

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 346/2009 del R.E.***Banco di Sardegna SPA c/**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Perito Edile **FRANCO PILLITU****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Donatella Aru.****1 - PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 07 Maggio 2010, la S.V. nominava il sottoscritto P.E. Franco Pillitu con studio in Serramanna alla Via S. Stefano 2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari col n° 1092 ed all'Albo dei periti presso Codesto Tribunale, *Consulente Tecnico d'Ufficio* nel procedimento citato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, la S.V. conferiva al sottoscritto consulente il seguente mandato:

1. “verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. , segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati; 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. “descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”
3. “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quegli 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

manca 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 al 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; alleghi, in questo caso, alla redazione 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 proprietari 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. 557 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di

assegnazione della casa coniugale;

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

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

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

2 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESEC. IMMOBILIARE

Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento:

“A) di proprietà della

con sede in

(C.F. ,

1) 1/1 della piena proprietà dell'area sita in comune di San Gavino Monreale, località S'Arrideli, distinta al NCT al foglio 37, mappali 5270 - 5271 - e 5272 (ex mappale 1963), con sovrastante fabbricato in via Gaetano Donizzetti composto da negozio al piano 1S/T distinto al N.C.E.U. al foglio 37 mappale 5270 sub 1 di mq 196; bene comune non censibile distinto al

N.C.E.U. al Foglio 37 mappale 5270 sub 2; altro bene comune non censibile distinto al N.C.E.U. al Foglio 37 mappale 5270 sub 3; stabile in costruzione al piano 1/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 37 mappale 5270 sub 4 nonché posto auto al piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 37 mappale 5270 sub 5 di mq 15;

“B) di proprietà del Sig. _____ nato a _____
il _____ e quivi residente in _____ (C.F. _____)

1) 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di San Gavino Monreale – via Parrocchia al piano T/1 distinto al NCEU al foglio 37, mappale 499 sub 13 di vani 6;

2) 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di San Gavino Monreale – via Parrocchia al piano 1 distinto al NCEU al foglio 37, mappale 499 sub 15 di vani 5.5;

3) 1/2 della piena proprietà dell'area urbana sita in comune di San Gavino Monreale distinta al N.C.E.U. al foglio 37, mappale 499 sub 14;

4) 1/2 della piena proprietà del terreno sito in Comune di San Gavino Monreale distinto al NCT al foglio 45, mappale 121 di mq 1880;

5) 1/2 della piena proprietà del terreno sito in Comune di San Gavino Monreale distinto al NCT al foglio 19, mappale 67 di mq 1075;

6) 1/2 della piena proprietà del terreno sito in Comune di San Gavino Monreale distinto al NCT al foglio 27, mappale 179 di mq 2385;

7) 1/2 della piena proprietà del terreno sito in Comune di San Gavino Monreale distinto al NCT al foglio 27, mappale 180 di mq 3905;

8) 1/2 della piena proprietà del terreno sito in Comune di San Gavino Monreale distinto al NCT al foglio 29, mappale 304 di mq 1390;

9) 1/2 della piena proprietà del terreno sito in Comune di San Gavino Monreale distinto al NCT al foglio 45, mappale 211 di mq 2575;

10) 1/2 della piena proprietà del terreno sito in Comune di San Gavino Monreale distinto al NCT al foglio 47, mappale 147 di mq 10280;

11) 1/2 della piena proprietà del terreno sito in Comune di San Gavino Monreale distinto al NCT al foglio 61, mappale 43 di mq 970;

12) 1/2 della piena proprietà del terreno sito in Comune di San Gavino Monreale distinto al NCT al foglio 61, mappale 44 di mq 4135;

NOTA

L'immobile contrassegnato al punto "B2", distinto al NCEU al Foglio 37 mappale 499 sub 15, è stato oggetto di una riduzione di pignoramento, giusto provvedimento del G.E. in data 17.09.2009, e pertanto viene escluso dal cespite oggetto dell'esecuzione.

NOTA

L'immobile contrassegnato al punto "... 3) 1/2 della piena proprietà dell'area urbana sita in comune di San Gavino Monreale distinta al N.C.E.U. al foglio 37, mappale 499 sub 14..." è, in realtà, parte della sede stradale, ovvero non risulta, de facto, nella disponibilità del destinatario del presente procedimento di esecuzione immobiliare; ai fini della presente perizia tale immobile non verrà preso in considerazione.

3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Queste hanno avuto inizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale, sezione Edilizia Privata, per i necessari riscontri, e presso il

Dipartimento del Territorio di Cagliari per le visure del caso.

Le stesse sono poi proseguite presso l'Ufficio del Registro di Sanluri.

Queste hanno avuto inizio in data 09.07.2010, alle ore 10.30, alla presenza del signor Manca Sandro, così come stabilito in sede d'udienza, presso uno degli immobili oggetto di esecuzione siti in San Gavino Monreale, via Donizzetti 2.

Assistito da un collaboratore dello studio, diedi inizio alle operazioni di rilievo metrico dello stabile, per verificarne l'effettiva consistenza e la corrispondenza con gli elaborati progettuali a suo tempo approvati.

Ultimate le operazioni di misura, effettuai il rilievo fotografico di rito; (vedasi allegati C)

4 - RISPOSTE AI QUESITI

(Quesito n° 1)

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti risulta completa ad eccezione delle varie planimetrie raffiguranti le unità immobiliari, che lo scrivente ha provveduto ad integrare.

Il tutto per il seguente elenco delle trascrizioni pregiudizievoli, e passaggi di proprietà, come riportate nella relazione notarile:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Riferite alla ditta catastale e agli immobili di volta in volta descritti; ove non diversamente specificato la proprietà viene intesa per la quota pari all'intero.

