

[REDACTED]

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**ASTE GIUDIZIARIE.it** **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**(REPERTORIO ESECUZIONI N° 466/06)**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

**GIUDICE:** [REDACTED]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 466/06

RELAZIONE DEL C.T.U.

La presente relazione prevede:

1. **PREMESSA**
2. **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**
3. **DATI CATASTALI**
4. **DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI**
5. **REGOLARITA DELLE CONCESSIONI EDILIZIE**
6. **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**
7. **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI**
8. **VARIAZIONI CATASTALI**
9. **CONCLUSIONI**

**-PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. [REDACTED]

[REDACTED] con studio in [REDACTED],

invitato a comparire nell'udienza del 18 luglio 2007, veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED]

[REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. n° 466/06 promosso da [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto riceveva l'incarico che qui di seguito si riporta:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare R.E. 466/06

Pagina 1 di 72

(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

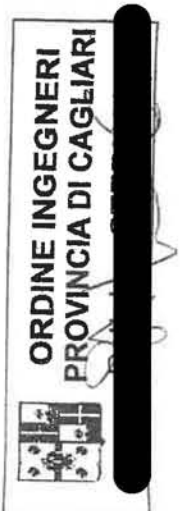
2) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI



(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la



data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto provvedeva ad eseguire tutti gli accertamenti e ad effettuare i necessari sopralluoghi dando inizio alle operazioni peritali il giorno 29/09/2007 alle ore 9:00 in San Sperate al n. 8 della Via Cagliari.

Incongruenze tra lo stato di fatto è la documentazione



reperita, riguardante gli immobili oggetto del pignoramento, nonché il mancato accesso ad alcuni immobili, hanno reso necessario un ulteriore sopralluogo effettuato il giorno 23/02/2008 alle ore 9:00.

L'accesso agli immobili si è svolto alla presenza del Sig. [REDACTED]

#### -IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con atto del 23/10/2006 rep. n° 993/2006 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 15 novembre 2006 ai n.ri 46662/31005, a favore di [REDACTED] vennero pignorati i seguenti immobili:

##### -IMMOBILE 1

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Risorgimento, distinto al N.C.E.U al foglio 5, particella 316, numero vani 10, pignorato per la quota di 1/15 a [REDACTED] nato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) (Vedi allegati A1, A2 e A3).

##### -IMMOBILE 2

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Casteddu, distinto nel N.C.T. al foglio 21, mappali 22, 23 e 37 di proprietà, pignorato per la quota di 4/30 a [REDACTED] nato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) (Vedi allegati A1, A2 e A3).

##### -IMMOBILE 3

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Partiolla, [REDACTED]



distinto nel N.C.T. al foglio 13, mappale 110 di proprietà,  
pignorato per la quota di 4/30 a [redacted] nato a

[redacted]  
(Vedi allegati A1, A2 e A3).

-IMMOBILE 4

Terreno in agro di San Sperate, località "Is Pontixeddus",  
distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174 di proprietà,  
pignorato per la quota di 4/30 a [redacted]

[redacted]  
(Vedi allegati A1, A2 e A3).

-IMMOBILE 5

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Cagliari, distinto al  
N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 2, pignorato  
per la quota di 4/30 a [redacted]

[redacted]  
proprietà per l'area di [redacted]

[redacted] e [redacted]

[redacted] (C.F.

S [redacted] (Vedi allegati A1, A2 e A3).

-IMMOBILE 6

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Cagliari, distinto al  
N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno  
1 (soppresso ha originato i sub 3, 4, 5), pignorato per la  
quota di 4/30 [redacted]

[redacted] proprietà per

l'area di [REDACTED]

(Vedi allegati A1, A2 e A3).

-IMMOBILE 7

Terreno in agro di San Sperate, località "Su Pirastu", distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappale 155 pignorato per la quota di 1/5 a [REDACTED]

[REDACTED] Vedi allegati A1, A2 e A3).

**-DATI CATASTALI**

Le unità immobiliari sottoposte a pignoramento sono così distinte nel Nuovo Catasto del Comune censuario di San Sperate:

-IMMOBILE 1

Civile abitazione in comune di San Sperate via Risorgimento, distinta al N.C.E.U al foglio 5, mappale 316, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita Euro 273,72, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1000/1000.

-IMMOBILE 2

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Casteddu, consistente in tre mappali così distinti nel N.C.T.:

-foglio 22, mappale 22, qualità classe "seminativo 4",  
superficie 4905 mq, reddito dominicale Euro 5,07, reddito  
agrario Euro 2,79, dati derivanti da impianto  
meccanografico del 14/05/1985, partita 3877, intestato a:

[REDACTED]  
[REDACTED] Comproprietario;

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (CF  
[REDACTED] Comproprietario;

-Foglio 22, mappale 23, qualità classe "seminativo 4",  
superficie 6595 mq, reddito dominicale Euro 6,81, reddito  
agrario Euro 3,75, dati derivanti da impianto  
meccanografico del 14/05/1985, partita 3877, intestato a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (CF  
[REDACTED] Comproprietario;

[REDACTED] nata a San Sperate [REDACTED]  
[REDACTED] Comproprietario;

-Foglio 22, mappale 37, qualità classe "seminativo 4",  
superficie 7440 mq, reddito dominicale Euro 7,68, reddito  
agrario Euro 4,23, dati derivanti da impianto  
meccanografico del 14/05/1985, partita 3877, intestato a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (CF  
[REDACTED] Comproprietario;

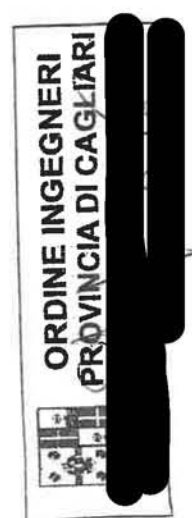
[REDACTED] a a [REDACTED] (CF  
[REDACTED] Comproprietario.

-IMMOBILE 3

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare R.E. 466/06

Pagina 10 di 72



Terreno in agro di San Sperate, località Bia Partiolla, distinto nel N.C.T. al foglio 13, mappale 110, qualità classe "seminativo 3", superficie 10470 mq, reddito dominicale Euro 21,63, reddito agrario Euro 13,52, dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985, partita 2805, intestato a:

[REDACTED] (CF

[REDACTED] Comproprietario;

[REDACTED] (CF

[REDACTED] Comproprietario.

-IMMOBILE 4

Terreno in agro di San Sperate, località "Is Pontixeddus", consistente in due mappali così distinti nel N.C.T.:

-Foglio 7, mappale 92, qualità classe "agrumeto 3", superficie 5030 mq, reddito dominicale Euro 119,50, reddito agrario Euro 51,96, dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985, partita 5096, intestato a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

-Foglio 7, mappale 174, qualità classe "seminativo 2", superficie 3560 mq, reddito dominicale Euro 12,87, reddito agrario Euro 6,44, dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985, partita 5096, intestato a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

-IMMOBILE 5

Civile abitazione in comune di San Sperate via Cagliari, distinta al N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 9 vani, superficie catastale 235 mq, rendita Euro 650,74, dati derivanti da variazione del 22/09/2003 n. 13093 1/2003 in atti dal 22/09/2003 (protocollo n. 388744) "Variazione per modifica identificativo", indirizzo: Corso Cagliari n. 8 piano T-2, intestato a:

██████████ nato a ██████████ (CF ██████████), proprietà superficaria;

██████████ nato a ██████████ (CF ██████████), proprietà per l'area;

██████████ nata a ██████████ (CF ██████████), proprietà per l'area.

-IMMOBILE 6

Locali commerciali in comune di San Sperate via Cagliari, distinto al N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 1; Il subalterno 1 è stato soppresso mediante divisione del 09/02/2007 n. 13053 1/2007 in atti dal 09/02/2007 (protocollo n. CA0062263), dando origine ai seguenti immobili:

-Foglio 8, mappale 2557, subalterno 3

-Foglio 8, mappale 2557, subalterno 4

-Foglio 8, mappale 2557, subalterno 5

██████████

Esecuzione Immobiliare R.E. 466/06

Pagina 12 di 72

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



-IMMOBILE 7

Terreno in agro di San Sperate, località "Su Pirastu", distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappale 155, qualità classe "seminativo 2", superficie 8055 mq, reddito dominicale Euro 29,12, reddito agrario Euro 14,56, dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985, partita 3106, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] (CF [REDACTED]), proprietà per 1000/1000.

-DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

-IMMOBILE 1

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Risorgimento, distinto al N.C.E.U al foglio 5, particella 316, numero vani 10

L'unità immobiliare è un fabbricato per civile abitazione costruito, partendo da un ampliamento di costruzione preesistente con "licenza di costruzione" nr.384 del 1969. Il fabbricato è edificato in due piani fuori terra su un lotto di mq 670 circa, la superficie coperta dall'edificio è di circa mq 162. Il piano terra è costituito da una veranda chiusa, quattro ambienti e un vano scala, per una superficie totale netta di circa mq 137, mentre il primo piano è composto da tre camere da letto, un bagno, due ripostigli e un vano scala per una superficie coperta netta di mq 101. Le camere da letto del primo piano affacciano su una terrazza di circa mq 40. Le pareti sono intonacate e pitturate, il



bagno e la cucina sono placati con piastrelle in maiolica smaltata, il pavimento è placcato con marmette a grana grossa, gli infissi sono in pino di Svezia. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato, le finestre sono protette da tapparelle. Nel complesso l'immobile è in sufficiente stato di manutenzione e presenta rifiniture di medio livello. L'immobile è accessibile dalla via Risorgimento al numero 12.

