessa sita in Lanusei, in via Umberto I n.70 al p.t.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/10 Mq.26

Magazzino sito in Lanusei, in via Umberto I n.70
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/14 Mq.38

Trascritta a Nuoro l'11/02/2010 Cas.1556 Art.1004

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli:

1).....Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanusei in data 15-02/1966 n...
Domanda Giudiziale – avente per oggetto regolamento di confini.

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stabile sito in Lanusei
F.7 Mapp.738-739

Trascritta a Nuoro il 26/02/1966 Cas.413 Art.373 Vol.691/88

---

2).....Tribunale di Lanusei in data 28-29/11/1984 n...
Domanda Giudiziale – avente per oggetto una rivendita, o in subordine una dichiarazione di servitù di passaggio, relative a una strada ricadente sul seguente immobile in Lanusei:

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted], nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

Fondo al F.7 Mapp.739 parte, coerente con [redacted] e [redacted]

Nonché la negatoria di servitù di vedute a favore del fondo distinto Col F.7 Mapp.739 e a carico del Mapp.741

Trascritta a Nuoro il 19/12/1984 Cas.7338 Art.5957

---

3).....**Decreto ingiuntivo** emesso dal Pretore di Lanusei in data 26/07/1996
Ipoteca Giudiziale di L.60.000.000 a garanzia del credito di L.34.144.320

favore: Banco di Napoli S.P.A. - Nuoro - 06385880635
contro: [redacted] nato a [redacted]

- in Lanusei

Cantina in via Umberto I
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/14

Locale commerciale in via Umberto I al p.t.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/10

App.to in via Umberto I al p.4.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1000/4 Vani 6,5

Altro...
Iscritta a Nuoro il 08/11/1996 Cas.7346 Art.851

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI di cui ai punti D – E – F - G

IMMOBILE: Unità in corso di costruzione sita in Lanusei, via Venezia al p.1s/1.
N.c.e.u.: F.7 Mapp.1328/1 (non ancora classato)

IMMOBILE: App.to sito in Lanusei, via Venezia al p.1.
N.c.e.u.: F.7 Mapp.1328/2 Vani 6,5 Cat.A2 Cl.2
(giusta den. n.2062/2004 per costituzione)

IMMOBILE: App.to sito in Lanusei, via Venezia al p.2.
N.c.e.u.: F.7 Mapp.1328/3 Vani 6 Cat.A2 Cl.2
(giusta den. n.2062/2004 per costituzione)

- L'intero fabbricato con le aree scoperte annesse, che comprende le suddette unità immobiliari, insiste sull'Ente Urbano distinto al Catasto Terreni al F.7 Mapp.1328 (ex.356/e, 356) di mq.530 (giusto Tipo Mapp. n.119791/2004).

---

1).....Ufficio del Registro di Lanusei in data 23/05/1994 Den.16 Vol.465
Successione testamentaria apertasi il 28/02/1979

contro: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)

- Legato a [redacted] per 1/4 ciascuno:

Terreno in Lanusei
N.c.t.: F.7 Mapp.356 Mq.1980

Altri...
Trascritta a Nuoro il 18/03/1999 Cas.1922 Art.1376

1a).....Verbale di deposito e pubblicazione dei testamento olografi a cura del notaio Giuseppe Castiglia in data 18/03/1994 Rep.32841/3434

- 1^ SCHEDA: Lanusei 15/11/1973 [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il terreno in comune di Lanusei loc. Girabia in Catasto al F.7 lo divido come segue:
a) a [redacted] il mapp.356/E di mq.530

---

2).....Ufficio Entrate di Lanusei in data 28/02/1979 Den.38 Vol.469
Successione testamentaria apertasi il 28/02/1979
Dichiarazione modificativa della Den.16 Vol.465 del 23/05/1994

contro: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)

- in Lanusei

Terreno F.7 Mapp.1328 Mq.530
Altri...

Trascritta a Nuoro il 23/11/2000 Cas.12448 Art.9994

---

3).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 23/10/2008 Rep.149/113
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

- in Lanusei

App.to in via Venezia al p.1.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1328/2

PER 1/2: - in Lanusei

Garage in via Venezia al p.1s. (in corso di costruzione)
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1328/1

Trascritta a Nuoro il 27/10/2008 Cas.12318 Art.9097

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 27/10/2008 Rep.161/124
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

- in Lanusei

App.to in via Venezia al p.2
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1328/3 Vani 6

PER 1/2: - in Lanusei

Posto auto in via Venezia al p.1s (in corso di costruzione)
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1328/1

Trascritta a Nuoro il 05/11/2008 Cas.12733 Art.9416

---

5).....Rogito Gianluigi Cornaglia 27/01/2010 Rep.1487/994
Mutuo Dissenso – scioglimento della compravendita pubblicata il 27/10/2008 ai nn.12318/9097

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

- in Lanusei

App.to in via Venezia al p.1.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1328/2 Vani 6,5

PER 1/2: - in Lanusei

Autorimessa in via Venezia al p.1s.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1328/1

Trascritta a Nuoro l'11/02/2010 Cas.1557 Art.1005

---

6)..... Rogito Gianluigi Cornaglia in data 27/01/2010 Rep.1487/994
Mutuo dissenso – scioglimento della compravendita pubblicata il 05/11/2008 ai nn.12733/9416 nota errata

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

- in Lanusei

App.to in via Venezia al p.2.
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1328/3 Vani 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PER 1/2: - IN LANUSEI

Autorimessa in via Venezia al p.1s
N.C.E.U.: F.7 Mapp.1328/1

Trascritta a Nuoro l'11/02/2010 Cas.1558 Art.1006

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
Negativo

Osservazioni:

a).....Nella nota di trascrizione indicata al punto 6 è stato erroneamente indicato, nella parte contro, [redacted] anziché [redacted].

BENI al punto H

IMMOBILE: Terreno sito in Lanusei
N.c.t.: F.37 Mapp.316 (ex.77/a, 77) Mq.9360
F.37 Mapp.317 (ex.77/b, 77) Mq. 340

1)..... Ufficio del Registro di Lanusei in data 23/05/1994 Den.16 Vol.465
Successione testamentaria apertasi il 28/02/1979

contro: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)

- Legato a [redacted]

Terreno in Lanusei
N.c.t.: F.37 Mapp.77 Mq.9700
Altri...
Trascritta a Nuoro il 18/03/1999 Cas.1922 Art.1376

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1a)....Verbale di deposito e **pubblicazione dei testamento olografi** a cura del notaio Giuseppe Castiglia in data 18/03/1994 Rep.32841/3434

- 2^ SCHEDA: Lanusei 18/02/1975

Il terreno a pascolo cespugliato in comune di Lanusei alla loc. Perda Rubia in catasto al foglio 37 M. 75=76=77=100 di ha.10.99.00 lo divido come segue:
A mio figlio [redacted] parte del M100 per una superf. di Ha 2.70.00 circa, da staccarsi a confinare con ditta, eredi [redacted] e la parte assegnata ad [redacted]
B) a mio figlio...
C) a mio figlio [redacted] il M.77 e parte de M.76 per una superficie di Ha. 7.00.00 circa, da staccarsi a confinare con dita [redacted], strada vicinale, ruscello e la parte che viene assegnata a [redacted]
A questo testamento unisco due tipi di frazionamento del geometra Alterio che lo stesso ha predisposto per i terreni frazionati assegnati anche con il presente testamento, che riconosco uguali alle assegnazioni da me fatte, e dei quali i miei figli sono già in possesso.

---

2).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 29/10/2008 Rep.166/127
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
- in Lanusei

Terreno F.37 Mapp.316 Mq.9360
F.37 Mapp.317 Mq. 340

Trascritta a Nuoro il 05/11/2008 Cas.12734 Art.9417

---

3).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 27/01/2010 Rep.1487/994
Mutuo Dissenso – scioglimento della compravendita pubblicata il 05/11/2008 ai nn.12734/9417

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
- in Lanusei

Terreno F.37 Mapp.316 Mq.9360
F.37 Mapp.317 Mq. 340
Trascritta a Nuoro l'11/02/2010 Cas.1559 Art.1007

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
Negativo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI al punto I

IMMOBILE: Terreno sito in Lanusei di mq.60300 circa facente parte della Maggior superficie del seguente mappale non ancora frazionato.
N.c.t.: F.37 Mapp.76 Mq.66.785 (intero)

---

1).....Ufficio del Registro di Lanusei in data 23/05/1994 Den.16 Vol.465
Successione testamentaria apertasi il 28/02/1979

contro: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)

- Legato a [redacted]

Terreno in Lanusei
N.c.t.: F.37 Mapp.76 Mq.66785

Altri...
Trascritta a Nuoro il 18/03/1999 Cas.1922 Art.1376

1a)....Verbale di deposito e **pubblicazione dei testamento olografi** a cura del notaio Giuseppe Castiglia in data 18/03/1994 Rep.32841/3434

- 2^ SCHEDA: Lanusei 18/02/1975
...
Il terreno a pascolo cespugliato in comune di Lanusei alla loc. Perda Rubia in catasto al foglio 37 M. 75=76=77=100 di ha.10.99.00 lo divido come segue:
A mio figlio [redacted] parte del M100 per una superf. di Ha 2.70.00 circa, da staccarsi a confinare con ditta, eredi [redacted] e la parte assegnata ad [redacted]
B) a mio figlio [redacted] il M.75 e parte del M.76 per una superficie di H.a 1.20.00 circa da staccarsi a confinare con [redacted] ruscello e la parte che viene assegnata a [redacted]
C) a mio figlio [redacted] il M.77 e parte de M.76 per una superficie di Ha. 7.00.00 circa, da staccarsi a confinare con dita [redacted], strada vicinale, ruscello e la parte che viene assegnata a [redacted]
A questo testamento unisco due tipi di frazionamento del geometra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alterio che lo stesso ha predisposto per i terreni frazionati assegnati anche con il presente testamento, che riconosco uguali alle assegnazioni da me fatte, e dei quali i miei figli sono già in possesso.

---

2).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 29/10/2008 Rep.166/127
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
Per 9029/10000: - in Lanusei
Terreno
N.c.t.: F.37 Mapp.76 Mq.66785
Trascritta a Nuoro il 05/11/2008 Cas.12734 Art.9417

---

3).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 27/01/2010 Rep.1487/994
Mutuo Dissenso – scioglimento della compravendita pubblicata il 05/11/2008 ai nn.12734/9417

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
Per 9029/10000: - in Lanusei

Terreno F.37 Mapp.76 Mq.66785

Trascritta a Nuoro l'11/02/2010 Cas.1559 Art.1007

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
Negativo

BENI al punto J

IMMOBILE: Terreno sito in Lanusei, loc. Terzus – Perda Arrubia di mq.15000 circa facente parte della maggior superficie del seguente mappale non ancora frazionato.
N.c.t.: F.37 Mapp.99 Mq.60.190

---

1).....Ufficio del Registro di Lanusei in data 23/05/1994 Den.16 Vol.465
Successione testamentaria apertasi il 28/02/1979

contro: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)

- Legato a [redacted] per 1/4 ciascuno:

Terreno in Lanusei
N.C.T.: F.37 Mapp.99 Mq.60190
Altri...