- Trascrizione del 04 luglio 2000, nn. 19017 / 3485, rogito dott. Sergio

Floris in data 29.06.2000, repertorio 47243;

- Iscrizione di ipoteca volontaria per complessive £ 479.469.000, a

garanzia del finanziamento decennale di € 350.395.000;

- A favore di: BANCO DI SARDEGNA Spa.

- Contro:

;

- Area fabbricabile in San Gavino Monreale, località S'Arrideli, via Donizzetti – distinta al N.C.T. al Foglio 37, Mappale 1963 di mq 630;

- Trascrizione del 17 settembre 2003, nn. 34140 / 5469, rogito dott. Sergio Floris in data 15.05.2003, repertorio 52898;

- Annotamento di erogazione somma.

- Trascrizione del 19 giugno 2009, nn. 18974 / 5272, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 03.06.2009 repertorio 1126/2009

- Verbale di pignoramento immobili;

- **A favore di: BANCO DI SARDEGNA Spa.**

- **Contro:**

;

- Terreno in San Gavino Monreale, località S'Arrideli, distinta al N.C.T. al Foglio 37, Mappale 5270;

- Negozio in via G. Donizzetti al piano 1S/T, distinto al NCEU al foglio 37 mappale 5270 sub 1 – mq 196;

- Ente comune in via G. Donizzetti al piano 1S/T, distinto al NCEU al foglio 37 mappale 5270 sub 2 e 3;

- Fabbricato in corso di costruzione in via G. Donizzetti al piano 1/2,

distinto al NCEU al foglio 37 mappale 5270 sub 4;

- Posto auto in via G. Donizzetti al piano T, distinto al NCEU al foglio 37 mappale 5270 sub 5 – mq 15;
- Terreno in San Gavino Monreale, località S'Arrideli, distinta al N.C.T. al Foglio 37, Mappali 5271 - 5272;

A favore di: BANCO DI SARDEGNA Spa.

Contro:

- Appartamento in San Gavino Monreale, in via Parrocchia al piano T/1, distinto al N.C.E.U. al Foglio 37, Mappale 499 sub. 13, di vani 6;
- Appartamento in San Gavino Monreale, in via Parrocchia al piano 1, distinto al N.C.E.U. al Foglio 37, Mappale 499 sub. 15, di vani 5,5 (liberato a seguito della riduzione di pignoramento disposta dal G.E. precedentemente descritta);
- Ente urbano in San Gavino Monreale, in via Parrocchia al piano T, distinto al N.C.E.U. al Foglio 37, Mappale 499 sub. 14. (Quota pari ad 1/2 della piena proprietà)
- Terreno in San Gavino Monreale, distinto al N.C.T. al Foglio 45, Mappale 121 (Quota pari ad 1/2 della piena proprietà)
- Terreno in San Gavino Monreale, distinto al N.C.T. al Foglio 19, Mappale 67 (Quota pari ad 1/2 della piena proprietà)
- Terreno in San Gavino Monreale, distinto al N.C.T. al Foglio 27, Mappali 179 - 180 (Quota pari ad 1/2 della piena proprietà)
- Terreno in San Gavino Monreale, distinto al N.C.T. al Foglio 29, Mappale 304 (Quota pari ad 1/2 della piena proprietà)

- Terreno in San Gavino Monreale, distinto al N.C.T. al Foglio 45,
Mappale 211 (Quota pari ad 1/2 della piena proprietà)
- Terreno in San Gavino Monreale, distinto al N.C.T. al Foglio 47,
Mappale 147 (Quota pari ad 1/2 della piena proprietà)
- Terreno in San Gavino Monreale, distinto al N.C.T. al Foglio 61,
Mappali 43 -44 (Quota pari ad 1/2 della piena proprietà)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PASSAGGI DI PROPRIETA'

Riferite alla ditta catastale e agli immobili di volta in volta descritti; ove non diversamente specificato la proprietà viene intesa per la quota pari all'intero.

- Trascrizione del 05 marzo 1974, Cas. 5530 Art. 4820
- Atto notarile pubblico a rogito Dott. Ugo Pasolini, in data 20 febbraio 1974, rep. 32151/23962 (COMPRAVENDITA)
- A favore di nata a il ;
- Contro nata a il
- Contro nata a il
- Contro nata a il
- Contro nata a il
- Terreno in San Gavino Monreale, regione S'Arrideli, distinto al NCT
al foglio 37 mappale 1963 (ex 1963/a)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-
- Trascrizione del 24 aprile 1997, Cas. 9933 Art. 6470
 - Atto notarile pubblico a rogito Dott. Sergio Floris, in data 02 aprile

1997, rep. 41275 (COMPRAVENDITA)

- A favore di _____ nato a _____ il _____
;



- Contro: _____, nata a _____ il _____

- Terreno in San Gavino Monreale, regione S'Arrideli, distinto al NCT
al foglio 37 mappale 1963 (ex 1963/a) di mq 630



-
- Trascrizione del 12 maggio 1999, Cas. 13030 Art. 8727
 - Atto notarile pubblico a rogito Dott. Sergio Floris, in data 28 aprile
1999, rep. 44965 (COMPRAVENDITA)

- A favore di:
;

- Contro: _____ nato a _____ il _____
;



- Area fabbricabile in San Gavino Monreale, regione S'Arrideli, distinto
al NCT al foglio 37 mappale 1963 (ex 1963/a) di mq 630

-
- Trascrizione del 21 luglio 1937, Cas. 2071 Art. 134
 - Successione legittima di _____ apertasi
in data _____
 - Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri in data _____
14.07.1937, al Numero 9 , Volume 187;



- A favore di:
- A favore di:
- A favore di:



- Contro:
- Fabbricato rurale in San Gavino Monreale, via Sulis, di 3 vani e servizi al PT e un pagliaio con tratti di cortile distinto al NCEU al foglio 37 mappale 499 sub. 1 e 2.