Attualmente l'immobile è occupato da una sorella del signor

██████████  
-IMMOBILE 2

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Casteddu, distinto nel N.C.T. al foglio 21, mappali 22, 23 e 37

L'unità immobiliare è un terreno della superficie totale di mq 18940 costeggiato sul lato più lungo da una strada comunale in cui ci si immette dalla strada provinciale 4 (proseguimento extra urbano di via Cagliari), tale strada si raggiunge facilmente, prendendo come riferimento il semaforo all'incrocio tra via Cagliari e via Risorgimento, percorrendo la via Cagliari in uscita da San Sperate (strada provinciale 4) per circa 2,5 Km, raggiunto l'incrocio si svolta a destra lasciando l'immobile sulla destra della strada imboccata. Il terreno è recintato mediante rete metallica è dotato di vasche di accumulo acque per l'irrigazione inoltre sono presenti frangivento di ulivi che spezzano la continuità



del terreno. Al momento del sopraluogo nel terreno non risultava alcuna coltura in atto. (Vedi allegati A1 e A10)

**-IMMOBILE 3**

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Partiolla, distinto nel N.C.T. al foglio 13, mappale 110

L'unità immobiliare è un terreno della superficie di mq 10470 in cui vi è una coltura di tipo agrumeto, è presente un pozzo, una vasca di accumulo e un rudere. L'immobile è raggiungibile, prendendo come riferimento il semaforo all'incrocio tra via Cagliari e via Risorgimento, percorrendo la via Cagliari in uscita da San Sperate (strada provinciale 4) per circa 2,2 Km, raggiunto l'incrocio si svolta a destra lasciando l'immobile sulla destra, ad angolo tra la strada imboccata e la strada provinciale 4. (Vedi allegati A1 e A10)

**-IMMOBILE 4**

Terreno in agro di San Sperate, località "Is Pontixeddus", distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174

L'unità immobiliare è un terreno della superficie di mq 8590 in cui per la maggior parte vi è una coltura di tipo agrumeto il terreno sembra essere incolto, le piante di agrumi presenti sono in cattive condizioni e la superficie è completamente coperta di erba alta e secca; il terreno è recintato ed è presente una vasca per la raccolta dell'acqua per l'irrigazione. L'immobile è raggiungibile,



prendendo come riferimento il semaforo tra via Cagliari e via Risorgimento, percorrendo la strada provinciale 4 direzione Villasor per circa 2,1 Km, all'incrocio si svolta a sinistra costeggiando la recinzione dell'aeroporto militare di decimomannu per circa 1,3 Km, all'incrocio si svolta a sinistra e si prosegue per circa 900 m ritrovando l'immobile sulla destra rispetto alla direzione di arrivo. **(Vedi allegati A1 e A10).**

-IMMOBILE 5

Immobilie sito in San Sperate (CA) Via Cagliari, distinto al N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 2

L'unità immobiliare è costituita dal primo piano e piano sottotetto di un fabbricato per civile abitazione costruito, con "licenza di costruzione" nr.47 del 20/04/1976, su un lotto di mq 1102 ricoprendo una superficie di mq 252. L'edificio per intero è composto di un corpo di fabbricato al piano terra più il primo piano ed il sottotetto. L'edificio è stato costruito con muratura portante in elevazione in muro blocco laterizio pesante, solai di tipo misto (laterizio, C.A., travetti prefabbricati), vespaio in pietrame scapolo accomodato a mano con la formazione di cunicoli di aereazione, tramezzature di tipo fissa eseguita con mattoni laterizio, copertura con solaio misto coperto con tegole marsigliesi. L'intonaco esterno è del tipo frattazzato ma non è stato tinteggiato. All'interno solo il primo piano è rifinito,



mentre il sottotetto non ha infissi e manca internamente di intonaco e pavimentazione, inoltre l'estensione planovolumetrica del sottotetto è differente da quanto risulta nel progetto depositato negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di San Sperate. Per quanto riguarda il primo piano, gli interni sono intonacati e tinteggiati, i rivestimenti orizzontali sono in gress di ceramica e quelli verticali, nella cucina e nei servizi, in maiolica smaltata, gli infissi sono in legno di pregiata fattura, la scala di accesso ai piani dell'edificio è rivestita in granito rosa e la ringhiera è in legno massello; anche per quanto riguarda il primo piano si sono potute notare delle lievi differenze rispetto ai disegni depositati negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di San Sperate. La superficie netta coperta dal primo piano è di mq 172 circa più mq 51 circa di superficie balconata, mentre la superficie netta coperta dal sottotetto è di mq 174 circa. L'immobile è sito nell'incrocio tra via Cagliari e via rio Concias, con ingresso principale in via Cagliari al numero 8.

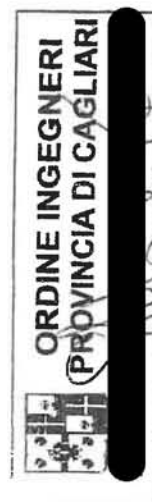
Attualmente l'immobile è occupato dalla famiglia del signor

██████████  
-IMMOBILE 6

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Cagliari, distinto al N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 1(soppresso ha originato i sub 3, 4, 5)

L'unità immobiliare è costituita dal piano terra del fabbricato per civile abitazione costruito con "licenza di costruzione" nr.47 del 20/04/1976 (le caratteristiche principali dell'immobile sono già descritte nel precedente paragrafo di descrizione dell'immobile 5). Nel piano terra del fabbricato sorgono tre distinti locali a cui corrispondono i 3 subalterni (sub 3, 4, 5) generati dalla soppressione del sub. 1. due delle tre zone destinate ad uso commerciale sono effettivamente utilizzate come tali, mentre la terza corrispondente al subalterno 5, presenta delle difformità rispetto a quanto riportato nel progetto depositato negli uffici tecnici del comune di San Sperate (**vedi allegati A7, A9, A14**). Il locale commerciale corrispondente al subalterno 3 ha una estensione netta di circa mq 68, risulta suddiviso in due zone, una zona di vendita è una zona di lavorazione in cui è presente un bagno con antibagno, i locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con gres di ceramica, gli infissi sono in alluminio, il locale affaccia sulla via Cagliari dalla quale vi si accede.

Il locale commerciale corrispondente al subalterno 4 ha una estensione netta di circa mq 61, risulta suddiviso in due zone, una zona di vendita è una zona di lavorazione in cui è presente un bagno con antibagno, i locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati in granito, gli infissi sono in alluminio, il locale affaccia con una vetrina sulla via



Cagliari, e con altre due vetrine sulla via Rio Concias, si può accedere al locale da entrambe le vie su cui affaccia.

Il locale corrispondente al subalterno 5 ha una estensione netta di 78 mq è presenta delle difformità rispetto a quanto presente negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di San Sperate, infatti il sopralluogo del 23 febbraio ha messo in luce la presenza di una irregolarità costituita dalla presenza di un muro che divide il locale in due parti una delle quali utilizzata come garage per le auto, diversa disposizione degli infissi e presenza di un ambiente chiuso aggiuntivo utilizzato come deposito. Il locale è intonacato e tinteggiato e pavimentato con gress di ceramica. (vedi allegati A7, A10 e A14).

Attualmente i locali commerciali corrispondenti ai subalterni 3 e 4 risultano affittati, tuttavia gli ultimi contratti presenti agli atti e intestati al signor Cappai Fernando (vedi allegati A13) non rispondono alla situazione di fatto, in quanto probabilmente i contratti di locazione attivi al momento del sopralluogo sono stati stipulati con persona differente dal signor [REDACTED]. Il locale corrispondente al subalterno 5 è libero e parzialmente utilizzato dal signor [REDACTED] come parcheggio per le auto.

-IMMOBILE 7

Terreno in agro di San Sperate, località "Su Pirastu", distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappale 155

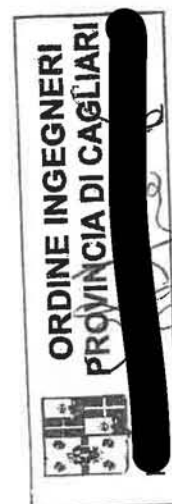


requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante. L'indice fondiario è di 3 mc/mq, il rapporto di copertura non può superare  $\frac{1}{2}$ , l'altezza massima è di 7,50 mt. L'immobile non presenta irregolarità rispetto all'ultima concessione edilizia approvata e non presenta irregolarità catastali. -

IMMOBILE 5

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di San Sperate relativamente all'esistenza di progetti dell'unità immobiliare pignorata sono emersi i seguenti dati: l'unità immobiliare è costituita dal primo piano e piano sottotetto di un fabbricato per civile abitazione costruito, con "licenza di costruzione" nr.47 del 20/04/1976, su un lotto di mq 1102 ricoprendo una superficie di mq 252 circa. L'immobile ricade in "zona B", zona di completamento residenziale. In questa zona è consentita la costruzione, la demolizione e la ricostruzione con concessione diretta. La destinazione è residenziale. Le principali prescrizioni per questa zona sono: indice fondiario non superiore a 3 mc/mq in caso di concessione diretta e di 5 mc/mq in caso di piano esecutivo il cui comparto minimo dovrà essere costituito da almeno un isolato; il rapporto di copertura non può superare il 50% della superficie del lotto; l'altezza massima non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona e in nessun caso superiore a mt. 10,50.

L'immobile presenta irregolarità di vario tipo rispetto



all'ultima concessione edilizia approvata, infatti, per quanto riguarda il primo piano si è rilevato un diverso posizionamento di alcune tramezzature interne, una diminuzione della superficie di circa mq 7,80 e diverso posizionamento di alcune finestre mentre per quanto riguarda il piano sottotetto si è rilevata una diversa disposizione delle falde del tetto e l'eliminazione di alcune terrazze con un aumento della superficie interna di circa mq 8,5. Le irregolarità elencate si ritengono sanabili ferma restando la necessità di acquisire (a cura e spese della futura proprietà) il parere favorevole del comune di San Sperate; si prevede, nell'ipotesi di sanabilità, un importo cautelativo di Euro 8 000 circa comprensivo di oblazione oneri amministrativi e tecnici per la sanatoria del suddetto abuso e l'aggiornamento catastale dell'immobile.