Trascritta a Nuoro il 18/03/1999 Cas.1922 Art.1376

1a).....Verbale di deposito e **pubblicazione dei testamento olografi** a cura del notaio Giuseppe Castiglia in data 18/03/1994 Rep.32841/3434

- 1^ SCHEDA: Lanusei 15/11/1973 [redacted]
Io sottoscritto [redacted] nato a [redacted]
qui residente, con il predetto atto intendo irrevocabilmente disporre dei miei averi dividendoli tra i miei figli. Pertanto lascio a mio figlio [redacted]

Il terreno in comune di Lanusei alla località Terzus di Ha.6.01.90 lo divido come segue.
a) a mio figlio [redacted] ha.1.50. circa da staccarsi a confinare con proprietà [redacted] strada vicinale e la parte che viene assegnata a [redacted]
b) a mio figlio [redacted] HA.1.20, circa da staccarsi a confinare con proprietà [redacted] e la parte che viene assegnata ad [redacted]
c) A mio figlio [redacted] HA.2,5 circa da staccarsi a confinare con proprietà [redacted] e la parte che viene assegnata a [redacted]
d) a mio figlio [redacted] ha.0.80 circa da staccarsi a confinare con proprietà eredi [redacted] e la parte che viene assegnata ad [redacted]

---

2).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 29/10/2008 Rep.166/127
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
Per 1/4: - in Lanusei

Terreno in loc. Terzus – Perda Arrubia
N.c.t.: F.37 Mapp.99 Mq.60190

Trascritta a Nuoro il 05/11/2008 Cas.12734 Art.9417

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 27/01/2010 Rep.1487/994
Mutuo Dissenso – scioglimento della compravendita pubblicata il 05/11/2008 ai nn.12734/9417

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
Per 1/4: - in Lanusei

Terreno F.37 Mapp.99 Mq. 60.190

Trascritta a Nuoro l'11/02/2010 Cas.1559 Art.1007
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
Negativo

BENI al punto K

IMMOBILE: App.to sito in Lanusei, via A.Manzoni n.17 al p.2.
N.c.e.u.: F.11 Mapp.1911/4 Vani 3,5 Cat.A3 Cl.5
(giusta den. 1210/2000 edificato in sopraelevazione dell'unità distinta col F.11 Mapp.1911/3)

Bene comune non censibile: F.11 Mapp.1911/6
(vano scala comune ai sub 3-4-5)

- L'intero fabbricato che comprende la suddetta unità immobiliare insiste sull'Ente Urbano distinto al Catasto Terreni al F.11 Mapp.1911 (ex.1565) di mq.60, giusto Tipo Mapp. n.1/1996, non ancora acquisito in atto.

---

1).....Ufficio del Registro di Lanusei in data 23/05/1994 Den.16 Vol.465
Successione testamentaria apertasi il 28/02/1979

contro: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)

- Legato a [redacted]:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fabbr.to rurale in Lanusei
N.C.T.: F.11 Mapp.1565 Vani 3

Altri...

Trascritta a Nuoro il 18/03/1999 Cas.1922 Art.1376

1a).....Verbale di deposito e **pubblicazione dei testamento olografi** a cura del notaio Giuseppe Castiglia in data 18/03/1994 Rep.32841/3434

- 1^ SCHEDA: Lanusei 15/11/1973 [redacted]
Io sottoscritto [redacted]...
Il fabbr.to in comune di Lanusei in catasto al F.11 Mapp.1565 di mq.60 che limita con propriet... [redacted] Strada Provinciale e con ingresso o piazzale comune lo divido come segue:
ai miei figli [redacted] il piano terra suddiviso in parti uguali
a mia figlia [redacted] il 1° piano
a mia figlia [redacted] il 2° piano
a mio figlio [redacted] il 3° piano
a mio figlia [redacted] il 4° piano

---

2).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 29/10/2008 Rep.167/128
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

- in Lanusei

App.to in via A. Manzoni al p.2.
N.C.E.U.: F.11 Mapp.1911/4 Vani 3,5

N.C.T.: F.11 MAPP.1565

Trascritta a Nuoro il 05/11/2008 Cas.12735 Art.9418

---

3).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 27/01/2010 Rep.1487/994
Mutuo dissenso – Scioglimento della compravendita pubblicata il 05/11/2008 ai nn.12735/9418

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

- in Lanusei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

App.to in via A. Manzoni n.17 AL P.2.
N.C.E.U.: F.11 Mapp.1911/4 Vani 3,5

Trascritta a Nuoro l'11/02/2010 Cas.1560 Art.1008

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
Negativo

BENI di cui ai punti L e M

IMMOBILE: Terreno sito in Lanusei

N.c.t.:	F.7	Mapp.1330 (ex.1330/a, 1330, 46/c)	Mq.595
	F.7	Mapp.1750 (ex.1330/b, 1330, 46/c)	Mq.128
	F.7	Mapp.1751 (ex.1330/c, 1330, 46/c)	Mq. 12
	F.7	Mapp.1331 (ex.49/b)	Mq.350
	F.7	Mapp.1332 (ex.49/c)	Mq. 40
	F.7	Mapp.1333 (ex.57/b)	Mq.445
	F.7	Mapp. 859 (strada)	Mq.115

---

1).....Ufficio del Registro di Lanusei in data 23/05/1994 Den.16 Vol.465
Successione testamentaria apertasi il 28/02/1979

contro: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nata a [redacted] (figlia)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)
favore: [redacted] nato a [redacted] (figlio)

- Legato a [redacted] per 1/2 ciascuno:
Terreno in Lanusei
N.C.T.: F.7 Mapp.46 Mq.2075

- Legato a [redacted]
Terreno in Lanusei
N.C.T.: F. 7 Mapp.49 Mq. 535

- Legato a [redacted] per 1/3 ciascuno:
Terreno in Lanusei
N.C.T.: F.7 Mapp.57 Mq.1795

Altri...

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascritta a Nuoro il 18/03/1999 Cas.1922 Art.1376

1a).....Verbale di deposito e **pubblicazione dei testamento olografi** a cura del notaio Giuseppe Castiglia in data 18/03/1994 Rep.32841/3434

- 1^ SCHEDA: Lanusei 15/11/1973 [redacted]
Io sottoscritto [redacted] nato a [redacted]
qui residente...
Lascio il terreno in agro di Lanusei loc. Coroddis in Catasto al F.7
come da divisione su Carta che allego e precisamente:
a mio figlio [redacted] i mappali 46/c-49/b-49/c-57/b-859 di mq.1685

---

2).....Ufficio Entrate di Lanusei in data 28/02/1979 Den.38 Vol.469
Successione testamentaria apertasi il 28/02/1979
Dichiarazione modificativa della Den.16 Vol.465 del 23/05/1994

contro:	[redacted]	nato a	[redacted]
favore:	[redacted]	nata a	[redacted] (figlia)
favore:	[redacted]	nata a	[redacted] (figlia)
favore:	[redacted]	nato a	[redacted] (figlio)
favore:	[redacted]	nato a	[redacted] (figlio)
favore:	[redacted]	nato a	[redacted] (figlio)
favore:	[redacted]	nato a	[redacted] (figlio)
favore:	[redacted]	nata a	[redacted] (figlia)
favore:	[redacted]	nata a	[redacted] (figlia)
favore:	[redacted]	nato a	[redacted] (figlio)
favore:	[redacted]	nato a	[redacted] (figlio)

in Lanusei: F.7 Mapp.1330 Mq.735
F.7 Mapp.1331 Mq.350
F.7 Mapp.1332 Mq. 40
F.7 Mapp.1333 Mq.445

Altri...

Trascritta a Nuoro il 23/11/2000 Cas.12448 Art.9994

---

3).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 29/10/2008 Rep.167/128
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

Terreno sito in Lanusei in loc. Coroddis
N.C.T.: F.7 Mapp.1330 Mq.595
F.7 Mapp.1331 Mq.350

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

F.7 Mapp.1750 Mq.128
F.7 Mapp.1332 Mq. 40
F.7 Mapp.1333 Mq.445

Trascritta a Nuoro il 05/11/2008 Cas.12736 Art.9419

---

4).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 27/01/2010 Rep.1487/994
Mutuo dissenso – scioglimento della compravendita pubblicata il 05/11/2008 ai nn.12736/9419

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
- In Lanusei F.7 Mapp.1330 Mq.595
F.7 Mapp.1750 Mq.128
F.7 Mapp.1332 Mq. 40
F.7 Mapp.1333 Mq.445
F.7 Mapp.1331 Mq.350

Trascritta a Nuoro l'11/02/2010 Cas.1561 Art.1009

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
Negativo

BENE al punto N

DITTA: [redacted] NATO A [redacted]
1/2 Piena Proprietà

IMMOBILE: Terreno sito in Lanusei, loc. Pedulu
N.c.t.: F.5 Mapp.8 (ex.8/a) Mq.10.000

---

1).....Rogito Giuseppe Castiglia in data 18/12/1986 Rep.2760/498
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nata a [redacted]
(in comunione di beni)
contro: [redacted] nato a [redacted]
- in Lanusei
Terreno in loc. Pedulu
N.C.T.: F.5 Mapp.8 (ex.8/a) Mq.10000

Terreno comune adibito a strada
N.C.T.: F.5 Mapp.37 (ex.8/c) Mq.705

Trascritta a Nuoro il 14/01/1987 Cas.250 Art.221

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2).....Scrittura privata con sottoscrizione autenticata con rogito Giuseppe Castiglia in data 12/05/1989 REP.9224
Costituzione di vincolo di non edificazione

favore: Comune di Lanusei - 00139020911
contro: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nata a [redacted]

Terreno sito in Lanusei in loc. Pedulu.
N.C.T.: F.5 Mapp.8 Mq.10000

Trascritta a Nuoro il 05/06/1989 Cas.3745 Art.2922

---

3).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 29/10/2008 Rep.167/128
Compravendita

favore: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]
contro: [redacted] nata a [redacted]
- in Lanusei
Terreno in loc. Pedulu
N.C.T.: F.5 Mapp.8

Trascritta a Nuoro il 05/11/2008 Cas.12737 Art.9420

---

4).....Rogito Gianluigi Cornaglia in data 27/01/2010 Rep.1487/994
Mutuo Dissenso – Scioglimento della compravendita pubblicata il 05/11/2008 ai nn.12737/9420

favore: [redacted] nato a [redacted]
favore: [redacted] nata a [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted]

- in Lanusei
Terreno F.5 MAPP.8

Trascritta a Nuoro l'11/02/2010 Cas.1576 Art.1018

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1).....Decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Lanusei il 26/07/1996 Rep...
Ipoteca giudiziale di L.60.000.000 a garanzia del credito di L.34.144.320

favore: Banco di Napoli S.p.A. - Nuoro - 06385880635
contro: [redacted] nato a [redacted]
Per 1/2: - in Lanusei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno F.5 Mapp.8 Mq.10000

Iscritta a Nuoro il 08/11/1996 Cas.7346 Art.851

BENE al punto O

DITTA: [redacted] NATO A [redacted]

1/1 Piena Proprietà

IMMOBILE: Terreno sito in Lanusei, loc. Pedula.
N.c.t.: F.5 Mapp.9 Mq.9.360

---

1).....Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme con rogito Giuseppe Castiglia in data 17/01/1992 Rep.22519
Costituzione di vincolo – servitù di non edificabilità

favore: Comune di Lanusei - 00139020911
contro: [redacted] nato a [redacted]

Terreno sito in Lanusei in loc. Pedulu
N.c.t.: F.5 Mapp. 9 Mq. 9360
F.5 Mapp.29 Mq. 9825
F.5 Mapp.18 Mq. 6040

- Il signor [redacted] si è impegnato per se e i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo nella proprietà dei suddetti fondi a mantenere libera da costruzioni tutta la superficie che resterà dopo l'edificazione dell'alloggio che sorgerà su parte del mapp.9 del foglio 5.

Trascritta a Nuoro il 07/02/1992 Cas.1265 Art.972

---

2).....Tribunale di Lanusei in data 16/12/2003 Rep.299/2003
Sentenza di acquisto per usucapione *(acquisto a titolo originario)*

favore: [redacted] nato a [redacted]

Terreno sito in Lanusei in loc. Pedulu
N.c.t.: F.5 Mapp. 9 Mq.936

Trascritta a Nuoro il 03/05/2010 Cas.5015 Art.3270

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
Negativo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capo 3)
Descrizione degli immobili indicati nel concordato.

Quesito 2) Provveda all'identificazione dei beni immobili meglio descritti nell'atto di mutuo dissenso a rogito del Notaio Cornaglia del 27 gennaio 2010.
Quesito 4) Verifichi le caratteristiche costruttive dei beni ed il rispetto della normativa urbanistico edilizia, evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati.
Quesito 5) Accerti il rispetto delle norme in materia impiantistica e di sicurezza.
Quesito 6) Controlli i favorevoli cambi di destinazione d'uso in relazione a possibili modifiche eventualmente prevedibili nei Piani Regolatori Generali dei Comuni ove gli immobili sono situati.

Appartamento ad uso civile abitazione in Via Umberto 70 – Quarto Piano -

A.1.1. – **Zona Urbanistica**.
Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, l'appartamento ricade in zona "A" ossia in Centro Storico.