-
- Trascrizione del 14 aprile 1951, Cas. 3095 Art. 2790 Vol. 2682/190
 - Successione legittima di _____ apertasi in data _____
 - Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri in data 06.04.1951, al Numero 85 , Volume 257;
 - A favore di:
 - A favore di:
 - Contro:
 - In San Gavino Monreale, distinto al NCEU al foglio 37 mappale 499; (quota pari ad 1/2 della piena proprietà)

-
- Trascrizione del 09 maggio 1977, Cas. 7541 Art. 6467
 - Atto notarile pubblico a rogito Dott. Massimo Clarkson, in data 20 aprile 1977, rac. 3542 (DONAZIONE)
 - A favore di:
 - ;
 - A favore di:
 - ;



- Contro:
- Fabbricato di vecchia costruzione in San Gavino Monreale, via Sulis

10-12-14, distinto al NCEU al foglio 37 mappale 499 di mq 510;

(quota pari ad 1/2 della nuda proprietà)

- Riunione di usufrutto, riferita allo stesso bene, in morte di
nata a _____ il _____ e deceduta il _____
.



- Trascrizione del 14 agosto 2001, Cas. 30537 Art. 22698 ;

- Successione legittima di _____ apertasi in data _____

;

- Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri in data 02.09.1993, al Numero 27 , Volume 579;

- A favore di:

;

- A favore di:

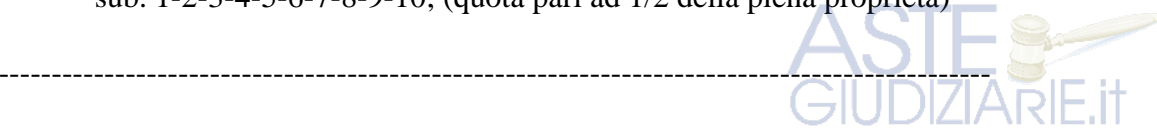
;

- A favore di:

;

- Contro:

- In San Gavino Monreale, distinto al NCEU al foglio 37 mappale 499, sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10; (quota pari ad 1/2 della piena proprietà)



- Trascrizione del 10 dicembre 2002, Cas. 55590 Art. 43594 ;

- Successione legittima di _____ apertasi in data _____



- Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri in data _____

25.02.2002, al Numero 65 , Volume 696;

- A favore di:

;

- A favore di:

;

- Contro:

In San Gavino Monreale, distinto al NCEU al foglio 37 mappale 499,
sub. 13 e 14; (quota pari ad 2/12 della piena proprietà)



- Trascrizione del 29 luglio 2005, Cas. 27580 Art. 18327, rogito dott.
Sergio Floris, in data 25.07.2005 – Rep. 57688/19171 (accettazione
tacita di eredità)

- A favore di:

;

- A favore di:

;

- Contro:



- Trascrizione del 10 febbraio 2006, Cas. 5016 Art. 2978, Atto
Amministrativo Ente Autonomo Flumendosa (E.A.F.), in data
02.11.2005 – Rep. 1085/124 (Espropriazione per pubblica utilità:
SERVITU' DI ACQUEDOTTO)

- A favore di:

- Contro:

- Contro:



1957;

- Contro:

;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Trascrizione del 19 dicembre 2007, Cas. 50017 Art. 32901

- Atto notarile pubblico a rogito Dott. Paola Denotti, in data 12 dicembre 2007, Rep. 617 (DIVISIONE)

- A favore di:

; (separazione dei beni)

- Contro:

;

- Contro:

;

- Appartamento in San Gavino Monreale, via parrocchia al piano T/1, distinto al NCEU al foglio 37 mappale 499 sub 13.

- Annotazioni: “area comune ai due condividenti (non specificata catastalmente)”

- Trascrizione del 24 dicembre 1959, Cas. 15173 Art. 13632

- Atto notarile pubblico a rogito Dott. Cesare Cherchi, in data 01 dicembre 1959, Rep. 16662/3794 (COMPRAVENDITA)

- A favore di:

;

- Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Terreno in San Gavino Monreale, distinto al NCT al foglio 45 mappale 121 mq 1880.



-
- Trascrizione del 14 agosto 2001, Cas. 30537 Art. 22698 ;
 - Successione legittima di



- Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri in data 02.09.1993, al Numero 27 , Volume 579;

- A favore di:

;

- A favore di:

;

- A favore di:

;

- Contro:



- Terreno in San Gavino Monreale, distinto al NCT al foglio 45 mappale 121 mq 1880.

-
- Trascrizione del 10 dicembre 2002, Cas. 55590 Art. 43594 ;
 - Successione legittima di Argiolu Clelia, apertasi in data 28 agosto 2001;
 - Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri in data 25.02.2002, al Numero 65 , Volume 696;



- A favore di:

;

- A favore di:

;

- Contro:

- Non viene riportato l'immobile in oggetto, ovvero:

- Terreno in San Gavino Monreale, distinto al NCT al foglio 45

mappale 121 mq 1880.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Trascrizione del 29 luglio 2005, Cas. 27580 Art. 18327, rogito dott.

Sergio Floris, in data 25.07.2005 – Rep. 57688/19171 (accettazione tacita di eredità)

- A favore di:

;

- A favore di:

;

- Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Trascrizione del 21 luglio 1937, Cas. 2071 Art. 134

- Successione legittima di apertasi

in data

- Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri in data

14.07.1937, al Numero 9 , Volume 187;

- A favore di:

- A favore di:

- A favore di:

- Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Terreni in San Gavino Monreale, e segnatamente:
 - Foglio 61 Mappale 43 di mq 970 (quota pari all'intero)
 - Foglio 61 Mappale 44 di mq 4135 (quota pari all'intero)
 - Foglio 19 Mappale 67 di mq 537 (quota pari ad 1/2)
 - Foglio 27 Mappale 179 di mq 1192 (quota pari ad 1/2)
 - Foglio 27 Mappale 180 di mq 1952 (quota pari ad 1/2)
 - Foglio 29 Mappale 304 di mq 695 (quota pari ad 1/2)
 - Foglio 45 Mappale 211 di mq 1297 (quota pari ad 1/2)
 - Foglio 47 Mappale 147 di mq 5140 (quota pari ad 1/2)