#### -IMMOBILE 6

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di San Sperate relativamente all'esistenza di progetti dell'unità immobiliare pignorata sono emersi i seguenti dati: l'unità immobiliare è costituita dal piano terra di un fabbricato per civile abitazione costruito, con "licenza di costruzione" nr.47 del 20/04/1976; successivamente è stato presentato un accertamento di conformità approvato con "concessione edilizia" nr.59 del 24/10/2002.

L'immobile ricade in "zona B", zona di completamento



residenziale. In questa zona è consentita la costruzione, la demolizione e la ricostruzione con concessione diretta. La destinazione è residenziale. Le principali prescrizioni per questa zona sono: indice fondiario non superiore a 3 mc/mq in caso di concessione diretta e di 5 mc/mq in caso di piano esecutivo il cui comparto minimo dovrà essere costituito da almeno un isolato; il rapporto di copertura non può superare il 50% della superficie del lotto; l'altezza massima non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona e in nessun caso superiore a mt. 10,50.

L'immobile presenta irregolarità di vario tipo rispetto alla situazione rilevata dalla documentazione reperita negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di San Sperate, infatti la zona corrispondente al subalterno 5 (vedi allegati A7, A9 e A14) presenta una irregolarità costituita dalla presenza di un muro che divide il locale in due parti, una diversa disposizione degli infissi e un corpo esterno aggiunto a protezione di cisterne. Le irregolarità elencate si ritengono sanabili ferma restando la necessità di acquisire (a cura e spese della futura proprietà) il parere favorevole del comune di San Sperate; si prevede, nell'ipotesi di sanabilità, un importo cautelativo di Euro 2 000 circa comprensivo di oblazione oneri amministrativi e tecnici per la sanatoria del suddetto abuso e l'aggiornamento

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI



catastale dell'immobile.

#### **-IMMOBILE 7**

Nell'unità immobiliare in esame è presente una costruzione di recente periodo della quale non esiste alcun riferimento negli uffici tecnici del comune di San Sperate, per cui la costruzione è da ritenersi un abuso edilizio. Ipotizzando che il fabbricato sia connesso alla conduzione agricola del terreno su cui sussiste, le norme di attuazione del comune di San Sperate prevedono per la zona E una superficie minima di intervento di 1ha, mentre il terreno su cui sussiste il fabbricato ha una estensione di mq 8055. Ferma restando la necessità di acquisire (a cura e spese della futura proprietà) il parere favorevole del comune di San Sperate si prevede, nell'ipotesi di sanabilità, un importo cautelativo di Euro 10 000 circa comprensivo di oblazione oneri amministrativi e tecnici per la sanatoria del suddetto abuso e l'aggiornamento catastale dell'immobile. Resta inteso che qualora il comune non proceda al rilascio della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà procedere (sempre a propria cura e spese) al ripristino dello status quo ante gli abusi stessi.

#### **-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione, il sottoscritto, dovendo procedere alla determinazione del





valore venale di mercato, nel caso specifico, ritiene adeguato il criterio di stima sintetica per confronto con il quale il probabile valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Tale criterio di stima fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

In particolare, per gli edifici adibiti a civile abitazione, il confronto con gli immobili simili, viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dei fabbricati in esame (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità, livello delle finiture e condizioni di mercato).

Il parametro di riferimento (Euro/mq) è applicato alla superficie commerciale.

Tenuto conto delle indagini di mercato fatte presso alcuni tecnici e operatori immobiliari operanti nella località in esame, dei prezzi rilevati dall' "Osservatorio prezzi degli Immobili" della "Agenzia del Territorio di Cagliari" e, per quanto riguarda i terreni agricoli, dei valori agricoli medi determinati dalle commissioni provinciali della Sardegna previste ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e successive modifiche per l'anno 2007, si è potuto stabilire il valore commerciale reale dei seguenti immobili



oggetto di pignoramento.

**-IMMOBILE 1**

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Risorgimento, distinto al N.C.E.U al foglio 5, particella 316, numero vani 10

L'unità immobiliare pignorata è un fabbricato per civile abitazione edificato in due piani fuori terra, dotato di un ampio cortile e un'ampia terrazza al primo piano. L'edificio è ubicato in zona centrale di San Sperate caratterizzata prevalentemente da edifici di due piani fuori terra, molto luminosa e ricca di verde pubblico, adiacente alla via Risorgimento dalla quale l'immobile ha accesso diretto. **(vedi allegati A10).**

Attualmente il prezzo mediamente corrisposto per tali immobili, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e alla qualità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, risulta essere di Euro/mq 1000 (Euro/mq mille/00).

Il prezzo unitario va applicato alla superficie commerciale dell'immobile risultante dalla somma della superficie netta dei locali principali maggiorata dalla presenza di terrazze e altri elementi accessori la cui incidenza sul valore totale viene stabilita in percentuale di superficie.

Pertanto la consistenza dell'immobile è data dalla superficie netta del piano terra e del primo piano maggiorata del 50% della superficie della terrazza al primo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

piano.

Superficie netta piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

= 137

Superficie netta primo piano

= 101

Superficie terrazza primo piano = 40x0,50

= 20

A fronte di una superficie ragguagliata di circa mq 258 ne consegue un valore commerciale attuale dell'immobile pignorato pari a:

mq 258 x Euro/mq 1000 = Euro 258 000 (Euro duecentocinquantottomila/00).

#### -IMMOBILE 2

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Casteddu, distinto nel N.C.T. al foglio 21, mappali 22, 23 e 37

L'immobile pignorato è ubicato a sud-est di San Sperate nella zona denominata "Bia Casteddu", il terreno è costeggiato da una strada comunale in cui ci si immette direttamente dalla strada provinciale 4, è recintato mediante rete metallica, è dotato di vasche di accumulo per l'acqua di irrigazione, inoltre sono presenti frangivento che ne spezzano la continuità conferendogli adeguata protezione dai forti venti che battono la zona nel periodo invernale. Il terreno dista circa 2,5 km dal centro abitato.

Sulla base delle sopra citate tabelle dei valori agricoli medi determinati dalle commissioni provinciali della Sardegna, per un terreno sito nel Comune di San Sperate (regione agraria n. 11) con tipo di coltura "seminativo irriguo", è



stata attribuita la quotazione pari a Euro/ettaro 14345,00. I suddetti valori agricoli medi, non sempre costituiscono un preciso riferimento, ma rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Considerando l'influenza dei comodi positivi e negativi si determina il valore reale del terreno:

comodi positivi:

- forma regolare (+3%);
- superficie superiore all'ettaro di forma regolare (+10%);
- vicinanza al centro abitato con accesso diretto da strada pubblica comunale (+5%);
- ampio fronte strada (+5%)

comodi negativi:

- assenza di comodi negativi;

Dal confronto, si giudicano i comodi positivi prevalenti sui negativi, quindi si applica un valore superiore del 23 % rispetto alla quotazione media.

Il valore di mercato di tale porzione agricola, sarà pari a:

$V_{\text{area}} = \text{valore medio agricolo/ha} \times (1 + 23\%) \times \text{superficie};$

A fronte di una superficie di circa ha 1,894 ne consegue un valore commerciale pari a:

$14345\text{€}/\text{ha} \times (1 + 0,23) \times 1,894 \text{ ha} = \text{Euro } 33418,40$

ed in cifra tonda pari a Euro 33 000 (Euro trentatremila/00).

-IMMOBILE 3

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Partiolla,



distinto nel N.C.T. al foglio 13, mappale 110

L'immobile pignorato è ubicato a sud est di San Sperate nella zona denominata "Bia Partiolla", il terreno è situato ad angolo tra la strada provinciale 4 e la strada vicinale dalla quale vi si accede e dista circa 2,2 km dal centro abitato. Il terreno è dotato di pozzo e vasca di accumulo, inoltre vi sono i resti di un vecchio edificio in mattoni crudi.

Sulla base delle tabelle dei valori agricoli medi determinati dalle commissioni provinciali della Sardegna, per un terreno sito nel Comune di San Sperate (regione agraria n. 11) con tipo di coltura "seminativo irriguo", è stata attribuita la quotazione pari a Euro/ettaro 14 345,00. Procedendo nella valutazione in modo analogo al caso precedente, consideriamo l'influenza dei comodi positivi e negativi per determinare il valore reale del terreno:

comodi positivi:

- superficie superiore all'ettaro di forma regolare (+10%);
- vicinanza al centro abitato con fronte lungo la stradina vicinale (+5,00%);

comodi negativi:

- assenza di idonee recinzioni di confine (-4%);

Dal confronto, si giudicano i comodi positivi prevalenti sui negativi, per cui si applica un valore superiore del 11 % rispetto alla quotazione media.

Il valore di mercato di tale porzione agricola, sarà pari a:



$V_{\text{area}} = \text{valore medio agricolo/ha} \times (1 + 11\%) \times \text{superficie};$

A fronte di una superficie di circa ha 1,047 ne consegue un valore commerciale pari a:

$14\,345\text{€}/\text{ha} \times (1 + 0,11) \times 1,047 \text{ ha} = \text{Euro } 16\,671,33$

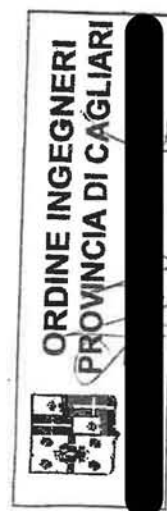
ed in cifra tonda pari a Euro 16 000 (Euro sedicimila/00).