A.1.2. – **Confini.**
L'immobile, nella sua totalità, confina a Sud con la ditta [redacted] a Nord con gli Eredi [redacted], ad Ovest con altra ditta, ad Est con la Via Umberto I°, con il vano scale e sopra, con la ditta [redacted] e sotto con la ditta [redacted]

A.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**
La costruzione nel quale sorge l'appartamento, si trova in zona centrale dell'abitato di Lanusei, prossima a servizi di principale importanza, quali, negozi, centri artigianali, commerciali e servizi pubblici. Ciò favorisce un pregevole interesse dell'immobile. La viabilità circostante è buona per la presenza della frontale Via Umberto.
Gli edifici limitrofi sono d'altezza compresa tra tre e quattro piani, la larghezza della strada è superiore a sei metri. La località si può quindi considerare buona e ben distribuita urbanisticamente e residenzialmente.
L'immobile ha l'ingresso dalla Via Umberto I° al civico 70.

A.1.4. – **Dati catastali.**
L'unità Immobiliare è distinta in catasto **al F. 7 map. 1000 sub. 4**, categoria A/2, Classe 2, Vani 6,5, Rendita catastale €. 402,84.
Intestazione catastale è in nome di [redacted] nato a [redacted]

A.1.5. – **Regolarità Edilizia.**
L'appartamento possiede una regolare Concessione Edilizia riferita a tutto l'edificio. Il progetto è stato redatto dal geom. Alterio e parte dal geom. Congiu.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.1.6. – **Regolarità Catastale.**

L'Unità Immobiliare è regolarmente censita in catasto.

A.1.7. – **Provenienza.**

L'alloggio è pervenuto al proprietario per **ATTO DI DIVISIONE,** pubblico ufficiale notaio Giuseppe Castiglia del 14/03/1985 – Soggetto a FAVORE [redacted] soggetti [redacted] (ciascuno per i propri diritti). Unità negoziale, in Comune di Lanusei Via Umberto I°, Appartamento-Mansarda al 4° Piano, Fg. 7 partic. 1000 sub. 4 e vano cantina al Piano Sottostrada, Fg. 7 partic. 1000 sub. 13.

A.1.8. – **Vincoli gravanti sugli immobili.**

Ad eccezione di quelli ipotecari che sono stati esposti nelle righe precedenti, non esistono altri vincoli.

A.1.9. – **Descrizione strutturale dell'immobile.**

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con pilastri, travi e solai di varie dimensioni.

I solai sono del tipo misto, con travetti e pignatte laterizie rivestiti da soprastante caldana in calcestruzzo. Il solaio di copertura è rivestito con un manto di tegole. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e pitturate. Le pareti Nord. Est e Ovest sono confinati con altri edifici. La scala interna di collegamento tra il piano Terra ed il Quinto, è in cemento armato con pianerottoli e gradini rivestiti in marmo liscio. La ringhiera della scala è in ferro, così come quella dei balconi e delle terrazze. Tutte le finestre sono protette da avvolgibili in pvc. I balconi sono pavimentati in mattonelle. A vista l'edificio si mostra con i prospetti terminati in tutte le parti, tuttavia necessita di manutenzione. L'appartamento è abitato dal sig. [redacted]

A.2.0. – **Descrizione particolare dell'immobile.**

L'appartamento, è composto di un ingresso con corridoio centrale, un pranzo-soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, un bagno di servizio ed una dispensa.

Tutte le pareti interne sono intonacate e pitturate, i pavimenti sono in mattonelle. Il bagno e la cucina sono piastrellati sulle pareti. Il portoncino d'ingresso è in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetratura semplice. Le porte interne sono in legno. Possiede una superficie commerciale di circa mq 110,00 ed una superficie utile di mq 98,00. Sulla Via Umberto sono presenti due balconi (mt 7.10x1.40 + 3.0x1.40), mentre sul lato interno è presente un balcone (mt 4,20x1.00).

A.2.1 – **Impianti.**

L'impianto elettrico è presente. Gli impianti **igienico-sanitario** e **fognario** sono collegati alla rete pubblica cittadina.

L'appartamento non possiede **riscaldamento** ad eccezione di un camino posto sul pranzo-soggiorno.

Al sottoscritto non è stata fornita la documentazione (art. 7 D.m. 22/01/08), che indica la rispondenza degli impianti a servizio dell'immobile, compresi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nell'elenco di cui all'art. 1 secondo comma Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n°37, alla normativa vigente ed alle norme UNI, CEI o altri Enti di formazione.

Per quanto concerne, **l'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**, lo scrivente precisa che non è presente.

Locale ad uso garage in Via Umberto I°

B.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, il locale ricade in zona "A" ossia centro storico.

B.1.2. – **Confini.**

Il locale confina, con la strada Via Umberto, con la proprietà [redacted] e proprietà [redacted]

B.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova al piano terra di una più vasta palazzina, con accesso dalla Via Umberto I° S.n.c..

B.1.4. – **Dati catastali.**

L'unità Immobiliare è distinta in catasto al **F. 7 map. 1000 sub. 10**, categoria C/6, Classe 5, consistenza 26 mq, Rendita catastale €. 96,68.
Intestazione catastale è in nome di [redacted].

B.1.5. – **Regolarità Edilizia.**

Urbanisticamente è regolare.

B.1.6. – **Regolarità Catastale.**

Catastalmente è regolare.

B.1.7. – **Descrizione dell'immobile.**

Il locale, si trova al piano terra ed è composto di un unico ambiente utilizzato a deposito materiale. Tutte le pareti interne sono prive d'intonaco e di impianti. Il pavimento è in cemento. L'accesso proviene da una serranda metallica avvolgibile che affaccia sulla Via Umberto. La forma è irregolare, l'altezza del locale è di oltre mt 3,00. Possiede una superficie commerciale di mq 26,00. Lo stato generale è scadente. Da una scaletta interna si accede alla cantina. Il Locale è utilizzato dal sig. [redacted]

B.1.8. – **Impianti.**

L'impianto elettrico è presente, ma non è a norma.

Locale ad uso cantina in Via Umberto I°

C.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, il locale ricade in zona "A" centro storico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.1.2. – **Confini.**

Il locale ad Ovest è controterra e confina con la strada Via Umberto, gli altri lati con la proprietà [redacted] e proprietà [redacted]

C.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova al piano sottostrada con accesso dal soprastante locale censito a garage, il cui ingresso è dalla Via Umberto I°.

C.1.4. – **Dati catastali.**

L'unità Immobiliare è distinta in catasto al **F. 7 map. 1000 sub. 14,** categoria C/2, Classe 4, consistenza 38 mq, Rendita catastale €. 149,15.
Intestazione catastale è in nome di [redacted]

C.1.5. – **Regolarità Edilizia.**

Urbanisticamente è regolare.

C.1.6. – **Regolarità Catastale.**

Catastalmente è regolarmente censito.

C.1.7. – **Descrizione dell'immobile.**

Il locale, si trova al piano sottostrada ed è composto da due distinti ambienti utilizzati a cantina. Per accedervi si transita su una stretta scaletta in ferro proveniente dal soprastante locale garage. L'accesso esterno dalla sottostante Via non è più utilizzabile. In esso sono presenti diverse attrezzature (per il vino, per l'agricoltura ecc.). Le pareti interne sono di grosse dimensioni ed hanno intonaco fatiscente. Il pavimento è realizzato con tavole in legno poggianti su una struttura sollevata a oltre un metro da terra per evitare l'umidità degli ambienti. L'altezza è di circa mt 2,30. Possiede una superficie commerciale di mq 41,00. Lo stato generale è scadente. Il Locale è utilizzato dal sig. [redacted]

C.1.8. – **Impianti.**

L'impianto elettrico è garantito da alcuni fili precari su cui sono appese delle lampadine.

Appartamento ad uso civile abitazione in Via Venezia = Primo Piano -

D.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, l'appartamento ricade in zona "B2" ossia in Zona di completamento Residenziale.

D.1.2. – **Confini.**

L'appartamento confina con una corte interna, con la proprietà [redacted] con la Via Venezia, con la ditta [redacted] salvo altri.

D.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova al primo piano di un maggior fabbricato con accesso dalla Via Venezia s.n.c. La zona è una fascia periferica del Comune di Lanusei, ciò nonostante assai vicino alle principali strade e vie di comunicazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.4. – **Dati catastali.**

L'unità Immobiliare è distinta in catasto al **F. 7 map. 1328 sub. 2**, categoria A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita catastale €. 402,84.
Intestazione catastale è in nome di [redacted] nato a [redacted].

D.1.5. – **Provenienza.**

Il terreno su cui giace l'alloggio è pervenuto al proprietario per **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA del 28/02/1979.** A tale proposito vedasi il precedente Capo 2 – Ricerche e provenienze ipocatastali.

D.1.6. – **Regolarità Edilizia.**

Il fabbricato possiede la concessione Edilizia n°244 del 18/09/1997. L'appartamento urbanisticamente possiede una superficie più vasta (mq 119) rispetto a quella progettuale (mq 89). La Sagoma esterna coincide per forma ma non per dimensione. Internamente qualche tramezzo è stato spostato e vi è stato un aumento del numero dei bagni. Andrebbe regolarizzata con una pratica edilizia di doppia conformità. Ciò pare possibile perché, nonostante l'aumento di superficie, l'altezza totale del fabbricato è più contenuta e permette di rientrare nella volumetria ammissibile.

D.1.7. – **Regolarità Catastale.**

Catastalmente l'Unità Immobiliare è censita in catasto.

D.1.8. – **Costi di regolarizzazione.**

Gli **oneri per la regolarizzazione** (spese progettuali, nuovo accatastamento, versamenti e sanzioni comunali) si possono attestare in **circa €. 5.000,00** (maggior precisione sarà raggiunta al momento del perfezionamento della pratica).

D.1.9. – **Descrizione dell'immobile.**

L'appartamento è adibito a civile abitazione. È accessibile per mezzo di una scala interna condominiale rivestita in granito grigio (mq 12,50).

L'alloggio è composto da un vasto pranzo-soggiorno, a cui è collegato un disimpegno che conduce alla zona notte dove si trovano tre camere da letto e due bagni. Sono presenti due balconi. Tutte le pareti interne sono intonacate e pitturate, il pavimento è in mattonelle di gres chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. Possiede una superficie commerciale di circa **mq 119,00**. L'altezza interna è di mt 2,90. Internamente è in buone condizioni, così come esternamente in quanto il caseggiato è di recente costruzione. Il locale è affittato ai sig.ri [redacted]. Esternamente sono presenti due balconi di **mq 11,00 e mq 11,60**.

D.2.0. – **Vincoli gravanti sugli immobili.**

I vincoli sono d'ordine ipotecario e sono riassunti a parte.

D.2.1. – **Impianti.**

Per quanto attiene gli impianti, al sottoscritto non è stata fornita la documentazione (art. 7 D.m. 22/01/08), che indica la rispondenza degli impianti a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

servizio dell'immobile, compresi nell'elenco di cui all'art. 1 secondo comma Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n°37, alla normativa vigente ed alle norme UNI, CEI o altri Enti di formazione.

Per quanto concerne, **l'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**, lo scrivente precisa che non è presente.

Gli impianti **igienico-sanitario** e **fognario** sono collegati alla rete pubblica cittadina. L'appartamento possiede un impianto di **riscaldamento con caldaia a gas collegata alla rete pubblica cittadina**.

Locale posto al Piano Terreno in Via Venezia -

E.1.1. – Zona Urbanistica.

Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, l'appartamento ricade in zona "B2" ossia in Zona di completamento Residenziale.

E.1.2. – Confini.

Il locale nella sua totalità confina con una corte interna, con la proprietà [redacted] con la Via Venezia, con la ditta [redacted] salvo altri.

E.1.3. – Caratteristiche generali della località.

L'immobile si trova al piano terreno di un maggior fabbricato con accesso dalla Via Venezia s.n.c. La zona è una fascia periferica del Comune di Lanusei, ciò nonostante assai vicino alle principali strade e vie di comunicazione.

E.1.4. – Dati catastali.

L'unità Immobiliare è distinta in catasto al **F. 7 map. 1328 sub. 1**, senza altri dati censuari in quanto rappresentato in Corso di Costruzione.
Intestazione catastale è in nome di [redacted] nato a [redacted]

E.1.5. – Provenienza.