-
- Trascrizione del 14 aprile 1951, Cas. 3095 Art. 2790 Vol. 2682/190
 - Successione legittima di _____ apertasi in _____ data _____
 - Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri in data 06.04.1951, al Numero 85 , Volume 257;
 - A favore di:
 - A favore di:
 - Contro
 - Terreni in San Gavino Monreale, e segnatamente:
 - Foglio 19 Mappale 67 di mq 537 (quota pari ad 1/2)
 - Foglio 27 Mappale 179 di mq 1192 (quota pari ad 1/2)
 - Foglio 27 Mappale 180 di mq 1952 (quota pari ad 1/2)
 - Foglio 29 Mappale 304 di mq 695 (quota pari ad 1/2)
 - Foglio 45 Mappale 211 di mq 1297 (quota pari ad 1/2)

- Foglio 47 Mappale 147 di mq 5140 (quota pari ad 1/2)

- Trascrizione del 20 marzo 1969, Cas. 4671 Art. 3717, rogito Dott.
Arturo Saba in data 10.02.1969 – Rep. 184384/27066
(COSTITUZIONE DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO)

- A favore di: ENEL

- Contro:

;

- Terreno in San Gavino Monreale distinto al NCT al foglio 61 mappali
43 e 44.

- Trascrizione del 09 maggio 1977, Cas. 7541 Art. 6467

- Atto notarile pubblico a rogito Dott. Massimo Clarkson, in data 20
aprile 1977, rac. 3542 (DONAZIONE)

- A favore di:

;

- A favore di:

;

- Contro:

- Terreni in San Gavino Monreale, trasferiti per la quota di 1/2 e per la
nuda proprietà, e segnatamente:

- Foglio 61 Mappale 43
- Foglio 61 Mappale 44
- Foglio 19 Mappale 67
- Foglio 27 Mappale 179

- Foglio 27 Mappale 180
- Foglio 29 Mappale 304
- Foglio 38 Mappale 147
- Foglio 45 Mappale 211



- Riunione di usufrutto, riferita allo stesso bene, in morte di



nata a _____ il _____ e deceduta il _____

NOTA

L'immobile di cui agli identificativi Foglio 38 Mappale 147 non trova riscontro nell'elencazione dei beni nella relazione notarile, ove viene citato, più volte, il Foglio 47 Mappale 147.

-
- Trascrizione del 14 agosto 2001, Cas. 30537 Art. 22698 ;
 - Successione legittima di _____ apertasi in data _____ ;
 - Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri in data 02.09.1993, al Numero 27 , Volume 579;
 - A favore di: _____ ;
 - A favore di: _____ ;
 - A favore di: _____ ;



- Contro: _____
- Terreni in San Gavino Monreale, e segnatamente:



- Foglio 19 Mappale 67 (quota pari ad 1/2)
- Foglio 27 Mappale 179 (quota pari ad 1/2)
- Foglio 27 Mappale 180 (quota pari ad 1/2)
- Foglio 29 Mappale 304 (quota pari ad 1/2)
- Foglio 45 Mappale 211 (quota pari ad 1/2)
- Foglio 47 Mappale 147 (quota pari ad 1/2)
- Foglio 61 Mappale 43 (quota pari ad 1/2)
- Foglio 61 Mappale 44 (quota pari ad 1/2)



-
- Trascrizione del 10 dicembre 2002, Cas. 55590 Art. 43594 ;
 - Successione legittima di apertasi in data
 - ;
 - Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri in data
 - 25.02.2002, al Numero 65 , Volume 696;
 - A favore di:
 - ;
 - A favore di:
 - ;
 - Contro:
 - "... Non vengono riportati i terreni in oggetto"
-
- Trascrizione del 29 luglio 2005, Cas. 27580 Art. 18327, rogito dott.
 - Sergio Floris, in data 25.07.2005 – Rep. 57688/19171 (accettazione
 - tacita di eredità)
 - A favore di:



- ;
- A favore di:



- ;
- Contro:

- Trascrizione del 10 febbraio 2006, Cas. 5016 Art. 2978, Atto Amministrativo Ente Autonomo Flumendosa (E.A.F.), in data 02.11.2005 – Rep. 1085/124 (Espropriazione per pubblica utilità: SERVITU' DI ACQUEDOTTO)

- A favore di:

- Contro:

- Contro:

;

- Contro:

;



(Quesito n° 2)

tipologia del bene e destinazione d'uso

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili/gruppi di immobili:

A. un complesso immobiliare a destinazione mista commerciale/residenziale;

B. una seconda unità immobiliare destinata a civile abitazione;

C. un'area edificabile;

D. vari terreni agricoli.

In dettaglio:

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO “A”)

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un complesso immobiliare articolato su quattro livelli di cui uno seminterrato e tre fuori terra, sito in San Gavino Monreale, nella via Donizzetti senza numero; dalla numerazione contermina si evince che dovrebbe essere assegnato all'immobile il civico 2.

Tale complesso è suddiviso in due unità immobiliari, un posto auto scoperto, e due corti comuni non censibili, come dai seguenti identificativi catastali:

- “Foglio **37** mappale **5270** sub **1** – Piano S1/T, Categoria C/1, Classe 4[^], Consistenza 196 Mq, Rendita Catastale €3.137,99”.
- “Foglio **37** mappale **5270** sub **4** – Piano 1/2, Categoria, Classe, Consistenza e Rendita Catastale NON ATTRIBUITE”.
- “Foglio **37** mappale **5270** sub **5** – Piano T, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 15 Mq, Rendita Catastale €337,96”.
 - “Foglio **37** mappale **5270** sub **2** – Piano T/1, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1 e 4 (VANO SCALA)”.
 - “Foglio **37** mappale **5270** sub **3** – Piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (AREA CORTILIZIA)”.