-IMMOBILE 4

Terreno in agro di San Sperate, località "Is Pontixeddus", distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174

L'unità immobiliare è ubicata ad ovest di San Sperate nella zona denominata "Is Pontixeddus" e dista circa 3 km dal centro abitato; il mapp 92 è di tipo "agrumeto" ed ha una estensione di ha 0,503, mentre il mapp. 174 è di tipo "seminativo arborato" ed ha una estensione di ha 0,356, il terreno sembra essere incolto e le piante di agrumi presenti sono in cattive condizioni con la superficie completamente coperta di erba alta e secca; il terreno è recintato ed è presente una vasca per la raccolta dell'acqua di irrigazione.

Sulla base delle tabelle dei valori agricoli medi determinati dalle commissioni provinciali della Sardegna, per un terreno sito nel Comune di San Sperate (regione agraria n. 11) con tipo di coltura "agrumeto", è stata attribuita la quotazione pari a Euro/ettaro 38 184,00, mentre per un tipo di coltura "seminativo arborato", è stata attribuita la quotazione pari a Euro/ettaro 8 380,00. Procedendo nella



valutazione in modo analogo al caso precedente, consideriamo l'influenza dei comodi positivi e negativi per determinare il valore reale del terreno:

comodi positivi:

- forma regolare (+3%);
- vicinanza al centro abitato con fronte lungo la stradina vicinale (+5%);

comodi negativi:

- assenti;

Dal confronto, si giudicano i comodi positivi prevalenti sui negativi, quindi si applica un valore superiore del 8 % rispetto alla quotazione media.

Il valore di mercato di tale porzione agricola, sarà pari alla somma dei valori dei singoli mappali:

$$V_{\text{area}} = V_{\text{map92}} + V_{\text{map174}}$$

dove:

$V_{\text{map92}}$  = valore medio agricolo mappale 92/ha x (1 + 8%) x superficie mappale 92;

$V_{\text{map174}}$  = valore medio agricolo mappale 174/ha x (1 + 8%) x superficie mappale 174;

A fronte di una superficie di circa ha 0,503 ne consegue, per il mappale 92, un valore commerciale pari a:

$$V_{\text{map92}} = 38\,184,00\text{€}/\text{ha} \times (1 + 0,08) \times 0,503 \text{ ha} = \text{Euro } 20743,08$$

A fronte di una superficie di circa ha 0,356 ne consegue,



per il mappale 174; un valore commerciale pari a:

$$V_{\text{map174}} = 8\,380,00 \text{ €/ha} \times (1 + 0,08) \times 0,356 \text{ ha} = \text{Euro } 3221,94$$

L'immobile 4 ha un valore di mercato pari a:

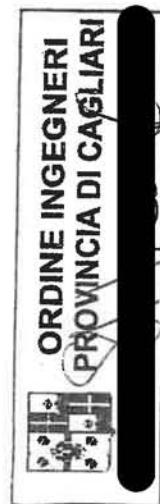
$$V_{\text{area}} = V_{\text{map92}} + V_{\text{map174}} = \text{Euro } 20743,08 + \text{Euro } 3221,94 = \text{Euro } 23\,965,02 \text{ ed in cifra tonda pari a Euro } 24\,000 \text{ (Euro ventiquattromila/00).}$$

#### -IMMOBILE 5

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Cagliari, distinto al N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 2

L'unità immobiliare è costituita dal primo piano e piano sottotetto di un fabbricato per civile abitazione risalente alla seconda metà degli anni 70. Il primo piano è rifinito, mentre il piano sottotetto, utilizzato come locale di sgombro, non ha intonaci ne pavimentazione e manca di infissi. Gli interni del primo piano sono intonacati e tinteggiati, i rivestimenti orizzontali sono in gress di ceramica e quelli verticali, nella cucina e nei servizi, in maiolica smaltata, gli infissi sono in legno di pregiata fattura, la scala di accesso ai piani dell'edificio è rivestita in granito rosa e la ringhiera è in legno massello. L'immobile è sito nell'incrocio tra via Cagliari e via rio Concias, con ingresso principale in via Cagliari al numero 8. **(vedi allegati A10)**

Attualmente il prezzo mediamente corrisposto per tali immobili, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e





alla qualità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, risulta essere di Euro/mq 1250 (Euro/mq milleduecentocinquanta/00).

Il prezzo unitario va applicato alla superficie commerciale dell'immobile risultante dalla somma della superficie netta dei locali principali maggiorata dalla presenza di balconi e altri elementi accessori la cui incidenza sul valore totale viene stabilita in percentuale di superficie.

Pertanto la consistenza dell'immobile è data dalla superficie netta del primo piano maggiorata del 50% della superficie dei balconi e del 30% della superficie netta del piano sottotetto.

Superficie netta primo piano = 172

Superficie balconi primo piano =  $51 \times 0,50$  = 25,5

Superficie netta al piano sottotetto =  $174 \times 0,30$  = 52,2

A fronte di una superficie ragguagliata di circa mq 249,70 ne consegue un valore commerciale attuale dell'immobile pignorato (immobile 5) pari a:

$\text{mq } 249,70 \times \text{Euro/mq } 1250 = \text{Euro } 312\ 125.$

Al valore appena calcolato va sottratto l'importo cautelativo di Euro 8 000 circa comprensivo di oblazione oneri amministrativi e tecnici per la sanatoria degli abusi e l'aggiornamento catastale dell'immobile, messi in evidenza nel precedente capitolo "REGOLARITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE".

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI



Pertanto il valore commerciale dell'immobile pignorato (immobile 5) è pari a:

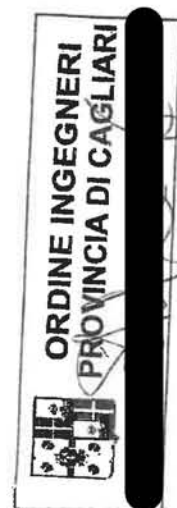
Euro 312 125 - Euro 8 000 = Euro 304 125 ed in cifra tonda pari a Euro 304 000 (Euro trecentoquattromila/00).

**-IMMOBILE 6**

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Cagliari, distinto al N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 1 (soppresso ha originato i sub 3, 4, 5)

L'unità immobiliare è costituita dal piano terra, destinato a locali commerciali, di un fabbricato per civile abitazione risalente alla seconda metà degli anni 70. L'immobile è suddiviso in tre locali identificati da tre subalterni (sub 3, 4 e 5). Il locale commerciale corrispondente al subalterno 3 ha una estensione netta di circa mq 68, risulta suddiviso in due zone, una zona di vendita è una zona di lavorazione in cui è presente un bagno con antibagno, i locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con gres di ceramica, gli infissi sono in alluminio, il locale affaccia sulla via Cagliari dalla quale vi si accede.

Il locale commerciale corrispondente al subalterno 4 ha una estensione netta di circa mq 61, risulta suddiviso in due zone, una zona di vendita è una zona di lavorazione in cui è presente un bagno con antibagno, i locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati in granito, gli infissi sono in alluminio, il locale affaccia con una vetrina sulla via



Cagliari, e con altre due vetrine sulla via Rio Concias, si può accedere al locale da entrambe le vie su cui affaccia.

Il locale corrispondente al subalterno 5 ha una estensione netta di 78 mq, è diviso in due parti da un muro non indicato nel progetto originale e una delle due zone ricavate dal muro è impiegata come parcheggio; Il locale è intonacato e tinteggiato e pavimentato con gress di ceramica. (vedi allegato A10).

L'immobile è sito nell'incrocio tra via Cagliari e via rio Concias, zona centrale per quanto riguarda il commercio a San Sperate.

Attualmente il prezzo mediamente corrisposto per tali immobili, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e alla qualità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, risulta essere di Euro/mq 1400 (Euro/mq millequattrocento/00).

Il prezzo unitario va applicato alla superficie commerciale dell'immobile risultante dalla somma della superficie netta dei singoli locali, con una eccezione per quanto riguarda il locale corrispondente al subalterno 5, che avendo destinazione commerciale ma essendo utilizzato parzialmente come parcheggio ha di fatto una differente incidenza sul valore totale che viene stabilita in percentuale di superficie.

Pertanto la consistenza dell'immobile è data dalla superficie netta dei locali corrispondenti ai subalterni 3 e 4



maggiorata del 80% della superficie del locale  
corrispondente al subalterno 5.

Superficie netta subalterno 3 = 68

Superficie netta subalterno 4 = 61

Superficie netta subalterno 5 =  $78 \times 0,80 =$  = 62,4

A fronte di una superficie ragguagliata di circa mq 191,4 ne  
consegue un valore commerciale attuale dell'immobile  
pignorato (immobile 6) pari a:

mq 191,4 x Euro/mq 1400 = Euro 267 960.

Al valore appena calcolato va sottratto l'importo cautelativo  
di Euro 2 000 circa comprensivo di oblazione oneri  
amministrativi e tecnici per la sanatoria degli abusi e  
l'aggiornamento catastale dell'immobile, messi in evidenza  
nel precedente capitolo "REGOLARITA' DELLE  
CONCESSIONI EDILIZIE".

Pertanto il valore commerciale dell'immobile pignorato  
(immobile 6) è pari a:

Euro 267 960 - Euro 2 000 = Euro 265 960 ed in cifra tonda  
pari a Euro 266 000 (Euro duecentosessantaseimila/00).