Il terreno su cui giace l'immobile è pervenuto al proprietario per **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA del 28/02/1979.** A tale proposito vedasi il precedente Capo 2 – Ricerche e provenienze ipocatastali.

E.1.6. – Regolarità Edilizia.

Il fabbricato possiede la concessione Edilizia n°244 del 18/09/1997. L'appartamento urbanisticamente **NON E' REGOLARE**.

Progettualmente al Piano Terra era previsto un unico appartamento. In avvicendamento a ciò, sono stati realizzati due mini appartamenti senza regolare Concessione Edilizia. Andrebbe regolarizzata con una pratica edilizia di doppia conformità. Ciò pare possibile perché, nonostante l'aumento di Unità Immobiliari e di superficie, l'altezza totale del fabbricato è più contenuta e permette di rientrare nella volumetria ammissibile.

E.1.7. – Regolarità Catastale.

Catastalmente le Unità Immobiliari, nonostante siano terminate, **NON SONO REGOLARMENTE CENSITE. Esse risultano in Corso di costruzione.** Occorrerebbe fare una variazione catastale per identificarle come due appartamenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E.1.8. – **Costi di regolarizzazione.**
Gli **oneri per la regolarizzazione** (spese progettuali, nuovo accatastamento, versamenti e sanzioni comunali) si possono attestare in **circa €. 4.000,00 per ogni Unità Immobiliare** (maggior precisione sarà raggiunta al momento del perfezionamento della pratica).

E.1.9. – **Descrizione delle Unità Immobiliari.**

PIANO TERRA

Come già esposto nel precedente punto, al piano terra sono presenti due piccoli appartamenti, ciascuno con ingresso indipendente dalla corte esterna.

Appartamento con ingresso dal lato Sud.

Esso è un piccolo alloggio formato da una cucina-soggiorno e un piccolo disimpegno su cui affaccia una camera da letto e un bagno. Copre una superficie commerciale di **circa 59,50 mq**. Sul lato Ovest possiede un piccolo marciapiede esclusivo di **mq 13,80**. L'appartamento è adibito a civile abitazione.

Tutte le pareti interne sono intonacate e pitturate, il pavimento è in mattonelle di gres di colore chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza interna è di mt 2,90. Internamente è in buone condizioni, così come esternamente in quanto il caseggiato è di recente costruzione. Il locale è abitato dal sig. [redacted]

Appartamento con ingresso dal lato Nord.

Come il precedente è un piccolo alloggio formato da una cucina-soggiorno, un piccolo disimpegno su cui affaccia una camera da letto e un bagno. L'accesso avviene per mezzo di una piccola verandina esterna di **mq 11,40**. Copre una superficie commerciale di **circa 61,00 mq**. L'appartamento è adibito a civile abitazione.

Tutte le pareti interne sono intonacate e pitturate, il pavimento è in mattonelle di gres di colore chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza interna è di mt 2,90. Internamente è in buone condizioni, così come esternamente in quanto il caseggiato è di recente costruzione. Il locale è abitato dal sig. [redacted]

Locale garage posto al Piano Seminterrato in Via Venezia

F.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, l'appartamento ricade in zona "B2" ossia in Zona di completamento Residenziale.

F.1.2. – **Confini.**

Il locale, nella sua totalità confina con una corte interna, con la proprietà [redacted] con la Via Venezia, con la ditta [redacted] salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

F.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova al piano seminterrato di un maggior fabbricato con accesso dalla Via Venezia s.n.c. La zona è una fascia periferica del Comune di Lanusei, ciò nonostante assai vicino alle principali strade e vie di comunicazione.

F.1.4. – **Dati catastali.**

L'unità Immobiliare è distinta in catasto al **F. 7 map. 1328 sub. 1**, senza altri dati censuari in quanto rappresentato in Corso di Costruzione.
Intestazione catastale è in nome di [redacted] nato a [redacted]

F.1.5. – **Provenienza.**

Il terreno su cui giace l'immobile è pervenuto al proprietario per **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA del 28/02/1979.** A tale proposito vedasi il precedente Capo 2 – Ricerche e provenienze ipocatastali.

F.1.6. – **Regolarità Edilizia.**

Il fabbricato possiede la concessione Edilizia n°244 del 18/09/1997. Lo scantinato è diverso per superficie (+ mq 54) e forma.

Andrebbe fatta una comunicazione al Comune di appartenenza.

F.1.7. – **Regolarità Catastale.**

Catastalmente l'Unità Immobiliare **E' CENSITA IN CATASTO in CORSO DI COSTRUZIONE**.

F.1.8. – **Costi di regolarizzazione.**

Gli **oneri per la regolarizzazione** (spese progettuali, nuovo accatastamento, versamenti e sanzioni comunali) si possono attestare in **circa €. 2.000,00** (maggior precisione sarà raggiunta al momento del perfezionamento della pratica).

F.1.9. – **Descrizione dell'immobile**

PIANO SEMINTERRATO

Locale seminterrato.

Esso è un unico vasto locale, adibito a garage. Ingresso è dato da una serranda metallica che affaccia su una rampa in cemento proveniente dalla Via Venezia. Il locale è pavimentato in cemento e le pareti ed il soffitto sono prive d'intonaco. Internamente il locale è suddiviso in due parti con una parete precaria in materiale plastico. L'impianto elettrico è presente e si mostra in condizioni provvisorie. Lo stato generale è medio. Copre una superficie di **mq 179,00**.

Il locale è utilizzato da [redacted] e [redacted]

F.2.0. – **Vincoli gravanti sugli immobili.**

I vincoli sono d'ordine ipotecario e sono riassunti a parte.

F.2.1. – **Impianti.**

Per quanto attiene gli impianti, al sottoscritto non è stata fornita la documentazione (art. 7 D.m. 22/01/08), che indica la rispondenza degli impianti a servizio delle Unità Immobiliari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli impianti **igienico-sanitario** e **fognario** sono collegati alla rete pubblica cittadina.

Appartamento ad uso civile abitazione in Via Venezia – Secondo Piano -

G.1.1. – **Zona Urbanistica**.

Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, l'appartamento ricade in zona "B2" ossia in Zona di completamento Residenziale.

G.1.2. – **Confini.**

L'appartamento confina con una corte interna, con la proprietà [redacted] con la Via Venezia, con la ditta [redacted] salvo altri.

G.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova al primo piano di un maggior fabbricato con accesso dalla Via Venezia s.n.c. La zona è una fascia periferica del Comune di Lanusei, ciò nonostante assai vicino alle principali strade e vie di comunicazione.

G.1.4. – **Dati catastali.**

L'unità Immobiliare è distinta in catasto al **F. 7 map. 1328 sub. 3**, categoria A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita catastale €. 402,84.
Intestazione catastale è in nome di [redacted] nato a [redacted]

G.1.5. – **Regolarità Edilizia.**

Il fabbricato possiede la concessione Edilizia n°244 del 18/09/1997. L'appartamento urbanisticamente possiede una superficie più vasta (mq 119) rispetto a quella progettuale (mq 89). La Sagoma esterna coincide per forma ma non per dimensione. Internamente qualche tramezzo è stato spostato e vi è stato un aumento del numero dei bagni. Andrebbe regolarizzata con una pratica edilizia di doppia conformità. Ciò pare possibile perché, nonostante l'aumento di superficie, l'altezza totale del fabbricato è più contenuta e permette di rientrare nella volumetria ammissibile.

G.1.6. – **Regolarità Catastale.**

Catastalmente l'Unità Immobiliare è censita in catasto.

G.1.7. – **Provenienza.**

Il terreno su cui giace l'alloggio è pervenuto al proprietario per **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA del 28/02/1979.** A tale proposito vedasi il precedente Capo 2 – Ricerche e provenienze ipocatastali.

G.1.8. – **Costi di regolarizzazione.**

Gli **oneri per la regolarizzazione** (spese progettuali, nuovo accatastamento, versamenti e sanzioni comunali) si possono attestare in **circa €. 5.000,00** (maggior precisione sarà raggiunta al momento del perfezionamento della pratica).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G.1.9. – **Descrizione dell'immobile.**

L'appartamento è adibito a civile abitazione. È accessibile per mezzo di una scala interna condominiale rivestita in granito grigio (mq 12,50).

L'alloggio è composto da un vasto pranzo-soggiorno, a cui è collegato un disimpegno che conduce alla zona notte dove si trovano tre camere da letto e due bagni. Sono presenti due balconi. Tutte le pareti interne sono intonacate e pitturate, il pavimento è in mattonelle di gres chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. Possiede una superficie commerciale di circa **mq 119,00**. L'altezza interna è di mt 2,90. Internamente è in buone condizioni, così come esternamente in quanto il caseggiato è di recente costruzione. Esternamente sono presenti due balconi di **mq 11,00 e mq 11,60**. Il locale è sfitto.

G.2.0. – **Vincoli gravanti sugli immobili.**

I vincoli sono d'ordine ipotecario e sono riassunti a parte.

G.2.1. – **Impianti.**

Per quanto attiene gli impianti, al sottoscritto non è stata fornita la documentazione (art. 7 D.m. 22/01/08), che indica la rispondenza degli impianti a servizio dell'immobile, compresi nell'elenco di cui all'art. 1 secondo comma Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n°37, alla normativa vigente ed alle norme UNI, CEI o altri Enti di formazione.

Per quanto concerne, **l'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**, lo scrivente precisa che non è presente.

Gli impianti **igienico-sanitario** e **fognario** sono collegati alla rete pubblica cittadina. L'appartamento possiede un impianto di **riscaldamento con caldaia a gas collegata alla rete pubblica cittadina**.

Terreno agricolo in località Perda Rubia - Terzu

H.1.1. – **Zona Urbanistica**.

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Lanusei e dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/01/2010 n° 938, è emerso che il terreno oggetto di stima si trova in zona "E" agricola, sottozona "E5".

H.1.2. – **Confini.**

Il terreno, considerato in un unico corpo confina, con la strada vicinale, con [redacted] e con il mappale 76 appartenente alla stessa ditta [redacted]

H.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova in prossimità della cima di un rilievo collinare. È raggiungibile percorrendo la nuova Strada Provinciale Lanusei – Cardedu, dove, al km 12+100, sulla sx, è ravvisabile una traversa sterrata che, dopo circa 1,5 km conduce al terreno in esame. Tutta la zona circostante è parzialmente coltivata ed è presente qualche sporadica casa.

H.1.4. – **Dati catastali e provenienza.**

L'area è individuata in catasto al **fg. 37 di Lanusei, mappale 316**, della superficie di **mq 9.360**, R.D. €. 4,83 e R.A. €. 2,90 e **mappale 317**, della superficie di **mq 340**, R.D. €. 0,18 e R.A. €. 0,11.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di fatto, il bene è pervenuto in possesso di [redacted] in virtù del **Testamento olografo** (del 18/03/1994 Rep. 32841, rac. 3434 del notaio Giuseppe Castiglia) del padre [redacted] deceduto in [redacted] (vedasi Capo 2 provenienza e ricerche ipocatastali).

Per quanto attiene l'estensione, lo scrivente non ha operato una misurazione diretta ma si è basato sui dati catastali. Nella totalità il terreno misura circa mq 9.700.

H.1.5. – **Descrizione dell'immobile.**

L'appezzamento è di forma pressochè quadrilatera. I due mappali sono uniti nel lato più corto. Morfologicamente l'area appare a discreto pendio da Ovest verso Est. Con alcuni tratti a forte pendenza. Ha un'esposizione a Sud-Est. Sul suolo sono presenti alcuni tratti di alberature di eucaliptus (circa mq 2.000) e degli arbusti di macchia mediterranea, gran parte è sfruttato a pascolo. Il terreno è recintato con paletti in ferro e rete metallica. Il mappale 317 è stato ottenuto per mezzo di un frazionamento del 03/04/2006 per realizzare uno stradello di proprietà di [redacted]

Terreno agricolo in località Perda Rubia

I.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Lanusei e dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/01/2010 n° 938, è emerso che il terreno oggetto di stima si trova in zona "E" agricola, sottozona "E5".