In dettaglio:

Foglio 37 mappale 5270 sub 1

Trattasi di un locale commerciale articolato su due livelli, di cui uno entro

terra.

Il piano seminterrato è destinato al deposito delle merci ed è asservito da una rampa che consente l'accesso ai veicoli per le normali operazioni di carico e scarico, e dal vano scala che costituisce il collegamento verticale di tutti i livelli e di tutte le unità presenti nel complesso.

Il piano terra consta di una sala principale, adibita alla mensa, di un comparto dedicato ai servizi e uffici, e relativo disimpegno.

La superficie lorda del piano seminterrato è pari a 189.38 Mq, comprensiva del cavedio perimetrale; la superficie netta calpestabile è pari a 128.65 Mq.

La superficie lorda del piano terra (escludendo le corti comuni) è pari a 144.00 Mq; la superficie netta calpestabile è pari a 127.55 Mq.

Foglio 37 mappale 5270 sub 4

Trattasi di una unità abitativa realizzata su due livelli, al piano primo e secondo, in corso di costruzione.

L'unità, definita al rustico, è priva di muri divisorii, intonaci, infissi e parte degli impianti.

La superficie lorda dei due livelli costituenti l'appartamento è pari a 197.45 Mq.

La superficie netta calpestabile non può essere calcolata per la mancanza di tutti i muri divisorii.

Foglio 37 mappale 5270 sub 5

Trattasi di una area destinata al parcheggio esterna, di pertinenza, si presume, dell'attività commerciale.

L'area in questione non è delimitata in alcun modo.

La consistenza nominale è pari a 15.00 Mq.

Foglio 37 mappale 5270 sub 2

Trattasi di un vano scala asservente i subalterni 1 e 4, avente un ingombro costante su tutti i livelli, pari a 14.85 Mq;

Foglio 37 mappale 5270 sub 3

Trattasi dell'area cortilizia che si sviluppa intorno al complesso immobiliare al netto delle pertinenze già citate, e attribuita, nell'attuale definizione catastale, come corte comune a tutti i subalterni, per una superficie pari a 336.00 Mq.

caratteristiche strutturali

L'immobile è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero - cemento, e tamponature esterne di vario tipo.

In dettaglio:

- Il seminterrato è realizzato interamente con pareti piene in calcestruzzo armato; è dotato, altresì, di pareti doppie su tre lati con relativa intercapedine ove prospettano gli infissi;
- Il piano terra è delimitato con pareti realizzate in blocchi di calcestruzzo cellulare espanso maturato in autoclave (*Gasbeton*)
- Il piano primo e secondo sono realizzati in blocchi di laterizio.

caratteristiche funzionali e di finitura

In dettaglio:

- *intonaci esterni*-

Non sono presenti intonaci esterni.

- *intonaci interni* -

Ove presenti, ovvero unicamente nel bagno e nel relativo disimpegno, gli intonaci sono realizzati al civile in malta bastarda, completi di sbruffatura, estrato superiore finito al frattazzo fine; il resto dello stabile è privo di intonaci di qualsiasi tipo.

-tinteggiatura-

Anche in questo caso presenti solo nel bagno e nel relativo disimpegno, sono realizzate con idropittura semilavabile per interni; del tutto assenti le tinteggiature esterne.

-infissi-

Gli infissi esterni, presenti solo nel negozio, sono realizzati in profilati metallici con finitura satinata.

Le superfici vetrate sono doppie di ordinaria scelta commerciale.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di buona fattura commerciale.

-pavimenti-

Ove presenti, ovvero nel solo piano terra, sono realizzati in opera con trattamenti superficiali sul massetto, quali lucidatura e simili.

dotazione di impianti

Il piano seminterrato ed il piano terra prevede un impianto elettrico esterno con canali circolari in P.V.C. giuntati con manicotti; terminali degli impianti di ordinaria scelta commerciale, e apparecchi utilizzatori costituiti da lampade al neon a soffitto.

Nel bagno l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e sotto pavimento con tubi corrugati in P.V.C. e conduttori in rame; terminali degli impianti di

buona scelta commerciale, e apparecchi utilizzatori costituiti da lampade di vario genere e tipo, e prese da 10:15 Ampere;

Impianto idrico in tubi di adduzione in rame e centralina di controllo, in opera sottotraccia, e scarichi in P.V.C. di tipo pesante.

Nei due livelli superiori non è stato ancora realizzato alcun impianto, ad eccezione delle predisposizioni, quali colonne montanti e scarichi in parte condivisi.

stato di manutenzione e conservazione

In dettaglio:

- pavimenti -

Questi ultimi, realizzati secondo le modalità e specifiche precedentemente descritte, sono in ottimo stato di conservazione, per quanto riguarda l'intero piano, stante il fatto che l'immobile è nuovo, anzi non ancora ultimato in molte sue parti.

- pareti e soffitti -

Le tinteggiature, ove presenti, appaiono ben eseguite e di realizzazione recente;

- infissi -

Tutti gli infissi, senza eccezione alcuna, sono praticamente nuovi;

- impianto elettrico -

L'impianto, completo in ogni sua parte per quanto riguarda il negozio, è realizzato con componenti di qualità ordinaria; non si riscontrano malfunzionamenti.

- impianto idrico e servizi igienico-sanitari -

Impianto idrico sotto traccia e sotto pavimento. Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria sono di scelta commerciale improntata all'ordinarietà;

vetusta'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale si evince che l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta la Concessione Edilizia n° 15/2000, del 06.04.2000.

Non vi è traccia della denuncia di ultimazione dei lavori.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "B")

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terra del maggior fabbricato, la cui costruzione può essere fatta risalire alla prima metà degli anni 50, comprendente anche altre unità non oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare.