-IMMOBILE 7

Terreno in agro di San Sperate, località "Su Pirastu",  
distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappale 155

L'unità immobiliare è ubicata ad ovest di San Sperate nella  
zona denominata "Su Pirastu" e dista circa 3 km dal centro  
abitato; l'accesso all'immobile, effettuato nel sopralluogo

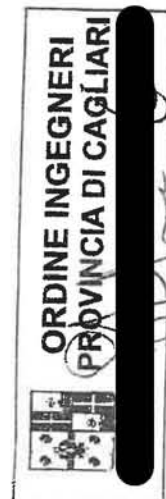
del 23/02/2008 ha evidenziato la presenza di un edificio di recente costruzione (vedi "descrizione e stima degli immobili") non censito negli uffici tecnici del comune di San Sperate. L'edificio occupa una superficie netta di circa mq 52 ed è in buono stato di conservazione e manutenzione, le rifiniture sono di tipo economico. Il terreno è recintato mediante rete metallica e frangivento di cipressi, chiuso mediante cancello cieco in ferro affiancato da due tratti di muro in blocchetti di cemento alto mediamente circa 2,5 metri, il tipo di coltura è "seminativo arborato".

La stima dell'immobile è condotta calcolando il valore di mercato del terreno al quale viene sommato il valore dell'edificio oggetto di abuso al netto delle spese necessarie per sanare l'abuso stesso.

Sulla base delle tabelle dei valori agricoli medi determinati dalle commissioni provinciali della Sardegna, per un terreno sito nel Comune di San Sperate (regione agraria n. 11) con tipo di coltura "seminativo arborato", è stata attribuita la quotazione pari a Euro/ettaro 8 380,00, quindi si procede nella valutazione in modo analogo al caso precedente, consideriamo l'influenza dei comodi positivi e negativi per determinare il valore reale del terreno:

comodi positivi:

- forma regolare (+3%);
- vicinanza al centro abitato con fronte lungo la stradina



vicinale (+5%);

comodi negativi:

- assenti;

Dal confronto, si giudicano i comodi positivi prevalenti sui negativi, quindi si applica un valore superiore del 8 % rispetto alla quotazione media.

Il valore di mercato di tale porzione agricola, sarà pari a:

$$V_{\text{area}} = \text{valore medio agricolo/ha} \times (1 + 8\%) \times \text{superficie};$$

A fronte di una superficie di circa ha 1,047 ne consegue un valore commerciale pari a:

$$8\,380,00\text{€}/\text{ha} \times (1 + 0,08) \times 0,8055 \text{ ha} = \text{Euro } 7290,10.$$

Per quanto riguarda il valore dell'edificio, il prezzo mediamente corrisposto per tali immobili, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e alla qualità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, risulta essere di Euro/mq 400 (Euro/mq quattrocento/00).

Il prezzo unitario va applicato alla superficie netta dell'immobile, quindi a fronte di una superficie netta di circa mq 52 ne consegue un valore commerciale attuale dell'abitazione pari a:

$$\text{mq } 52 \times \text{Euro}/\text{mq } 400 = \text{Euro } 20\,800,00.$$

Ipotizzando la sanabilità dell'edificio, il valore appena calcolato va diminuito di un importo cautelativo di Euro 10000 circa comprensivo di oblazione oneri amministrativi e tecnici per la sanatoria del suddetto abuso.



Pertanto il valore di mercato dell'immobile pignorato (immobile 7) è pari a:

Euro 7290,10 + Euro 20 800,00 - Euro 10 000,00 = Euro 18090,10 ed in cifra tonda pari a Euro 18 000 (Euro diciottomila/00).

### -TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Sulla base della documentazione prodotta dalle parti si rilevano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

#### -IMMOBILE 1

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Risorgimento, distinto al N.C.E.U al foglio 5, particella 316, numero vani 10

#### - Nota di Trascrizione del 14/03/1966

Atto di vendita a favore di [redacted] nato il [redacted] a [redacted], e contro [redacted], [redacted] rogito del Notaio Dott. [redacted]. Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 14/03/1966 ai n.ri 4172/3549.

#### - Nota di Trascrizione del 15/03/2003

Successione a favore di:

[redacted] nata a [redacted] (figlia)

[redacted] nata [redacted] il [redacted] (figlia)

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] (figlio)

[redacted] nato a [redacted] il 14/03/1966 (figlio)

[redacted]



[redacted] nata a [redacted]  
(figlia)  
e contro [redacted] nata a [redacted] operato il 10 giugno  
[redacted] deceduta il 27 febbraio 2002, atto del 02 settembre  
2002 rep. 17/116.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari  
di Cagliari in data 15/03/2003 ai nr.i 11836/9208.

**- Nota di Iscrizione del 17/07/2006**

Ipoteca giudiziale di € 51.154,20 derivante da sentenza di  
condanna a favore di [redacted] nato a [redacted] il  
[redacted] (C.F. [redacted]) e contro [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] (CA) il [redacted] (C.F.  
[redacted]), iscritta presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Cagliari in data 17/07/2006 ai n.ri  
30735/5219.

**- Nota di Iscrizione del 31/07/2006**

Ipoteca legale di € 62.439,16 derivante da ipoteca  
esattoriale a favore di [redacted] S.p.a. e  
contro [redacted] nato [redacted]  
[redacted], iscritta presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data  
31/07/2006 ai n.ri 32992/5702.

**- Nota di Trascrizione del 15/11/2006**

Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted]  
nato a [redacted] (C.F.  
[redacted])



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI



[REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/11/2006 ai n.ri 46662/31005.

**-IMMOBILE 2**

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Casteddu, distinto nel N.C.T. al foglio 21, mappali 22, 23 e 37

**- Nota di Trascrizione del 06/09/1961**

Atto di vendita a favore di:

[REDACTED], nato a [REDACTED],  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] il 10 giugno 1950,

contro:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
rogito del Notaio Dott. [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 06/09/1961 ai n.ri 10799/9083.

**- Nota di Trascrizione del 27/03/1974**

Espropriazione per causa di pubblica utilità a favore:

[REDACTED] per conto ed in nome del Demanio dello Stato, degli immobili:

mq 270 su mq 10470 del terreno foglio 13 mappale 110

mq 525 su mq 7440 del terreno foglio 21 mappale 37

mq 159 su mq 6595 del terreno foglio 21 mappale 23

contro:

[REDACTED] Esecuzione Immobiliare R.E. 466/06

Pagina 42 di 72



██████████, nato ██████████ a ██████████  
██████████, nata il ██████████ ██████████

Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 27/03/1974 ai n.ri 6735/5857.

**- Nota di Trascrizione del 15/03/2003**

Successione a favore di:

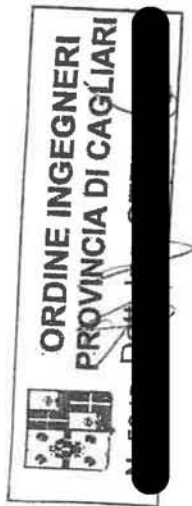
- ██████████ nata a ██████████ (figlia)
- ██████████ nata ██████████ il ██████████ (figlia)
- ██████████ nato a ██████████ (figlio)
- ██████████ nato a ██████████ (figlio)
- ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (figlia)

e contro ██████████ nata a ██████████ il ██████████  
██████████, deceduta il ██████████, atto del 02 settembre 2002 rep. 17/116.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/03/2003 ai nr.i 11836/9208.

**- Nota di Iscrizione del 17/07/2006**

Ipoteca giudiziale di € 51.154,20 derivante da sentenza di condanna a favore di ██████████ nato a ██████████ (CA) il ██████████ e contro ██████████ nato a ██████████ (C.F. ██████████), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 17/07/2006 ai n.ri



30735/5219.

**- Nota di Iscrizione del 31/07/2006**

Ipoteca legale di € 62.439,16 derivante da ipoteca esattoriale a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 31/07/2006 ai n.ri 32992/5702.

**- Nota di Trascrizione del 15/11/2006**

Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/11/2006 ai n.ri 46662/31005.

**-IMMOBILE 3**

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Partiolla, distinto nel N.C.T. al foglio 13, mappale 110

**- Nota di Trascrizione del 27/03/1974**

Espropriazione per causa di pubblica utilità a favore:

[REDACTED] per conto ed in nome del Demanio dello Stato, degli immobili:

mq 270 su mq10470 del terreno foglio 13 mappale 110

mq 525 su mq 7440 del terreno foglio 21 mappale 37

mq 159 su mq 6595 del terreno foglio 21 mappale 23

contro:

[redacted] nato il [redacted]

[redacted] nata il [redacted]

Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 27/03/1974 ai n.ri 6735/5857.

**- Nota di Trascrizione del 15/03/2003**

Successione a favore di:

[redacted] (figlia)

[redacted] il

[redacted] (figlia)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

(figlia)

[redacted] no

[redacted], deceduta [redacted] l'11 settembre 2002 rep. 17/116.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/03/2003 ai nr.i 11836/9208.

**- Nota di Iscrizione del 17/07/2006**

Ipoteca giudiziale di € 51.154,20 derivante da sentenza di condanna a favore di [redacted]

[redacted] e contro [redacted]

[redacted] (C.F. [redacted])

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI

[REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data [REDACTED] ai n.ri 30735/5219.

**- Nota di Iscrizione del 31/07/2006**

Ipoteca legale di € 62.439,16 derivante da ipoteca esattoriale a favore di [REDACTED] S.p.a. e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 31/07/2006 ai n.ri 32992/5702.

**- Nota di Trascrizione del 15/11/2006**

Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/11/2006 ai n.ri 46662/31005.