I.1.2. – **Confini.**

Il terreno confina, con la strada vicinale, con [redacted] e con il mappale 316 e 317 appartenente alla stessa ditta [redacted]

I.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova in prossimità della cima di un rilievo collinare. È raggiungibile percorrendo la nuova Strada Provinciale Lanusei – Cardedu, dove, al km 12+100, sulla sx, è ravvisabile una traversa sterrata che, dopo circa 1,5 km conduce al terreno in esame. Tutta la zona circostante è parzialmente coltivata ed è presente qualche sporadica casa.

I.1.4. – **Dati catastali e provenienza.**

L'area è individuata in catasto al **fg. 37 di Lanusei, mappale 76**, della superficie di mq 66.785, R.D. €. 10,35 e R.A. €. 9,60.

Il bene è pervenuto in possesso di [redacted] in virtù del **Testamento olografo** (del 18/03/1994 Rep. 32841, rac. 3434 del notaio Giuseppe Castiglia) del padre [redacted] deceduto in [redacted] (vedasi Capo 2 provenienza e ricerche ipocatastali).

Per quanto attiene l'estensione, lo scrivente non ha operato una misurazione diretta ma si è basato sui dati catastali. Nella totalità il terreno misura circa mq 66.785, la quota di appartenenza a [redacted] di mq 60.300 (9029/10000).

Per quanto concerne la **vendibilità** si può attestare che la porzione è vendibile poiché è ben definita ed individuata, naturalmente occorrerebbe eseguire un frazionamento per stralciare, con precisione, la quota di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I.1.5. – **Descrizione dell'immobile.**

L'appezzamento è di forma irregolare. Morfologicamente appare a discreta pendenza da Est verso Ovest, in esso sono presenti alcuni tratti a forte pendenza. Ha una buona esposizione. Su gran parte del suolo è presente un bosco di eucaliptus a cui s'alternano sporadiche piante da frutto, in alcuni tratti è incolto ed è sfruttato a pascolo. Il terreno è recintato con paletti in ferro e rete metallica.

¼ Terreno agricolo in località Terzu (Ilixedu)

J.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Lanusei e dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/01/2010 n° 938, è emerso che il terreno oggetto di stima si trova in zona "E" agricola, sottozona "E5".

J.1.2. – **Confini.**

La porzione di terreno appartenente alla ditta [redacted] è quella posta al confine con il mappale 76. Detta quota confina: a Sud con la porzione (1/4) del mappale 99 appartenente al fratello [redacted] a Nord con il mappale 76 appartenente alla stessa ditta, a Ovest con il mappale 96 di [redacted] e a Ovest con il mappale 107 di [redacted]

J.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova in prossimità della cima di un rilievo collinare. È raggiungibile percorrendo la nuova Strada Provinciale Lanusei – Cardedu dove, al km 12+100, sulla sx, è ravvisabile una traversa sterrata che, dopo circa 1,5 km conduce al terreno in esame. Tutta la zona circostante è parzialmente coltivata ed è presente qualche sporadica casa.

J.1.4. – **Dati catastali.**

L'area è individuata in catasto al **fg. 37 di Lanusei, mappale 99**, classe 2, superficie mq 60.190. R.D. €. 9,33, R.A. €. 6,22.

L'intestazione catastale è alla ditta: [redacted] ed è pervenuto ai figli tramite Successione.

J.1.5. – **Descrizione dell'immobile.**

La porzione di ¼ appartenente alla ditta [redacted] è di circa mq 15.000. E' di forma irregolare ed ha una leggera pendenza da Nord verso Sud.

La superficie è interessata da diversi tipi di colture. Ha un'esposizione a Sud-Ovest.

I lati confinanti con i terreni dei fratelli, sono di facile individuazione nonostante non siano recintati, mentre il versante confinante con la ditta [redacted] possiede una rete metallica. Detta area è coperta, per una parte, da **un vigneto** di circa 700 ceppi che interessa una superficie di circa **mq 1.000**, per un'altra parte da **un uliveto di circa mq 5.000**, altre porzioni sono occupate da alberature di eucaliptus circa mq 3.000 e la parte restante è incolta. Per quanto attiene l'estensione, lo scrivente non ha operato una misurazione diretta, ma si è basato sui dati catastali.

Sul terreno è presente una piccola casetta agricola, articolata su un solo piano, utilizzata per il deposito attrezzi ed il ricovero di alcuni animali (maiali). Essa è costituita da tre stanze tutte accessibili dall'esterno per mezzo di porte metalliche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Occupa una superficie lorda di mq 60,00 (mt 15,0x4,0). Anteriormente ha un battuto di cemento di circa mq 15,00.

La muratura è in pietre, legate con malta di cemento. Internamente solo il primo vano è rifinito con intonaco e pavimentazione, gli altri vani sono in battuto di cemento ed hanno scarse finiture. I muri esterni del primo vano sono placcati in pietre, mentre quelli degli altri vani possiedono un intonaco fatiscente e deteriorato. I muri ed il solaio, mostrano evidenti tracce d'umidità e di cedimenti dell'intonaco. La copertura è a solaio piano. In generale le finiture sono scarse.

L'immobile NON possiede la Concessione Edilizia in quanto realizzato in data anteriore al 1967 periodo non regolamentato dalla Legge n°765/67 per il quale non si aveva l'obbligo della "licenza edilizia".

Appartamento ad uso civile abitazione in Via Manzoni = Secondo Piano alto ▫

K.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, l'appartamento ricade in zona "A" ossia in Centro Storico.

K.1.2. – **Confini.**

L'appartamento confina con una corte interna, con la proprietà [redacted], con la ditta [redacted], con la ditta [redacted] e la Via Umberto I°.

K.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova al secondo piano alto (terzo fuori terra) di un maggior fabbricato con accesso dalla Via Manzoni al civico n°24. La zona è una fascia centrale del Comune di Lanusei assai vicino alle principali strade e vie di comunicazione.

K.1.4. – **Dati catastali.**

L'unità Immobiliare è distinta in catasto al **F. 11 map. 1911 sub. 4**, categoria A/3, Classe 5, consistenza 3,5 vani, Rendita catastale €. 180,76.
Intestazione catastale è in nome di [redacted] nato a [redacted]

K.1.5. – **Regolarità Edilizia.**

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1967. In Comune non è stato rintracciato progetto edilizio. Per cui Urbanisticamente può definirsi regolare.

K.1.6. – **Regolarità Catastale.**

Catastalmente è censito in catasto.

K.1.7. – **Provenienza.**

Il terreno su cui giace l'alloggio è pervenuto al proprietario per **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA del 28/02/1979 e TESTAMENTO OLOGRAFO notaio Castiglia del 18/03/1994.** A tale proposito vedasi il precedente Capo 2 – Ricerche e provenienze ipocatastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

K.1.8. – **Descrizione dell'immobile.**

Il locale, per mezzo di una corte comune e successivamente da una scala condominiale che conduce ai vari livelli del più vasto caseggiato. E' composto da un ambiente utilizzato a pranzo-soggiorno, da una camera da letto, un corridoio ed un bagno e un balconcino che copre una superficie di mq 5,20. Tutte le pareti interne sono intonacate e pitturate, il pavimento è in mattonelle di gres. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. Possiede una superficie netta di circa mq 45,50. L'altezza interna è di mt 2,80. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 61,40. Il vano scale copre una superficie di mq 8,30. L'alloggio, in linea generale si mostra internamente in buone condizioni, mentre esternamente la palazzina è in uno stato di conservazione mediocre. Il locale è utilizzato dal sig. [redacted] figlio di [redacted]

K.1.9. – **Vincoli gravanti sugli immobili.**

I vincoli sono d'ordine ipotecario e sono riassunti a parte.

K.2.0. – **Impianti.**

Per quanto attiene gli impianti, al sottoscritto non è stata fornita la documentazione (art. 7 D.m. 22/01/08), che indica la rispondenza degli impianti a servizio dell'immobile, compresi nell'elenco di cui all'art. 1 secondo comma Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n°37, alla normativa vigente ed alle norme UNI, CEI o altri Enti di formazione.

Per quanto concerne, **l'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**, lo scrivente precisa che non è presente.

Gli impianti **igienico-sanitario** e **fognario** sono collegati alla rete pubblica cittadina.

Area fabbricabile in località Coroddis

L.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Lanusei e dal Certificato di destinazione Urbanistica richiesto in data 27/01/2010, è emerso che il terreno oggetto di stima si trova in **zona "C"** d'espansione residenziale, **sottozona "Cprg".**

L'area di cui trattasi ricade all'interno di un Piano Particolareggiato approvato con D.A. n° 13597U del 13/09/1988. Il Piano Particolareggiato è scaduto ma tuttora vincolante. Il terreno in argomento s'individua nel Piano Particolareggiato all'Isolato 18, e parte dei mappali **1330 e 1331** concorrono a formare il lotto urbanistico n°3, **parte dei mappali 1330, 1332, 1333** e il mappale **1750**, ricadono in **viabilità di piano**, mentre **parte dei mappali 1330, 1331, 1333 e 1332** ricadono in **Verde pubblico.**

È da precisare che, per poter costituire il lotto n°3 concorrono tutti i mappali succitati (1330-1331-1332-1333 e 1750) che, nella loro interezza, sono stati utilizzati parte per cessioni e verde pubblico e parte per il lotto adibito ad edificazione effettiva.

Per questa ragione non si possono considerare le loro effettive aree **(mq 1.073+485), ma la superficie che ottenuta nel lotto Urbanistico (mq 950) che tiene conto anche delle zone cedute.**

Per chiarire meglio, **il mappale 1332 (ex 49/c) di mq 40 e il map. 1333 (ex 57/b) di mq 445 ricadono in "zona verde".**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mentre, **il mappale 1330 (ex 46/c) di mq 595, il map. 1331(ex 49/b) per mq 230 e il map. 1750 (1330 ex 46/c) di mq 128, ricadono nel lotto n°3 edificabile. Circa mq 120 del map. 1331 che ricadono in "zona Verde".**

Prescrizioni del lotto Urbanistico n°3:
a) Indice di fabbricabilità: 1,42
b) Altezza media: ml 7,50
c) Numero dei piani Fuori terra: 2 piani più seminterrato
d) Edificio previsto: mq 180
e) Volumi previsti: mc 1.350
f) Superficie del lotto: mq 950

Si precisa che la Giunta regionale con Deliberazione n°36/7 del 05/09/2006, ha approvato il **Piano Paesistico Regionale** che prevede diverse disposizioni meglio specificate nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si spiega inoltre, che parte dei mappali di cui trattasi **ricade in ZONA Hg1 del P.A.I.** (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 39/40 del 15.07.2008) e parte ricade in **ZONA Hg2**. Il Piano in argomento, per **le Zone Hg1 e Hg2, stabilisce una zona di pericolosità basse e media di frana, meglio specificate** nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

L.1.2. – **Confini.**

Il terreno confina,con la strada comunale, con [redacted] con [redacted]

L.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

Il bene si trova in periferia dell'abitato in località "Coroddis", si giunge ad esso percorrendo la S.S. 198 e successivamente, tramite una traversa comunale Via Leonardo Da Vinci, si arriva ai terreni. La zona, nonostante sia periferica, è ottimale dal punti di vista panoramico, espositivo e residenziale.

L.1.4. – **Dati catastali.**

I terreni sono individuati nelle mappe del catasto al **fg. 7 di Lanusei, mappale 1330 (ex 46/c) di mq 595, map. 1331(ex 49/b) di mq 350 e map. 1750 (1330 ex 46/c) di mq 128**. Nell'insieme, la parte posta a Nord della strada misura mq 1.073.

L'area, posta a Sud della strada, è individuata nelle mappe del catasto al **fg. 7 di Lanusei, mappale 1332 (ex 49/c) di mq 40 e map. 1333 (ex 57/b) di mq 445.** Nell'insieme copre una superficie di mq 485.

Fanno parte della proprietà (nonostante non siano stati citati nel presente concordato) anche il **mappale 1751** (ex 1330/c, 1330 e 46/c) di mq 12,00 e il **mappale 859** di mq 115,00. **Entrambi sono interessati dal passaggio della strada attuale per questa ragione non sono periziabili.**

L'intestazione catastale, è in capo a [redacted].