Il tutto sito in San Gavino Monreale, nella via Parrocchia angolo via Sulis senza numero; la numerazione civica confermine assegnerebbe al fabbricato il civico 25.

L'unità immobiliare in oggetto consta di un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno e relativi disimpegni.

Vi sono, inoltre, due ripostigli interni, uno esterno, una loggia ed un cortile.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 109.20 Mq.

Il tutto per una superficie netta calpestabile, di 81.44 Mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

caratteristiche strutturali

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura di mattoni crudi di fango e paglia, e solai in latero - cemento realizzati in opera.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

caratteristiche funzionali e di finitura

In dettaglio:

- *intonaci esterni*-

Intonaco comune al civile in malta bastarda.

- *intonaci interni* -

Intonaco comune al civile su pareti e soffitti in malta bastarda, completo di sbruffatura, e strato superiore finito al frattazzo fine.

-*tinteggiatura*-

Idropittura semilavabile per interni ed esterni su pareti e soffitti;

-*infissi*-

Gli infissi, sia interni che esterni, sono di vario genere e tipo senza soluzione di continuità.

In dettaglio:

- gli infissi esterni sono realizzati in legno di varie essenze, e verniciati con vernici a strato filmogeno molto spesso e totalmente coprente; si ritiene che siano gli infissi originali dell'immobile, ovvero che possano essere fatti risalire al periodo di costruzione dello stesso; vi è, inoltre, una sorta di porta asservente il WC esterno assemblata alla meno peggio con delle tavole chiodate e opportunamente forate per il ricambio dell'aria.
- la finestra del bagno è realizzata in legno "Pino di Svezia" o essenze similari; l'infisso è di fattura commerciale improntata alla massima ordinarietà, e risulta essere di recente realizzazione.
- la superficie finestrata di pertinenza della cucina è, invece, realizzata in ferro verniciato.

Tutte le superfici vetrate sono singole, di scelta commerciale decisamente economica.

Gli infissi interni sono realizzati in legno massello di buona fattura commerciale, per quanto riguarda le due camere da letto, in legno massello di caratteristiche decisamente più economiche le altre; la porta del bagno, molto più recente quanto a realizzazione, è in legno tamburato, di fattura economica.



-pavimenti-

Di vario genere e tipo, in parte realizzato con piastrelle su matrice cementizia, parte in gres bi-cottura e parte in gres monocottura con superfici smaltate, con colori diversi per ogni ambiente, secondo gli usi e costumi vigenti al momento della costruzione.

dotazione di impianti

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e sotto pavimento con tubi corrugati in P.V.C. e conduttori in rame; terminali degli impianti di scelta commerciale ordinaria, e apparecchi utilizzatori costituiti da lampade di vario genere e tipo, e prese da 10:15 Ampere;

Impianto idrico in tubi di adduzione "Mannesmann" senza centralina di controllo, in opera sottotraccia, e scarichi in P.V.C. di tipo pesante;

stato di manutenzione e conservazione

In dettaglio:

- pavimenti -

Questi ultimi, realizzati secondo le modalità e specifiche precedentemente descritte, sono in mediocre stato di conservazione, per quanto riguarda l'intero piano, ad eccezione del bagno.



- pareti e soffitti -

Le tinteggiature, appaiono ben eseguite ma di realizzazione non certo recente; sono presenti notevoli tracce di umidità dovuta a fenomeni di risalita capillare e infiltrazioni nelle pareti in corrispondenza del solaio del piano primo.

- infissi -

Tutti gli infissi, senza eccezione alcuna, necessitano di importanti interventi manutentivi;

- impianto elettrico -

L'impianto, completo in ogni sua parte, è realizzato con componenti di qualità ordinaria; non è stato possibile verificare malfunzionamenti, in quanto l'utenza elettrica non è attiva.

- impianto idrico e servizi igienico-sanitari -

Impianto idrico sotto traccia e sotto pavimento. Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria sono di scelta commerciale improntata all'ordinarietà; non è stato possibile verificare malfunzionamenti, in quanto l'utenza idrica non è attiva.

vetusta'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale si evince che non vi è traccia di alcuna pratica riguardante l'immobile dal quale determinare la vetustà dell'immobile; essendo inquadrato, peraltro, in zona "A - centro storico" si evince che è stato costruito in assenza di qualsiasi concessione edilizia, ovvero prima del 1967, o, come definito nel piano particolareggiato, in un periodo indefinito compreso fra gli anni 1946 e 1985.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "C")

(foglio 29, mappale 304)

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da una area edificabile, ricadente in zona “C”, di espansione residenziale, priva attualmente di Piano Attuativo.

L'estensione nominale della particella è pari a 1.390,00 Mq.

Non vi è alcun confine visibile o delimitato in alcun modo, e pertanto il lotto non è distinguibile dalle aree contermini, stante la uniformità della vegetazione.

L'accesso al fondo è possibile attraverso la pubblica via, attualmente senza nome, che costituisce il prolungamento ideale della via Tommaseo.

(IMMOBILI DI CUI AL PUNTO “D”)

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da vari terreni agricoli.

In dettaglio:

(1 - foglio 45, mappale 121)

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di San Gavino Monreale, località “Sa Candra”, costituito da una singola particella, per una estensione pari a ha 00.18.80.

L'immobile in questione è costituito da un terreno incolto che confina con la strada comunale appresso citata da un lato, e con un albereto dal lato adiacente; non vi sono altri confini naturali distinguibili stante la uniformità della vegetazione.

L'accesso al fondo è garantito da una strada comunale che dalla “SS 197” si inoltra nell'agro in questione, avente una carreggiata di circa quattro metri che si rivela perfettamente scorrevole nel tratto considerato.

(2 - foglio 19, mappale 67)

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di San Gavino Monreale, località “Sant’Ibba Manca”, costituito da una singola particella, per una estensione pari a ha 00.10.75.