**-IMMOBILE 4**

Terreno in agro di San Sperate, località "Is Pontixeddus", distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174

**- Nota di Trascrizione del 15/03/2003**

Successione a favore di:

[REDACTED] nata a [REDACTED] (glia)

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare R.E. 466/06

Pagina 46 di 72



13/06/1948 (figlia)

██████████ nato a ██████████ (figlio)

██████████ nato a ██████████ (figlio)

██████████ nata a ██████████

(figlia)

e contro ██████████ nata a ██████████

██████████ deceduta il ██████████, atto del 02 settembre

2002 rep. 17/116.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/03/2003 ai nr.i 11836/9208.

**- Nota di Iscrizione del 17/07/2006**

Ipoteca giudiziale di € 51.154,20 derivante da sentenza di condanna a favore di ██████████ nato a ██████████ (CA) il

██████████ e contro ██████████

██████████ (CA) il ██████████

██████████ iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 17/07/2006 ai n.ri 30735/5219.

**- Nota di Iscrizione del 31/07/2006**

Ipoteca legale di € 62.439,16 derivante da ipoteca esattoriale a favore di ██████████ e

contro ██████████

██████████ iscritta presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data

31/07/2006 ai n.ri 32992/5702.



**- Nota di Trascrizione del 15/11/2006**

Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]  
nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
e contro [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] (CA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/11/2006 ai n.ri  
46662/31005.

-IMMOBILE 5

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Cagliari, distinto al  
N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 2

**- Nota di Trascrizione del 15/03/2003**

Successione a favore di:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
13/06/1948 (figlia)  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(figlia)

e contro [REDACTED]  
[REDACTED] atto del 02 settembre  
2002 rep. 17/116.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari  
di Cagliari in data 15/03/2003 ai nr.i 11836/9208.



**- Nota di Iscrizione del 17/07/2006**

Ipoteca giudiziale di € 51.154,20 derivante da sentenza di condanna a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED] [REDACTED] (CA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 17/07/2006 ai n.ri 30735/5219.

**- Nota di Iscrizione del 31/07/2006**

Ipoteca legale di € 62.439,16 derivante da ipoteca esattoriale a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 31/07/2006 ai n.ri 32992/5702.

**- Nota di Trascrizione del 15/11/2006**

Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/11/2006 ai n.ri 46662/31005.

**-IMMOBILE 6**

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Cagliari, distinto al



N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 1 (soppresso  
ha originato i sub 3, 4, 5)

**- Nota di Trascrizione del 15/03/2003**

Successione a favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (figlia)

[REDACTED] nato a [REDACTED] (figlio)

[REDACTED] (figlio)

[REDACTED]

(figlia)

e contro [REDACTED]

[REDACTED], atto del 02 settembre  
2002 rep. 17/116.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari  
di Cagliari in data 15/03/2003 ai nr.i 11836/9208.

**- Nota di Iscrizione del 17/07/2006**

Ipoteca giudiziale di € 51.154,20 derivante da sentenza di  
condanna a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]), iscritta presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Cagliari in data 17/07/2006 ai n.ri  
30735/5219.

**- Nota di Iscrizione del 31/07/2006**

[REDACTED]



Ipoteca legale di € 62.439,16 derivante da ipoteca esattoriale a favore di [redacted] e contro [redacted] (CA) il [redacted] iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 31/07/2006 ai n.ri 32992/5702.

**- Nota di Trascrizione del 15/11/2006**

Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] [redacted] (C.F. [redacted]) [redacted] (C.F. [redacted]) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/11/2006 ai n.ri 46662/31005.

**-IMMOBILE 7**

Terreno in agro di San Sperate, località "Su Pirastu", distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappale 155

**- Nota di Trascrizione del 12/06/1978**

Atto di vendita a favore di:

[redacted] nato a [redacted],

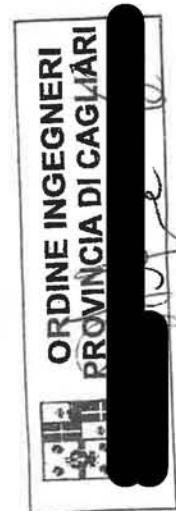
[redacted] nata a [redacted]

coniugi in regime di comunione dei beni.

Contro:

[redacted], nato a [redacted],

rogito del Notaio Dott. [redacted] iscritta presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 12/06/1978 ai n.ri 9163/7571.

ASTE GIUDIZIARIE.it 

**- Nota di Trascrizione del 03/01/1992**

Atto di vendita a favore di [redacted], nata [redacted]

contro:

[redacted]

coniugi in regime di comunione dei beni;

rogito del Notaio [redacted] iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 03/01/1992 ai n.ri 96/81.

**- Nota di Trascrizione del 15/03/2003**

Successione a favore di:

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

(figlia)

[redacted] nata a [redacted]

[redacted] atto del 02 settembre

2002 rep. 17/116.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE.it 



di Cagliari in data 15/03/2003 ai nr.i 11836/9208.

**- Nota di Iscrizione del 17/07/2006**

Ipoteca giudiziale di € 51.154,20 derivante da sentenza di condanna a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 17/07/2006 ai n.ri 30735/5219.

**- Nota di Iscrizione del 31/07/2006**

Ipoteca legale di € 62.439,16 derivante da ipoteca esattoriale a favore [REDACTED] S.p.a. e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 31/07/2006 ai n.ri 32992/5702.

**- Nota di Trascrizione del 15/11/2006**

Verbale di pignoramento immobili a favore di Pireddu Paolo nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/11/2006 ai n.ri 46662/31005.

**-VARIAZIONI CATASTALI**



Dalla documentazione prodotta e dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari (vedi allegati A3 e A4), risultano i seguenti dati:

**-IMMOBILE 1**

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Risorgimento, distinto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 316, numero vani 10

**-Foglio 5, mappale 316**, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita Euro 273,72, indirizzo Via Risorgimento piano T-1, partita, dati derivanti da "variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario".

La situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico è la seguente:

**-Foglio 5, mappale 316**, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita lire 1.150, indirizzo Via Risorgimento piano T-1, partita 1131, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico è la seguente:

l'immobile risulta intestato a [redacted] nato [redacted] [redacted] il [redacted] (CF [redacted]) dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

**-IMMOBILE 2**

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Casteddu, distinto nel N.C.T. al foglio 21, mappali 22, 23 e 37



**-Foglio 22, mappale 22**, qualità classe "seminativo 4", superficie 4905 mq, reddito dominicale Euro 5,07, reddito agrario Euro 2,79, dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985, partita 3877, intestato a:

██████████ nato ██████████ (CF ██████████) Comproprietario;

██████████ ata ██████████ (CF ██████████) Comproprietario;

dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985.

**-Foglio 22, mappale 23**, qualità classe "seminativo 4", superficie 6595 mq, reddito dominicale Euro 6,81, reddito agrario Euro 3,75, dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985, partita 3877, intestato a:

██████████ nato ██████████ (CF ██████████) Comproprietario;

██████████ nata a ██████████ (CF ██████████) Comproprietario;

dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985.

**-Foglio 22, mappale 37**, qualità classe "seminativo 4", superficie 7440 mq, reddito dominicale Euro 7,68, reddito agrario Euro 4,23, dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985, partita 3877, intestato a:

██████████ (CF ██████████) Comproprietario;

██████████ (CF ██████████)



[REDACTED]  
dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985.

-IMMOBILE 3

Terreno in agro di San Sperate, località Bia Partiolla,  
distinto nel N.C.T. al foglio 13, mappale 110

-Foglio 13, mappale 110, qualità classe "seminativo 3",  
superficie 10470 mq, reddito dominicale Euro 21,63,  
reddito agrario Euro 13,52, dati derivanti da impianto  
meccanografico del 14/05/1985, partita 2805, intestato a:

[REDACTED] (CF  
[REDACTED] comproprietario;

[REDACTED] (CF  
[REDACTED] Comproprietario;

dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985.

-IMMOBILE 4

Terreno in agro di San Sperate, località "Is Pontixeddus",  
distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174

-Foglio 7, mappale 92, qualità classe "agrumeto 3",  
superficie 5030 mq, reddito dominicale Euro 119,50,  
reddito agrario Euro 51,96, dati derivanti da impianto  
meccanografico del 14/05/1985, partita 5096, intestato a:

[REDACTED]  
proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985.

-Foglio 7, mappale 174, qualità classe "seminativo 2",  
[REDACTED]



superficie 3560 mq, reddito dominicale Euro 12,87, reddito agrario Euro 6,44, dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985, partita 5096, intestato a:

[REDACTED]

proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985.

-IMMOBILE 5

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Cagliari, distinto al N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 2

-Foglio 8, mappale 2557, subalterno 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 9 vani, superficie catastale 235 mq, rendita Euro 650,74, dati derivanti da variazione del 22/09/2003 n. 13093 1/2003 in atti dal 22/09/2003 (protocollo n. 388744) "Variazione per modifica identificativo", indirizzo: Corso Cagliari n. 8 piano T-2.

La situazione degli intestati dal 22/09/2003 è la seguente:

[REDACTED] (CF

[REDACTED] proprietà superficiaria;

[REDACTED] nato a [REDACTED] (CF

[REDACTED] proprietà per l'area;

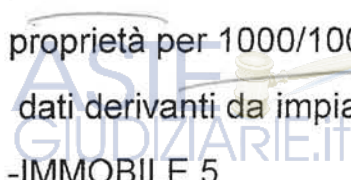
[REDACTED] (CF

[REDACTED] proprietà per l'area.

La situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 17/01/2003 è la seguente:

-Foglio 5, mappale 2557, subalterno 2, categoria A/2,

[REDACTED]





classe 8, consistenza 9 vani, superficie catastale 235 mq, rendita Euro 650,74, dati derivanti da variazione del 17/01/2003 n. 1300 1/2003 in atti dal 17/01/2003 (protocollo n. 19187) "Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione", indirizzo: Via Cagliari n. 8 piano T-2.