L.1.5. – **Provenienza.**

I terreni sono pervenuti al proprietario per **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA del 28/02/1979 e TESTAMENTO OLOGRAFO notaio Castiglia del 18/03/1994.** A tale proposito vedasi il precedente Capo 2 – Ricerche e provenienze ipocatastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L.1.6. – **Descrizione dell'immobile.**

I mappali catastali, nella loro interezza costituiscono un appezzamento di forma irregolare, mentre al contrario, il lotto urbanistico ha una forma quadrilatera con lati di circa mt 30x30. Morfologicamente, si mostrano pianeggiante a leggera pendenza verso Sud-Est. Parte del terreno (map. 1331 e 1330) è attualmente occupato da alcune costruzioni precarie **realizzate abusivamente** dai proprietari da oltre 25 anni. Le stesse hanno la muratura in blocchetti e la copertura parte in solaio e parte in fogli di eternit. Sono utilizzati per magazzino e per il ricovero di alcuni automezzi.

L.1.7. – **Osservazioni urbanistiche.**

Il lotto urbanistico è edificalmente appetibile, poiché ricadente in area interessata da numerose costruzioni con tipologia residenziale. Per la sua edificazione occorre tuttavia demolire le attuali strutture.

Terreno agricolo in località "Pedulu"

M.1.1. – **Zona Urbanistica**.

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Lanusei e dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/01/2010 n° 938, è emerso che il terreno oggetto di stima si trova in zona "G" Zona di Servizi Generali, sottozona "G12" (Parco Naturale Montano).

Nella sottozona "G12" è consentita la realizzazione di residenze strumentali ai tipi di intervento realizzati sino ad una percentuale max del 5% del volume realizzabile. Tutti gli interventi di nuova realizzazione dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 10 mt dalle strade. I parametri edilizi sono i seguenti:

a) Indice di edificabilità territoriale: 0,03 mc/mq
b) Indice di edificabilità fondiario: 0,05 mc/mq
c) Distanze da fabbricati non inferiori all'altezza del fabbricato più alto;
d) Distanze dai confini del lotto non inferiori a mt 8,00;
e) Altezza max degli edifici mt 18,00;

I terreni di cui trattasi sono sottoposti al vincolo idrogeologico e sono soggetti alle prescrizioni della L. 431/89 (legge Galasso).

N.1.2. – **Confini.**

Il terreno confina, la proprietà degli [redacted] con la ditta [redacted] con la proprietà [redacted] e con la proprietà [redacted]

N.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

Il terreno si trova nella zona montana del Comune di Lanusei. È raggiungibile percorrendo la Strada Statale 198 sino ad arrivare al km 86+000 a circa 6 km dall'abitato di Lanusei in direzione Gairo.

Tutta la zona circostante è coperta prevalentemente da bosco e da frutteti, sul sito è presente qualche sporadica casa. Per arrivare sul terreno occorre transitare su uno stradello sterrato che, dalla S.S. 198, dopo circa 400 mt porta all'ingresso della proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.1.4. – **Dati catastali.**

L'area è individuata in catasto al **fg. 5 di Lanusei, mappale 8**, superficie mq 10.000, R.D. €. 1,55, R.A. €. 1,03.

L'intestazione catastale, è in capo a [redacted] proprietario per ½ e [redacted] proprietaria per 1/2.

N.1.5. – **Provenienza.**

Il terreno è pervenuto al proprietario per **ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Castiglia, del 18/12/1986, rep. 2760/498 a favore di [redacted] (quota ½) e [redacted] (quota ½).** A tale proposito vedasi il precedente Capo 2 – Ricerche e provenienze ipocatastali.

N.1.6. – **Descrizione dell'immobile.**

L'appezzamento è di forma irregolare. Morfologicamente appare ben collocato poiché non sono presenti tratti a forte pendenza. Copre una vasta superficie interessata da diversi tipi di colture. Ha un'esposizione a Sud-Ovest.

L'appezzamento è delimitato con pali in cemento e rete metallica, nella parte alta è presente anche un muretto in pietre.

Sulla superficie 1/3 (circa **mq 3.300**) è coperto da un fitto bosco di corbezzolo e leccio, circa **mq 5.000** sono interessati da piante da frutto quali castagni, meli e soprattutto ciliegi, mentre la parte restante di circa mq 1.700 è incolta ed è interessata dall'area di pertinenza dell'abitazione.

Sul terreno è presente una piccola costruzione articolata su due livelli, rispettivamente piano terra e seminterrato. Al piano terra si trova una cucina ed al piano seminterrato un deposito attrezzi. Occupa una superficie lorda di **mq 33,80** (mt 7,35x4,60) **a piano**, utile di 28,00. Le pareti sono in muratura portante, gli infissi in alluminio, la pavimentazione della cucina è in gres e d è presente l'intonaco e la pittura. Esternamente la muratura è rivestita in pietre. Il tetto è a doppia falda ricoperto da un manto di tegole. Le finiture esterne sono buone.

N.1.7. – **Regolarità Edilizia.**

Il fabbricato possiede la Concessione di Costruzione n°216 del 18/12/1989 redatta secondo un progetto in Sanatoria per un locale da adibire a deposito e attrezzature agricole. Urbanisticamente **E' REGOLARE** poiché è stato rispettato quanto previsto in progetto.

N.1.8. – **Osservazioni.**

L'immobile è di proprietà del debitore al 50% ([redacted]), l'altro 50% appartiene ad [redacted] (coniuge). La vendibilità, in questo caso, è più problematica. Sarebbe opportuno avere **una dichiarazione del coniuge che attesta la disponibilità all'alienazione del bene con una contropartita economica.**

Lo scrivente quoterà per intero l'immobile lasciando al Commissario giudiziale l'eventuale compito di concordare con il Giudice la regolarizzazione procedurale.

Terreno agricolo in località "Pedulu"

O.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Lanusei e dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/01/2010 n° 938, è emerso che il terreno oggetto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stima si trova in zona "G" Zona di Servizi Generali, sottozona "G12" (Parco Naturale Montano).
Nella sottozona "G12" è consentita la realizzazione di residenze strumentali ai tipi di intervento realizzati sino ad una percentuale max del 5% del volume realizzabile. Tutti gli interventi di nuova realizzazione dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 10 mt dalle strade. I parametri edilizi sono i seguenti:
a) Indice di edificabilità territoriale: 0,03 mc/mq
b) Indice di edificabilità fondiario: 0,05 mc/mq
c) Distanze da fabbricati non inferiori all'altezza del fabbricato più alto;
d) Distanze dai confini del lotto non inferiori a mt 8,00;
e) Altezza max degli edifici mt 18,00;
I terreni di cui trattasi sono sottoposti al vincolo idrogeologico e sono soggetti alle prescrizioni della L. 431/89 (legge Galasso).

O.1.2. – **Confini.**

Il terreno confina con il mappale 8 di proprietà [redacted] con il mappale 10 della ditta [redacted] con il mappale 12 di proprietà Comunale e con il mappale 29 di proprietà [redacted]

O.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

Il terreno si trova nella zona montana del Comune di Lanusei. È raggiungibile percorrendo la Strada Statale 198 sino ad arrivare al km 85+700 a circa 6 km dall'abitato di Lanusei in direzione Gairo.

Tutta la zona circostante è coperta prevalentemente da bosco e da frutteti, sul sito è presente qualche sporadica casa. Per arrivare sul terreno occorre transitare su uno stradello sterrato che, dalla S.S. 198, dopo circa 100 mt, costeggiando il mappale 29, arriva all'ingresso della proprietà.

O.1.4. – **Dati catastali.**

L'area è individuata in catasto al **fg. 5 di Lanusei, mappale 9**, superficie mq 9.360, R.D. €. 1,45.

L'intestazione catastale è in capo alla ditta [redacted]

O.1.5. – **Provenienza.**

Il terreno è pervenuto al proprietario [redacted] in virtù della **SENTENZA DI USUCAPIONE** n°453/03, R.G. 325/02, Cron. 24/5, del 16/12/2003, **trascritta a Nuoro il 03/05/2010**.

A tale proposito vedasi il precedente Capo 2 – Ricerche e provenienze ipocatastali.

O.1.6. – **Descrizione dell'immobile.**

L'appezzamento è di forma irregolare. Morfologicamente appare ben collocato poiché non sono presenti tratti a forte pendenza. Copre una vasta superficie interessata da diversi tipi di colture. Ha un'esposizione a Nord-Est.

L'appezzamento è delimitato con pali in cemento e rete metallica.

Sulla superficie per 1/4 (circa **mq 2.500**) è coperto da un **fitto bosco** di corbezzolo e leccio, un'altra porzione di circa **mq 3.500** è interessata da **piante di ciliegio**, un'altra porzione di circa **mq 2.000** è interessata da altro **bosco di leccio**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e corbezzolo, la parte restante di circa **mq 1.360** è **incolta** ed è interessata dall'area di pertinenza dell'abitazione e da alcune piante di mele.

Sul terreno è presente **una costruzione** articolata su tre livelli, rispettivamente piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'abitazione copre progettualmente circa **53,5 mq nei primi due piani e circa mq 22 al piano ammezzato**.

L'ISPEZIONE INTERNA NON SI E' POTATA ESEGUIRE POICHE', IL SIG. [redacted] possessore delle chiavi dell'abitazione, SOSTIENE CHE LA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E' LA SUA.

A tale proposito, lo scrivente, previo accordo con il Commissario Giudiziale, rinvia l'accertamento ad altra data.

Sul perimetro del lotto, al confine con il mappale 29, è presente un pozzo idrico con una cabina soprastante rivestita in pietre, utilizzato dai fratelli [redacted]

O.1.7 – **Regolarità Edilizia.**

Dai controlli compiuti in Comune di Lanusei, si è riscontrata la presenza della Concessione Edilizia n°49 del 17/01/1992 (prot. 2013) in nome di [redacted] e un progetto relativo al fabbricato.

Dal momento che non si è fatta un'ispezione interna, lo scrivente **ritiene di non poter attestare la REGOLARITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO. La stessa sarà verificata in seguito dietro ordine del Giudice.**

Capo 4)
Metodi di Valutazione

Quesito 7) Identifichi il mercato immobiliare di potenziale sbocco o di riferimento, tenendo conto dei tempi d'alienazione compatibili con quelli della procedura concordataria (max 1 anno).
Quesito 8) Verifichi l'eventuale necessità di eseguire opere sugli immobili finalizzate alla migliore presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento.
Quesito 9) Valuti, a prezzi di pronto realizzo, con identificazione d'idoneo scarto prudenziale che possa adeguatamente tutelare la procedura dalle incertezze legate all'esitazione, in particolare, degli immobili industriali.

- Considerazioni generali sulle valutazioni.

I sistemi impiegati nelle ricerche di mercato si rifanno alle indagini operate verso i vari Uffici Pubblici quali Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. e Comune competente, nel quale sono depositati copie degli Atti Pubblici di compravendita.

Naturalmente oltre a queste ricerche si procede ad un'ulteriore indagine presso le Agenzie Immobiliari le quali procurano, in modo più preciso, il prezzo corrente nell'ambito comunale.

La maggiore attendibilità delle Agenzie Immobiliari è data dal fatto che le stesse impiegano il prezzo effettivo di vendita anziché il "valore dichiarato" che raramente corrisponde a quello effettivo .

E' risaputo anche dagli Organi di Controllo che, nel tempo, vi è stata una consuetudine nel dichiarare valori corrispondenti a quelli minimi per precludere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'esercizio del potere di controllo del Fisco. Per questa ragione l'attendibilità dei valori esposti in Atti è venuta meno, infatti, la Legge 23 dicembre 2005, n°266 – Finanziaria 2006 – ha introdotto una nuova regola per favorire l'emersione del prezzo realmente pattuito dalle parti che consente d'individuare la base imponibile, ai fini delle imposte dirette, secondo i criteri della valutazione automatica. Con detto sistema, si è inserito un nuovo parametro valutativo chiamato "Valore Normale".

"Per valore normale (...) s'intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi".

Lo scrivente non si dilunga oltre sull'argomento per evitare prolissità in materia d'accertamento immobiliare, in ogni caso detto ragionamento potrà essere commentato in caso d'interpellanza.

Da ciò si desume che quanto indicato nei Rogiti Notarili è, riduttivo ed incerto, motivo per cui è necessario rifarsi alle comunicazioni delle Agenzie Immobiliari locali, se ciò non fosse possibile per ragioni di scarso mercato, un buon valore di riferimento lo offre l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

– Analisi valutative.