L’immobile in questione è costituito da un terreno attualmente coltivato con dei seminativi, che confina con la strada comunale appresso citata da un lato, e con una sorta di crinale dal lato adiacente; non vi sono altri confini naturali distinguibili stante la uniformità della vegetazione.

L’accesso al fondo è garantito da una strada comunale che dalla “SP 62” si inoltra nell’agro in questione, avente una carreggiata di circa quattro metri che si rivela perfettamente scorrevole nel primo tratto e diventa via via più stretta e disagiata.

(3 - foglio 27, mappali 179 e 180)

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di San Gavino Monreale, costituito da due particelle adiacenti, per una estensione pari rispettivamente a ha 00.23.85 e ha 00.39.05, per complessivi ha 00.62.90.

L’immobile in questione è costituito da un uliveto, che confina con la strada comunale appresso citata da un lato, e con terreni incolti da tutti gli altri lati;

L’accesso al fondo è garantito da una strada vicinale che dalla “SP 63” si inoltra nell’agro in questione, avente una carreggiata di circa tre metri che si rivela del tutto disagiata.

(4 - foglio 45, mappale 211)

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di San Gavino Monreale, località “Sa Candra”, costituito da una singola particella, per una estensione pari a ha 00.25.75.

L'immobile in questione è costituito da un terreno incolto; non vi sono confini naturali distinguibili stante la uniformità della vegetazione.

L'accesso al fondo è garantito da una strada comunale che dalla "SS 197" si inoltra nell'agro in questione, avente una carreggiata di circa quattro metri che si rivela perfettamente scorrevole nel primo tratto e diventa via via più stretta e disagiata.

(5 - foglio 47, mappale 147)

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di San Gavino Monreale, località denominata "Pranu Marongiu", costituito da una singola particella, per una estensione pari a ha 01.02.80.

L'immobile in questione è costituito da un terreno incolto; i confini naturali distinguibili, costituiti da una sorta di crinale, rispecchiano abbastanza fedelmente la forma della particella.

L'immobile è visibile dalla SS 197, mentre non vi è traccia di un accesso diretto alla viabilità pubblica.

(6 - foglio 61, mappali 43 e 44)

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in agro di San Gavino Monreale, località denominata "Su Quili de is Procus", costituito da due particelle adiacenti, per una estensione pari rispettivamente a ha 00.09.70 e ha 00.41.35, per complessivi ha 00.51.05.

L'immobile in questione è costituito da un bosco di eucaliptus, che confina con la strada comunale appresso citata da un lato, e con altri albereti con il medesimo sesto di impianto da tutti gli altri lati;

L'accesso al fondo è garantito da una strada comunale che dalla "SP 61" si inoltra nell'agro in questione, avente una carreggiata di circa quattro

metri a tratti perfettamente scorrevole, e in altri alquanto disagiata, stante il fondo dissestato.

(Quesito n° 3)

Per quanto riguarda la conformità fra i dati dichiarati nel pignoramento e le risultanze attuali, si specifica quanto segue:

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO “A”)

- la descrizione del bene nell'atto di pignoramento individua in modo corretto il cespite in questione.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO “B”)

- la descrizione del bene nell'atto di pignoramento è in parte erronea ma ne consente la corretta identificazione; la parte errata è riferita al numero dei piani, citati come “T/1”, mentre il cespite in questione si sviluppa per il solo piano terra.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO “C”)

- la descrizione del bene nell'atto di pignoramento individua in modo corretto il cespite in questione.

(IMMOBILI DI CUI AL PUNTO “D”)

- la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento individua in modo corretto i cespiti in questione.

(Quesito n° 4)

I vari immobili sono censiti al NCEU/NCT nel Comune di San Gavino Monreale come segue:

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO “A”)

- “Foglio 37 mappale 5270 sub 1 – Piano S1/T, Categoria C/1, Classe 4[^], Consistenza 196 Mq, Rendita Catastale €3.137,99”.

- “Foglio 37 mappale 5270 sub 4 – Piano 1/2, Categoria, Classe, Consistenza e Rendita Catastale NON ATTRIBUITE”.
- “Foglio 37 mappale 5270 sub 5 – Piano T, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 15 Mq, Rendita Catastale €337,96”.
 - o “Foglio 37 mappale 5270 sub 2 – Piano T/1, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1 e 4 (VANO SCALA)”.
 - o “Foglio 37 mappale 5270 sub 3 – Piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (AREA CORTILIZIA)”.

NOTA

La rappresentazione catastale differisce dallo stato dei luoghi per quanto riguarda un corpo di fabbrica accessorio realizzato a ridosso del muro di recinzione, come meglio descritto nella risposta al quesito n° 6.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO “B”)

- “Foglio 37 mappale 499 sub 13 – Piano T/1, Categoria A/3, Classe 1[^], Consistenza Vani 6, Rendita Catastale €266,49”.

NOTA

La rappresentazione catastale differisce dallo stato dei luoghi per quanto riguarda:

- *la demolizione di un corpo di fabbrica accessorio, costituito da un ripostiglio e da una tettoia, e la costruzione di una sorta di loggia su due lati;*
- *l'assenza del cosiddetto “piano rialzato”, come viene definito nella planimetria catastale, e dove nella medesima veniva ubicato*

il bagno; la scala, presente anche nella realtà, non porta da nessuna parte.

- *un ulteriore ampliamento al piano terra ove è stato realizzato un servizio igienico.*
- *l'assenza di una proprietà confinante intestata alla stessa ditta catastale, ovvero il sub. 14, stante il fatto che questo è in realtà parte della via Parrocchia, e la presenza di un cancello che prospetta sulla via medesima.*
- *la presenza di una scala esterna asservente l'appartamento di cui al subalterno 15, ovvero lo stesso immobile oggetto della riduzione di pignoramento già citata.*

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "C")

- "Foglio **29** particella **304**, Categoria Seminativo, Classe 1[^], Superficie 1390 Mq, Reddito Dominicale €8,26 Reddito Agrario €3,23".