La situazione degli intestati dal 17/01/2003 è la seguente:

██████████ nato ██████████ (CF ██████████), proprietà superficiaria;

██████████ nato a ██████████ (CF ██████████), proprietà per l'area;

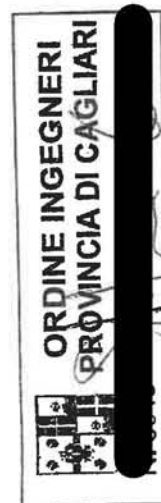
██████████ nata a ██████████ (CF ██████████), proprietà per l'area.

La situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 09/07/1980 è la seguente:

**-Tipo P, Protocollo 0421, anno 1980, categoria A/2, classe 8, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 614,58, dati derivanti da Classamento del 09/07/1980 n. 421/1980 in atti dal 07/11/1994, indirizzo: Via Cagliari n. 8 piano T-1-2, partita 1000033.**

La situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1980 è la seguente:

**-Tipo P, Protocollo 0421, anno 1980, categoria A/, dati derivanti da Costituzione del 09/07/1980 n. 421/1980 in atti dal 30/06/1987, indirizzo: Via Cagliari n. 8 piano T-1-2,**



partita 1000033.

La situazione degli intestati dal 09/07/1980 è la seguente:

[redacted] nato [redacted] (CF

[redacted], proprietà superficiaria;

[redacted] nato a [redacted] (CF

[redacted], proprietà per l'area;

[redacted] nata a [redacted] (CF

[redacted], proprietà per l'area.

-IMMOBILE 6

Immobile sito in San Sperate (CA) Via Cagliari, distinto al N.C.E.U al foglio 8, particella 2557, subalterno 1 (soppresso ha originato i sub 3, 4, 5)

**Unità immobiliare soppressa dal 09/02/2007**

-Foglio 8, mappale 2557, subalterno 1, dati derivanti da divisione del 09/02/2007 n. 13053 1/2007 in atti dal 09/02/2007 (protocollo n. CA0062263) "Divisione".

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

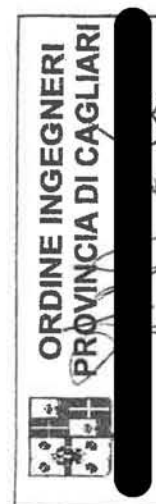
-Foglio 8, mappale 2557, subalterno 3

-Foglio 8, mappale 2557, subalterno 4

-Foglio 8, mappale 2557, subalterno 5

La situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2003 è la seguente:

-Foglio 8, mappale 2557, subalterno 1, categoria C/1, classe 10, consistenza 182 mq, superficie catastale 173 mq, rendita Euro 2.660,06, dati derivanti da variazione del



22/09/2003 n. 13092 1/2003 in atti dal 22/09/2003  
(protocollo n. 388729) "Variazione per modifica  
identificativo", indirizzo: Corso Cagliari n. 8 piano T.

La situazione degli intestati dal 22/09/2003 è la seguente:

██████████ nato ██████████ (CF  
██████████ proprietà superficciaria;  
██████████ nato a ██████████ (CF  
██████████, proprietà per l'area;  
██████████ nata a ██████████ (CF  
██████████ proprietà per l'area.

La situazione dell'unità immobiliare che ha originato la  
precedente dal 17/01/2003 è la seguente:

**-Foglio 5, mappale 2557, subalterno 1, categoria C/1,**  
classe 10, consistenza 182 mq, superficie catastale 173  
mq, rendita Euro 2.660,06, dati derivanti da variazione del  
17/01/2003 n. 1301 1/2003 in atti dal 17/01/2003  
(protocollo n. 19205) "Diversa distribuzione degli spazi  
interni – Ristrutturazione – Magazzini e locali di deposito -  
Negozi", indirizzo: Via Cagliari angolo Via Rio Concias n. 8  
piano T.

La situazione degli intestati dal 17/01/2003 è la seguente:

██████████ (CF  
██████████, fino al 22/09/2003;  
██████████ (CF  
██████████ proprietà per l'area fino al



22/09/2003;

[REDACTED] nata a [REDACTED] (CF [REDACTED])  
[REDACTED] proprietà per l'area fino al  
22/09/2003.

La situazione dell'unità immobiliare che ha originato la  
precedente dal 09/07/1980 è la seguente:

**-Tipo P, Protocollo 0422, anno 1980, categoria C/2,**  
classe 1, consistenza 230 mq, rendita Euro 178,18, dati  
derivanti da Classamento del 09/07/1980 n. 422/1980 in atti  
dal 07/11/1994, indirizzo: Via Cagliari n. 8 piano T, partita  
1000034.

La situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1980 è la  
seguente:

**-Tipo P, Protocollo 0422, anno 1980, categoria A/,** dati  
derivanti da Costituzione del 09/07/1980 n. 422/1980 in atti  
dal 30/06/1987, indirizzo: Via Cagliari n. 8 piano T, partita  
1000034.

La situazione degli intestati dal 09/07/1980 è la seguente:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (CF [REDACTED])  
[REDACTED], fino al 17/01/2003;

[REDACTED] (CF [REDACTED])

[REDACTED] proprietà per l'area fino al  
17/01/2003;

[REDACTED] (CF [REDACTED])

[REDACTED] proprietà per l'area fino al



17/01/2003.

-IMMOBILE 7

Terreno in agro di San Sperate, località "Su Pirastu",  
distinto nel N.C.T. al foglio 7, mappale 155

**-Foglio 7, mappale 155**, qualità classe "seminativo 2",  
superficie 8055 mq, reddito dominicale Euro 29,12, reddito  
agrario Euro 14,56, dati derivanti da impianto  
meccanografico del 14/05/1985, partita 3106.

La situazione degli intestati dall 05/12/1991 è la seguente:

██████████ nata a ██████████ (CF  
██████████, proprietà per 1000/1000; dati  
derivanti da atto pubblico del 05/12/1991 voltura n. 1883  
1/1992 in atti dal 29/05/1993 repertorio n. 141013, rogante:

██████████, sede: Cagliari

La situazione degli intestati relativa ad atto del 31/05/1978  
(antecedente all'impianto meccanografico) è la seguente:

██████████ nato ██████████ (CF  
██████████ proprietà per ½ fino al  
05/12/1991;

██████████ nata a ██████████ (CF  
██████████; proprietà per ½ fino al 05/12/1991;

dati derivanti da atto pubblico del 31/05/1978 voltura n.  
4724 1/1978 in atti dal 27/01/1993 repertorio n. 120740,  
rogante ██████████ sede: Cagliari, registrazione: sede  
Cagliari n. 6857 del 12/06/1978.



La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico è la seguente:



[REDACTED] dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985.

#### **-CONCLUSIONI**

Ad evasione dell'incarico affidatomi rispondo sinteticamente ai quesiti posti nell'incarico:

##### -risposta al quesito 1:

La documentazione in atti risulta essere completa, ho acquisito le planimetrie (**vedi allegati A1 e A2**), le visure catastali (**vedi allegato A3**) e i certificati storici per immobile (**vedi allegato A4**) degli immobili pignorati e predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni sulla base della documentazione prodotta dalle parti (**vedi capitolo trascrizioni e iscrizioni**).

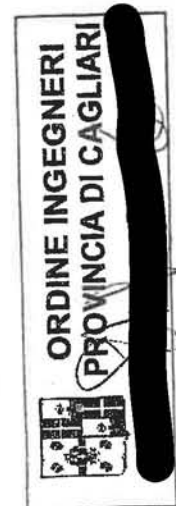


##### -risposta al quesito 2:

Si veda il capitolo "descrizione e stima degli immobili".

##### -risposta al quesito 3:

La descrizione attuale del immobile descritto nel pignoramento come distinto al N.C.E.U. al foglio 8 particella 2557 subalterno 1 comune di San Sperate, a seguito della soppressione del subalterno 1, ora è distinto N.C.E.U. al foglio 8 particella 2557 subalterni 3, 4 e 5 comune di San Sperate. Nonostante la difformità è stato ugualmente possibile identificare in modo univoco il bene



oggetto del pignoramento in quanto, i dati indicati nel pignoramento, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato. (vedi capitolo "variazioni catastali")

-risposta al quesito 4:

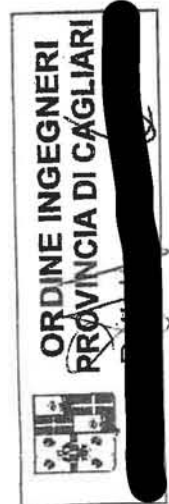
L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 5, mappale 316, comune di San Sperate (immobile 1), risulta regolarmente accatastato;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 21, mappali 22, 23 e 37, comune di San Sperate (immobile 2), risulta regolarmente accatastato;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 13, mappale 110, comune di San Sperate (immobile 3), risulta regolarmente accatastato;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174, comune di San Sperate (immobile 4) ) risulta regolarmente accatastato;

l'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterno 2, comune di San Sperate (immobile 5) risulta essere accatastato, tuttavia a causa di irregolarità rispetto all'ultima concessione edilizia approvata, è necessario sanare (previo parere favorevole del comune di San Sperate) le suddette irregolarità (vedi capitolo "regolarità delle concessioni edilizie") ed in seguito aggiornare la situazione catastale dell'immobile.



l'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterni 3, 4 e 5, comune di San Sperate (immobile 6) risulta essere accatastato, tuttavia a causa di irregolarità rispetto all'ultima concessione edilizia approvata, è necessario sanare (previo parere favorevole del comune di San Sperate) le suddette irregolarità (**vedi capitolo "regolarità delle concessioni edilizie"**) ed in seguito aggiornare la situazione catastale dell'immobile.