Nel nostro caso abbiamo edifici di diversa tipologia sistemati parte in zona periferica (Via Venezia) e parte in zona Centrale (appartamenti di Via Umberto e Via Manzoni) di Lanusei.

Per quanto concerne la palazzina in Via Venezia, essa possiede esternamente una buona finitura architettonica, così come internamente mentre internamente ha compimenti ed ornamenti differenziati, buoni nei locali ad uso ufficio e medi negli ambienti ad uso artigianale (panificio, rivendita auto, magazzini, ecc.).

Per quanto concerne l'appartamento di Via Umberto esso è un'abitazione civile con finiture medie, così come il locale commerciale situato frontalmente all'appartamento che possiede anch'esso degli ornamenti insufficienti.

La logica impone quindi, che il sottoscritto applichi una valutazione ponderata e differente per i vari locali in considerazione alla sommatoria dei fattori di ribasso.

Secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, a Lanusei, il prezzo orientativo d'immobili similari, riferito al 2° Semestre 2009 (vedasi visure allegate), è il seguente:

- In zona centrale/ PIAZZA E VIA V. EMANUELE – VIA UMBERTO

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min	Max
ABITAZIONI CIVILI	OTTIMO	860	970
ABITAZIONI ECONOMICHE	OTTIMO	700	810
BOX	NORMALE	550	600

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le rilevazioni effettuate dallo scrivente a metà anno del 2010 sostanzialmente indicano che il valore di mercato impiegato dall'Osservatorio Immobiliare, seppure prudenziale, è comunque attendibile!

Per questa ragione, il **parametro di riferimento che lo scrivente adotterà** (in quanto desunto da una fonte ufficiale) sarà **quello dell'Osservatorio Immobiliare** (ad eccezione degli Uffici dove il valore è desunto dalle Agenzie Immobiliari).

Nel nostro caso abbiamo una struttura costruita di recente (palazzina di Via Venezia) e degli immobili più datati (appartamento in Via Manzoni e Via Umberto) che possiedono, entrambi, delle situazioni tali da inibire l'utilizzo del pieno valore di mercato.

Ragion per cui, al prezzo "Base" sarà applicato un coefficiente correttivo che, sommato agli altri (di seguito esposti), condurrà al valore di mercato.

ADOZIONE DEI CRITERI DI CORREZIONE

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario all'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi.

I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione sono: - la vetustà (cioè l'età della costruzione); - lo stato di conservazione; - le tecniche o caratteristiche costruttive adottate; - le finiture; - l'ubicazione della struttura; - una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d'impianti o meno; - la sua situazione strutturale.

Coefficiente di vetustà (Kv).

Per quanto concerne la vetustà della struttura, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10 anno, del 6% al 25 anno e del 10% al 30 anno.

Stato di conservazione (Sc).

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Il coefficiente buono sarà pari a 1 (0%), per quanto riguarda quello medio esso sarà pari a 0,95 (-5%), ed infine per quanto concerne quello scadente esso sarà pari a 0,90 (-10%).

Tecnica costruttiva (Tc).

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché l'immobile potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata a ciò si aggiunge l'implicazione di carattere distributivo che può condurre ad un modesto utilizzo della stessa.

Esse si distinguono moderna, con coefficiente pari a 1 (0%), medie, con coefficiente pari a 0.95 (-5%), superate con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione (Ku).

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato (o appartamento), rispetto alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 (0%) a 0,90 (-10%).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Altri elementi (Ki).

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto, sono le finiture, la presenza d'impianti, il loro stato di conservazione, ecc.
In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1(0%) a 0.80 (-20 %).

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno moltiplicati tra loro per avere un **coefficiente unico**.

Appartamento e cantina in Via Umberto
COEFFICIENTE CORRETTIVO

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
Appartamento	- 6	- 5	- 5	0	- 6	- 22%
Balconi	- 6	0	0	0	0	- 6%
Cantina	- 6	-10	-13	0	-15	- 44%
Garage	- 6	-10	- 5	0	- 5	- 26%

Appartamento in Via Manzoni
COEFFICIENTE CORRETTIVO

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
Appartamento	- 6	- 5	- 9	0	- 10	- 30%
Balconi	- 6	0	0	0	0	- 6%

Appartamenti in Via Venezia
COEFFICIENTE CORRETTIVO

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
Appartamento 2° Piano	- 3	0	0	0	- 7	-10%
Appartamento 1° Piano	- 3	0	0	0	- 7	-10%
Appartamento 2° Piano	- 3	0	0	0	- 7	-10%
Mini app. lato Nord	- 3	0	0	0	- 7	-10%
Mini app. lato Sud	- 3	0	0	0	- 7	-10%
Balconi e verande	- 3	0	0	0	- 0	- 3%
Scantinato/Garage	- 3	-5	-5	0	- 7	-18%

Parametri.

Il prezzo di mercato "lordo" degli appartamenti sarà di **€. 970,00/mq,** mentre quello della cantina e garage **€. 590,00/mq.**

Ai suddetti valori **si applicheranno i coefficienti di riduzione calcolati in precedenza** per ottenere il reale valore commerciale di ciascun immobile.

Le **terrazze scoperte ed i balconi** avranno un prezzo base di **€. 180,00/mq, la scala condominiale €. 550,00,** i **passaggi e le pertinenze cortilizie in terra €. 40,00/mq, lo scantinato di Via Venezia €. 650,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capo 5)
Valutazione dei locali

Appartamento in Via Umberto 70.
(F. 7 map. 1000 sub. 4)
PIANO QUARTO (Proprietà [redacted] -

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Appartamento	110,00	970,00	- 22%	€. 83.226,00
Balconi	9,94+2,80+ 4,20	180,00	- 6%	€. 2.866,00
Area condominiale (scale e altro)			A corpo	€. 4.500,00
TOTALE				**€. 90.592,00**

In cifra tonda Euro €. 90.000,00
(diconsi Euro novantamila/00).

Garage in Via Umberto.
(F. 7 map. 1000 sub. 10)
PIANO SOTTOSTRADA (Proprietà [redacted] -

CANTINA/GARAGE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Garage	26,00	590,00	- 26%	€. 11.351,60
TOTALE				**€. 11.351,60**

In cifra tonda Euro €. 11.300,00
(diconsi Euro undicimilatrecento/00).

Cantina in Via Umberto.
(F. 7 map. 1000 sub. 14)
PIANO SOTTOSTRADA (Proprietà [redacted] -

CANTINA/GARAGE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Cantina	41,00	590,00	- 44%	€. 13.546,40
TOTALE				**€. 13.546,40**

In cifra tonda Euro €. 13.500,00
(diconsi Euro tredicimilacinquecento/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento in Via Manzoni n°24.

(F. 11 map. 1911 sub. 4)

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Appartamento	61,40	970,00	- 30%	€. 41.690,60
Balconi	5,20	180,00	- 6%	€. 879,84
Area condominiale (scale e altro)			A corpo	€. 4.600,00
TOTALE				**€. 47.170,44**

In cifra tonda Euro €. 47.200,00
(diconsi Euro quarantasettemiladuecento/00).

Appartamento in Via Venezia.

(F. 7 map. 1328 sub. 2)

PIANO PRIMO (Proprietà [redacted] -

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

Immobile	Superficie commerciale Mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Appartamento	119,00	970,00	- 10%	€. 103.887,00
Balconi	11,00+11,60	180,00	- 3%	€. 3.946,00
Scala condominiale			A corpo	€. 4.500,00
1/3 Area comune circostante il fabbricato			A corpo	€. 1.500,00
Spese di regolarizzazione urbanistica			A corpo	€. - 5.000,00
TOTALE				**€. 108.833,00**

In cifra tonda Euro €. 109.000,00
(diconsi Euro centonovemila/00).

Appartamento in Via Venezia.

(F. 7 map. 1328 sub. 3)

PIANO SECONDO (Proprietà [redacted] -

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Appartamento	119,00	970,00	- 10%	€. 103.887,00
Balconi	11,00+11,60	180,00	- 3%	€. 3.946,00
Scala condominiale			A corpo	€. 4.500,00
1/3 Area comune circostante il fabbricato			A corpo	€. 1.500,00
Spese di regolarizzazione urbanistica			A corpo	€. - 5.000,00
TOTALE				**€. 108.833,00**

In cifra tonda Euro €. 109.000,00
(diconsi Euro centonovemila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale garage in Via Venezia.

(F. 7 map. 1328 sub. 1)

PIANO SOTTOSTRADA (Proprietà [redacted] -

CANTINA/GARAGE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Scantinato	179,00	590,00	- 18%	€. 86.600,20
Spese di regolarizzazione urbanistica			A corpo	€. - 2.000,00
TOTALE				**€. 84.600,20**

In cifra tonda Euro €. 84.600,00
(diconsi Euro ottantaquattromilaseicento/00).

Appartamentino in Via Venezia.

(F. 7 map. 1328 senza subalterno)

PIANO TERRA LATO NORD (Proprietà [redacted] -

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Appartamento	61,00	970,00	-10%	€. 53.253,00
Veranda	11,40	180,00	- 3%	€. 1.990,00
1/6 Area comune circostante il fabbricato			A corpo	€. 750,00
A dedurre spese regolarizzazione			A corpo	€. - 4.000,00
TOTALE				**€. 51.993,00**

In cifra tonda Euro €. 52.000,00
(diconsi Euro cinquantaduemila/00).

Appartamentino in Via Venezia.

(F. 7 map. 1328 senza subalterno)

PIANO TERRA LATO SUD (Proprietà [redacted] -

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Appartamento	59,50	970,00	-10%	€. 51.943,50
Veranda	13,80	180,00	- 3%	€. 2.409,50
1/6 Area comune circostante il fabbricato	A corpo			€. 750,00
A dedurre spese regolarizzazione	A corpo			€. - 4.000,00
TOTALE				**€. 51.993,00**

In cifra tonda Euro €. 52.000,00 (diconsi Euro cinquantaduemila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Area fabbricabile in località Coroddis

Fg. 7 map. 1330 (ex 46/c), map. 1331 (ex 49/b), map. 1750 (ex 46/c), map. 1332 (ex 49/c) e map. 1333 (ex 57/b)

Come esposto nel precedente paragrafo (L.1.1. – **Zona Urbanistica),** il terreno oggetto di stima si trova in zona "C" d'espansione residenziale.

Tuttavia, **ricade anche in ZONA Hg1 e Hg2 del P.A.I.** che istituisce una zona di lieve e media pericolosità di frana. Per questa ragione, **allo stato attuale, l'edificazione è consentita in entrambe le zone previa indicazione dello stato geologico del suolo.**

Il prezzo di mercato di un'area giacente in zona C, con Piano Particolareggiato approvato, che non ha vincoli d'edificabilità imposti dal P.A.I., con un lotto urbanistico già definito, ha un prezzo compreso tra €. 130,00 e €. 180,00 il metro quadrato.

Nella valutazione non si possono considerare le effettive aree catastali **(mq 1.073+485), ma la superficie che ottenuta nel lotto Urbanistico (mq 950) che tiene conto anche delle zone cedute.**

TERRENO

Immobile	Superficie Mq	Costo unitario Al €/mq		TOTALE
Lotto urbanistico n°3	950	150,00		€. 142.500,00
A dedurre spese demolizione manufatti				€. – 4.500,00
TOTALE				**€. 138.000,00**

In cifra tonda Euro €. 138.000,00
diconsi Euro (centotrentottomila/00).
Si precisa che la valutazione finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Terreno agricolo in località PERDA RUBIA

(Fg. 37, mappale 316 e map. 317)

Come esposto nel precedente paragrafo, il terreno si trova in zona "E" agricola, distante dal centro abitato oltre 13 km. Copre una superficie di mq 9.700.

In un'indagine operata dallo scrivente nel circondario Ogliastrino, è emerso che i prezzi di terreni similari possiedono un prezzo di circa €. 0,70/mq con alberature di eucaliptus ed €. 0,40/mq con pascolo cespugliato.

TERRENO

Immobile	Superficie Mq	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Eucaliptus	2.000,00	0,70	€. 1.400,00
Pascolo cesp	7.360,00	0,40	€. 2.944,00
Strada interna	340,00	0,50	€. 170,00
TOTALE	**27.330,00**		**€. 4.354,00**

In cifra tonda Euro €. 4.350,00
(diconsi Euro quattromilatrecentocinquanta/00).
Si precisa che la valutazione finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9029/10000 del Terreno agricolo in località PERDA RUBIA

(Fg. 37, mappale 76)

Per quanto attiene l'estensione, lo scrivente non ha operato una misurazione diretta ma si è basato sui dati catastali. Nella totalità il terreno misura circa mq 66.785, la quota di appartenenza a [redacted] e **di mq 60.300** (9029/10000).

Su gran parte del suolo è presente un bosco di eucaliptus a cui s'alternano sporadiche piante da frutto, in alcuni tratti è incolto ed è sfruttato a pascolo.

TERRENO

Immobile	Superficie Mq	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Eucaliptus	50.000,00	0,70	€. 35.000,00
Pascolo cesp	10.300,00	0,40	€. 4.120,00
TOTALE	**60.300,00**		**€. 39.120,00**

In cifra tonda Euro €. 39.000,00
(diconsi Euro trentanovemila/00).
Si precisa che la valutazione finale è da intendersi a corpo e non a misura.

¼ Terreno agricolo in località Terzu (Ilixedu)

(Fg. 37, mappale 99)

Come il precedente terreno, si trova in zona "E" agricola, distante dal centro abitato oltre 13 km. Copre una superficie di mq 60.190.

La porzione di ¼ appartenente alla ditta [redacted] è di **circa mq 15.000**. E' di forma irregolare ed ha una leggera pendenza da Nord verso Sud.

La superficie è interessata da diversi tipi di colture. Ha un'esposizione a Sud-Ovest. Detta area è coperta, per una parte, da **un vigneto** di circa 700 ceppi che interessa una superficie di circa **mq 1.000**, per un'altra parte da **un uliveto di circa mq 5.000**, altre porzioni sono occupate da alberature di eucaliptus **circa mq 3.000** e la parte restante è incolta. Per quanto attiene l'estensione, lo scrivente non ha operato una misurazione diretta, ma si è basato sui dati catastali.

Sul terreno è presente una piccola casetta agricola, articolata su un solo piano, utilizzata per il deposito attrezzi ed il ricovero di alcuni animali (maiali). Essa è costituita da tre stanze tutte accessibili dall'esterno per mezzo di porte metalliche. Occupa una superficie lorda di mq 60,00 (mt 15,0x4,0). Anteriormente ha un battuto di cemento di circa mq 15,00.

TERRENO

Immobile	Superficie Mq	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Vigneto	1.000,00	1,80	€. 1.800,00
Uliveto	5.000,00	1,00	€. 5.000,00
Eucaliptus	3.000,00	0,70	€. 2.100,00
Pascolo cesp	6.000,00	0,40	€. 2.400,00
Casa colonica	60,00	300,00	€. 18.000,00
Battuto cemento	15,00	50,00	€. 750,00
Rudere	A CORPO		€. 1.000,00
TOTALE	**15.075,00**		**€. 31.050,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In cifra tonda Euro €. 31.000,00
(diconsi Euro trentunomila/00).
Si precisa che la valutazione finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Terreno agricolo in località PEDULU
(Fg. 5, mappale 8)

L'appezzamento è di forma rettangolare, copre una superficie di mq 10.000. Morfologicamente appare ben collocato poiché non sono presenti tratti a forte pendenza.

Sulla superficie 1/3 (circa **mq 3.300**) è coperto da un fitto bosco di corbezzolo e leccio, circa **mq 5.000** sono interessati da piante da frutto quali castagni, meli e soprattutto ciliegi, mentre la parte restante di circa **mq 1.700** è incolta, circa mq 20 sono verande e marciapiedi di pertinenza dell'abitazione.

Sul terreno è presente una piccola costruzione articolata su due livelli, rispettivamente piano terra e seminterrato. Al piano terra si trova una cucina ed al piano seminterrato un deposito attrezzi. Occupa una superficie lorda di **mq 33,80** (mt 7,35x4,60) **a piano**, utile di 28,00.

TERRENO

Immobile	Superficie Mq	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Bosco	3.300,00	0,80	€. 2.640,00
Ciliegi e meli	5.000,00	1,30	€. 6.500,00
Zona incolta	1.700,00	0,40	€. 680,00
Casa colonica	2x33,80	300,00	€. 20.280,00
Opere pertinenziali	A CORPO		€. 1.500,00
TOTALE	**10.000,00**		**€. 31.600,00**

In cifra tonda Euro €. 31.600,00
diconsi Euro (trentunomilaseicento/00).
Si precisa che la valutazione finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Terreno agricolo in località PEDULU
(Fg. 5, mappale 9)

L'appezzamento è di forma quadrilatera, copre una superficie di mq 9.360. Morfologicamente appare ben collocato poiché non sono presenti tratti a forte pendenza. Copre una vasta superficie interessata da diversi tipi di colture.

Sulla superficie per 1/4 (circa **mq 2.500**) è coperto da un **fitto bosco** di corbezzolo e leccio, un'altra porzione di circa **mq 3.500** è interessata da **piante di ciliegio**, un'altra porzione di circa **mq 2.000** è interessata da altro **bosco di leccio** e corbezzolo, la parte restante di circa **mq 1.360** è **incolta** ed è interessata dall'area di pertinenza dell'abitazione e da alcune piante di mele.

Sul terreno è presente **una costruzione** articolata su tre livelli, rispettivamente piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE NON E' STATA ESEGUITA POICHE' IL POSSESSORE DELLE CHIAVI DEL FABBRICATO, SIG. [redacted] (fratello di [redacted]), NONOSTANTE SIA STATO INVITATO AD APRIRE I LOCALI DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE, NON HA DATO LA SUA DISPONIBILITA'.

Con un'istanza rivolta al tribunale di Lanusei, il sig. [redacted] ha dichiarato di essere lui il proprietario, nonostante i titoli e gli Atti attestino il diversamente ovvero che l'immobile è di proprietà del sig. [redacted]

Capo 6)
Sintesi finale delle valutazioni

PROPRIETA' [redacted]

Quanto sopra riportato si può così riassumere:

Appartamento in Via Umberto 70.
(F. 7 map. 1000 sub. 4)
PIANO QUARTO - **€. 90.000,00**
(diconsi Euro novantamila/00).

Garage in Via Umberto.
(F. 7 map. 1000 sub. 10)
PIANO SOTTOSTRADA **€. 11.300,00**
(diconsi Euro undicimilatrecento/00).

Cantina in Via Umberto.
(F. 7 map. 1000 sub. 14)
PIANO SOTTOSTRADA **€. 13.500,00**
(diconsi Euro tredicimilacinquecento/00).

Appartamento in Via Manzoni n°24.
(F. 11 map. 1911 sub. 4)
PIANO PRIMO **€. 47.200,00**
(diconsi Euro quarantanovemilattocento/00).

Appartamento in Via Venezia.
(F. 7 map. 1328 sub. 2)
PIANO PRIMO **€. 109.000,00**
(diconsi Euro centonovemila/00).

Appartamento in Via Venezia.
(F. 7 map. 1328 sub. 3)
PIANO SECONDO **€. 109.000,00**
(diconsi Euro centonovemila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale garage/cantina in Via Venezia.
(F. 7 map. 1328 sub. 1)
PIANO SOTTOSTRADA **€. 84.600,00**
(diconsi Euro ottantaquattromilaseicento/00).

Appartamentino in Via Venezia.
(F. 7 map. 1328 senza subalterno)
PIANO TERRA LATO NORD **€. 52.000,00**
(diconsi Euro cinquantaduemila/00).

Appartamentino in Via Venezia.
(F. 7 map. 1328 senza subalterno)
PIANO TERRA LATO SUD **€. 52.000,00**
(diconsi Euro cinquantaduemila/00).

Area fabbricabile in località Coroddis
Fg. 7 map. 1330 (ex 46/c), map. 1331 (ex 49/b), map. 1750 (ex 46/c), map. 1332 (ex 49/c) e map. 1333 (ex 57/b)
LOTTO URBANISTICO N°3 **€. 138.000,00**
diconsi Euro (centotrentottomila/00).

Terreno agricolo in località PERDA RUBIA
(Fg. 37, mappale 316 e map. 317)
TERRENO **€. 4.350,00**
(diconsi Euro quattromilatrecentocinquanta/00).

9029/10000 del Terreno agricolo in località PERDA RUBIA
(Fg. 37, mappale 76)
TERRENO **€. 39.000,00**
(diconsi Euro trentanovemila/00).

¼ Terreno agricolo in località Terzu (Ilixedu)
(Fg. 37, mappale 99)
TERRENO **€. 31.000,00**
(diconsi Euro trentunomila/00).

Terreno agricolo in località PEDULU
(Fg. 5, mappale 8)
TERRENO E FABBRICATO **€. 31.600,00**
diconsi Euro (trentunomilaseicento/00).
(**)n.b. il bene, nonostante la **proprietà al 50%** è stato **valutato per intero**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno agricolo in località PEDULU
(Fg. 5, mappale 9)
TERRENO E FABBRICATO **NON VALUTATO**

VALORE TOTALE DEI BENI €. 812.550,00
diconsi Euro (ottocentododicimilacinquecentocinquanta/00).

Tutte le stime sono escluse dell'IVA prevista per legge e degli eventuali arredi.

Capo 7)
Conclusioni finali

La presente stima tiene conto di quanto richiesto dal Giudice allo scrivente, nel mandato peritale.

Reputando di aver eseguito nel miglior modo il compito affidatomi, rassegno la presente consulenza, composta di n° 54 pagine e n° 11 plichi allegati, restando a disposizione di chiarimenti se ne dovessero occorrere.

Si allega:

1) *Incarico Giudiziario;*
2) *Verbali di sopralluogo ed incontro con le parti.*
3) *Sentenza di Usucapione n°453/03del 16/12/2003, emessa dal Tribunale di Lanusei a favore di [redacted] per il terreno sito in Comune di Lanusei, località "Pedulu", fg. 5 map. 9;*
4) *Relazione ventennale, visure storico catastali e planimetrie dei beni, siti in Comune di Lanusei, individuati al Fg. 7 partic. 1000/sub.4, partic. 1000/sub. 10 e partic. 1000/sub. 14;*
5) *Relazione ventennale, visure storico catastali e planimetrie dell'accatastamento dei beni, siti in Comune di Lanusei in Via Venezia, individuati al Fg. 7 partic. 1328/sub.1, partic. 1328/sub. 2 e partic. 1328/sub. 3;*
6) *Concessione Edilizia, progetto del fabbricato in Via Venezia e planimetrie redatte dal Consulente che riportano l'effettiva consistenza degli appartamenti;*
7) *Relazione ventennale, visure storico catastali e planimetrie catastali dei beni, siti in Comune di Lanusei in località "Perda Rubia", individuati al Fg. 37 map. 316 e map. 317;*
8) *Relazione ventennale, visure storico catastali e planimetria catastale del bene, sito in Comune di Lanusei in località "Perda Rubia", individuato al Fg. 37 map. 76;*
9) *Relazione ventennale, visure storico catastali e planimetria catastale del bene, sito in Comune di Lanusei in località "Terzus-ilixedu, individuato al Fg. 37 map. 99;*
10) *Relazione ventennale, visure storico catastali e planimetrie dell'accatastamento del bene, sito in Comune di Lanusei in Via Manzoni, individuati al Fg. 11 partic. 1911/sub.4;*
11) *Relazione ventennale, visure storico catastali e planimetrie catastali dei beni siti in Comune di Lanusei in località "Coroddis", individuati al Fg. 7 mapp.li 1330-1750-1751-1331-1332-1333-859, con relativo Piano di Comparto e lotto Urbanistico;*
12) *Relazione ventennale, visure storico catastali e planimetria catastale del bene, sito in Comune di Lanusei in località "Pedulu, individuato al Fg. 5 map. 8;*
13) *Concessione Edilizia e progetto architettonico della casa colonica di [redacted] costruita sul terreno sito in Comune di Lanusei, località "Pedulu", fg. 5 map. 8;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14) Fotocopia del Certificato di destinazione Urbanistica dei terreni di proprietà di [redacted]

15) Visure della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare relative all'abitato di Lanusei;

16) Documentazione fotografica degli immobili periziati.

Lanusei 20 maggio 2010

Il Perito
(geom. Roberto Musiu)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009