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 7, mappale 155, comune di San Sperate (immobile 7) risulta essere accatastato, tuttavia, avendo rilevato all'interno del terreno una costruzione di carattere abusivo (**vedi capitolo "regolarità delle concessioni edilizie"**), nell'ipotesi di sanabilità (a cura e spese della futura proprietà), una volta sanato l'abuso occorre aggiornare la situazione catastale dell'immobile.

-risposta al quesito 5:

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 5, mappale 316, comune di San Sperate (immobile 1), ricade in "zona B speciale", zona in cui ricadono tutte le aree a ridosso del centro storico nelle quali, si prescrive che il carattere morfologico dell'involucro edilizio deve rispondere ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante.

L'indice fondiario è di 3 mc/mq, il rapporto di copertura non può superare  $\frac{1}{2}$ , l'altezza massima è di 7,50 mt.



I seguenti immobili:

- immobile distinto al N.C.T. al foglio 21, mappali 22, 23 e 37, comune di San Sperate (immobile 2);
- immobile distinto al N.C.T. al foglio 13, mappale 110, comune di San Sperate (immobile 3);
- immobile distinto al N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174, comune di San Sperate (immobile 4);
- immobile distinto al N.C.T. al foglio 7, mappale 155, comune di San Sperate (immobile 7);

ricadono in "zona E", zona agricola in cui ricadono tutte le aree destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. In tale zona l'edificazione è consentita e regolata dalle attuali norme di attuazione del comune di San Sperate.

I seguenti immobili:

- l'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterno 2, comune di San Sperate (immobile 5);
- immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterni 3, 4 e 5, comune di San Sperate (immobile 6);

ricadono in "zona B", zona di completamento residenziale. In questa zona è consentita la costruzione, la demolizione e la ricostruzione con concessione diretta. La destinazione è residenziale. Le principali prescrizioni per questa zona

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



sono: indice fondiario non superiore a 3 mc/mq in caso di concessione diretta e di 5 mc/mq in caso di piano esecutivo il cui comparto minimo dovrà essere costituito da almeno un isolato; il rapporto di copertura non può superare il 50% della superficie del lotto; l'altezza massima non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona e in nessun caso superiore a mt. 10,50.

-risposta al quesito 6:

Si veda il capitolo "regolarità delle concessioni edilizie".

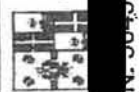
-risposta al quesito 7:

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 5, mappale 316, comune di San Sperate (immobile 1), pignorato per 1/15 della proprietà, per la natura stessa del bene, non è divisibile.

I seguenti immobili:

- immobile distinto al N.C.T. al foglio 21, mappali 22, 23 e 37, comune di San Sperate (immobile 2), pignorato per 4/30 della proprietà;
- immobile distinto al N.C.T. al foglio 13, mappale 110, comune di San Sperate (immobile 3), pignorato per 4/30 della proprietà;
- immobile distinto al N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174, comune di San Sperate (immobile 4), pignorato per 4/30 della proprietà;
- immobile distinto al N.C.T. al foglio 7, mappale 155,

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI



comune di San Sperate (immobile 7), pignorato per 1/5 della proprietà;

trattandosi di terreni sono sicuramente frazionabili, ma si otterrebbero dei lotti di dimensioni nettamente inferiori alla media, motivo di perdita di valore, inoltre il frazionamento comporterebbe ulteriori spese, riducendo in modo sostanziale il valore della quota frazionata, pertanto si ritiene opportuno non procedere al frazionamento.

I seguenti immobili:

- l'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterno 2, comune di San Sperate (immobile 5), pignorato per 4/30 della proprietà;
- immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterni 3, 4 e 5, comune di San Sperate (immobile 6), pignorato per 4/30 della proprietà;

per la loro stessa natura non sono divisibili.

-risposta al quesito 8:

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 5, mappale 316, comune di San Sperate (immobile 1), è pignorato per 1/15 della proprietà;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 21, mappali 22, 23 e 37, comune di San Sperate (immobile 2), è pignorato per 4/30 della proprietà;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 13, mappale 110, comune di San Sperate (immobile 3), è pignorato per 4/30



della proprietà;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174, comune di San Sperate (immobile 4), è pignorato per 4/30 della proprietà;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 7, mappale 155, comune di San Sperate (immobile 7), è pignorato per 1/5 della proprietà;

l'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterno 2, comune di San Sperate (immobile 5), è pignorato per 4/30 della proprietà;

l'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterni 3, 4 e 5, comune di San Sperate (immobile 6), è pignorato per 4/30 della proprietà;

-risposta al quesito 9:

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 5, mappale 316, comune di San Sperate (immobile 1), è occupato da una sorella del signor Cappai Fernando;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 21, mappali 22, 23 e 37, comune di San Sperate (immobile 2), è libero e al momento del sopralluogo non risultavano colture in atto;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 13, mappale 110, comune di San Sperate (immobile 3), è coltivato dagli eredi Cappai e vi è in atto una coltura di tipo agrumeto;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174, comune di San Sperate (immobile 4), è libero in stato di



abbandono;

l'immobile distinto al N.C.T. al foglio 7, mappale 155, comune di San Sperate (immobile 7), è coltivato dagli eredi Cappai;

l'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterno 2, comune di San Sperate (immobile 5), è occupato da Cappai Ferdinando e famiglia;

l'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterni 3, 4 e 5, comune di San Sperate (immobile 6), è locato per quanto riguarda i subalterni 3 e 4, mentre il subalterno 5 è utilizzato come garage dal signor Cappai Fernando e famiglia; per quanto riguarda i contratti di locazione, quelli reperiti da gli archivi degli uffici delle entrate non corrispondono alla realtà dei fatti (probabilmente i contratti sono stati registrati non a nome del signor [REDACTED]).

-risposta al quesito 10:

L'immobile non è occupato da coniuge separato.

-risposta al quesito 11:

Non vi sono vincoli sugli immobili oggetto del pignoramento.

-risposta al quesito 12:

Non vi sono diritti demaniali ne usi civici.

-risposta al quesito 13:

Si può obiettivamente affermare, tenuto conto dei dati



acquisiti, che il più probabile valore di mercato degli immobili può essere posto come segue:

-IMMOBILE 1 (distinto al N.C.E.U. al foglio 5, mappale 316, comune di San Sperate)

pari a Euro 258.000 (Euro duecentocinquantottomila/00).

-IMMOBILE 2 (distinto al N.C.T. Al foglio 21, mappali 22, 23 e 37, comune di San Sperate)

pari a Euro 33.000 (Euro trentatremila/00).

-IMMOBILE 3 (distinto al N.C.T. al foglio 13, mappale 110, comune di San Sperate)

pari a Euro 16.000 (Euro sedicimila/00).

-IMMOBILE 4 (distinto al N.C.T. al foglio 7, mappali 92 e 174, comune di San Sperate)

pari a Euro 24.000 (Euro ventiquattromila/00).

-IMMOBILE 5 (distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterno 2, comune di San Sperate)

pari a Euro 304.000 (Euro trecentoquattromila/00).

-IMMOBILE 6 (distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 2557, subalterni 3, 4 e 5, comune di San Sperate)

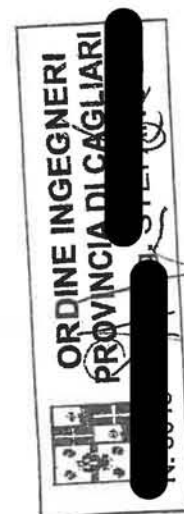
pari a Euro 266.000 (Euro duecentosessantaseimila/00).

-IMMOBILE 7 (distinto al N.C.T. al foglio 7, mappale 155, comune di San Sperate)

pari a Euro 18.000 (Euro diciottomila/00).

Per un valore complessivo dei beni pignorati pari a Euro 919.000 (Euro novecentodiciannovemila/00). (vedi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare R.E. 466/06

Pagina 71 di 72

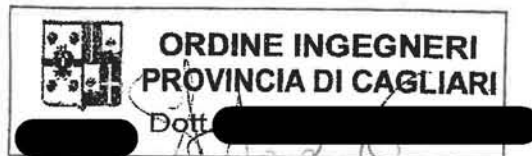
capitolo "determinazione del valore di mercato")

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari li, 21 marzo 2008.

Il C.T.U.

Dott. ing. Stefano Lai



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare R.E. 466/06

Pagina 72 di 72

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
PROMOSSA DA

**Pireddu Paolo**

**(REPERTORIO ESECUZIONI N° 466/06)**

**ALLEGATI**

- All. A1: Planimetrie N.C.T. scala 1:2000;
- All. A2: Planimetrie N.C.E.U. scala 1:200;
- All. A3: Visure Catastali;
- All. A4: Certificati storici per immobile;
- All. A5: Stralcio del PUC Comune di San Sperate;
- All. A6: Ubicazione degli immobili;
- All. A7: Richiesta agibilità Immobile 6 con allegate variazioni catastali;
- All. A8: Ultima concessione edilizia ed elaborati grafici Immobile 1;
- All. A9: Ultima concessione edilizia ed elaborati grafici Immobili 5 e 6;
- All. A10: Documentazione fotografica;
- All. A11: Verbali di accesso agli immobili;
- All. A12: Copia dichiarazione di successione a favore di: eredi [redacted] e contro [redacted];
- All. A13: Copie contratti di locazione Immobile 6;
- All. A14: Planimetrie e piante stato attuale immobili 5, 6 e 7;
- All. A15: Autorizzazione di agibilità immobile 6;

**GIUDICE: Dott.ssa [redacted]**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. [redacted]



**ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI**

Dott. [redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it