(IMMOBILI DI CUI AL PUNTO "D")

- "Foglio **19** particella **67**, Categoria Seminativo, Classe 3[^], Superficie ha 00.10.75, Reddito Dominicale €2,78 Reddito Agrario €1,94".
- "Foglio **27** particella **179**, Categoria Seminativo, Classe 2[^], Superficie ha 00.23.85, Reddito Dominicale €9,85 Reddito Agrario €5,54".
- "Foglio **27** particella **180**, Categoria Seminativo, Classe 2[^], Superficie ha 00.39.05, Reddito Dominicale €16,13 Reddito Agrario €9,08".
- "Foglio **45** particella **121**, Categoria Seminativo, Classe 1[^], Superficie ha 00.18.80, Reddito Dominicale €11,17 Reddito Agrario €4,37".
- "Foglio **45** particella **211**, Categoria Orto Irriguo, Classe 1[^], Superficie ha 00.25.75, Reddito Dominicale €43,89 Reddito Agrario €37,24".

- “Foglio **47** particella **147**, Categoria Seminativo, Classe 4[^], Superficie ha 01.02.80, Reddito Dominicale €13,27 Reddito Agrario €7,96”.
- “Foglio **61** particella **43**, Categoria Pascolo Cespugliato, Classe Unica, Superficie ha 00.09.70, Reddito Dominicale €0,85 Reddito Agrario €0,50”.
- “Foglio **61** particella **44**, Categoria Pascolo Cespugliato, Classe Unica, Superficie ha 00.41.35, Reddito Dominicale €3,63 Reddito Agrario €2,14”.

(Quesito n° 5)

Gli immobili di cui trattasi si ergono sulle aree definite nel vigente strumento urbanistico del comune di San Gavino Monreale come segue:

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO “A”)

- ZONA C
- sottozona C2
- Norme di piano aventi carattere attuale: I piani di lottizzazione convenzionata, estesi all’intero comparto, dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti indici massimi:
 - Indice di fabbricabilità territoriale It 1.0 mc/mq
 - Larghezza minima strade di lott. 10.0 m comprensiva di marciapiedi
 - Altezza massima Hmax 12.5 m
 - Superficie minima di intervento, Si 1.5 ha
 - Superficie minima del lotto 250 mq per case a schiera
 - 350 mq tutti gli altri tipi edilizi
 - Fronte minimo del lotto 8.0 m

- Distanza minima dai confini 5.0 m dai confini privati
- 2.5 m dai confini stradali
- È vietata la costruzione di fabbricati a filo strada.
- Distanza minima tra pareti finestrate 10.0 m e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato prospiciente.
- Indice di copertura, Ic 0.33 mq/mq
- Classificazione di pericolosità idraulica = **(Hi3)** Aree di pericolosità idraulica elevata.



NOTA

Le Norme di Piano, riferite al caso specifico, e contenute nel Piano di Lottizzazione denominato “Mereu” prevedevano, a suo tempo, una altezza massima degli edifici limitata a ml. 7.00.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO “B”)

- ZONA A (Centro Storico)
- Norme di piano aventi carattere attuale: gli interventi sono da inquadrarsi nel piano particolareggiato per il recupero del centro storico, secondo una classificazione del costruito riferita in modo puntuale ad ogni edificio, sino al calcolo dei volumi elementari; nel caso in specie:
 - Comparto **6**
 - Isolato **76**
 - Unità Edilizia n° **10**
 - Epoca Di Costruzione **C** (ovvero dal 1946 al 1985)



- Tipologia di interventi ammessi **MO + MS** (ovvero gli interventi, nell'immobile in questione devono limitarsi alla sola "Manutenzione Ordinaria" e "Manutenzione Straordinaria", e null'altro).
- Classificazione di pericolosità idraulica = **(Hi1)** Aree di pericolosità idraulica moderata.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "C")

- ZONA C
- sottozona C1
- Norme di piano aventi carattere attuale: I piani di lottizzazione convenzionata, estesi all'intero comparto, dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti indici massimi:
 - Indice di fabbricabilità territoriale It 1.0 mc/mq
 - Larghezza minima strade di lott. 10.0 m comprensiva di marciapiedi
 - Altezza massima Hmax 10.00 m
 - Superficie minima di intervento, Si 1.5 ha
 - Superficie minima del lotto 250 mq per case a schiera
 - 350 mq tutti gli altri tipi edilizi
 - Fronte minimo del lotto 8.0 m
 - Distanza minima dai confini 5.0 m dai confini privati
 - 2.5 m dai confini stradali
 - È vietata la costruzione di fabbricati a filo strada.
 - Distanza minima tra pareti finestrate 10.0 m

- Indice di copertura, Ic 0.33 mq/mq

(IMMOBILI DI CUI AL PUNTO “D”)

Tutti gli immobili in questione ricadono in zona di piano “E” agricola, nelle sottozone “E1”, “E3” ed “E5”.

in dettaglio:

- E1 - Aree di elevata suscettività all’uso agricolo, caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata; le particelle interessate sono riportate in appresso.
 - “Foglio **19** particella **67**
 - “Foglio **47** particella **147**
 - “Foglio **45** particella **211**
- E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali; le particelle interessate sono riportate in appresso.
 - “Foglio **45** particella **121**
 - “Foglio **27** particella **179**
 - “Foglio **27** particella **180**
- E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e zootecnici con particolari limitazioni derivanti dalla tutela idrogeologica; le particelle interessate sono riportate in appresso.
 - “Foglio **61** particella **43**
 - “Foglio **61** particella **44**

(Quesito n° 6)**(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "A")**

Si evidenziano, in questa sede, le differenze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la situazione a suo tempo approvata con la C.E. 15/2000, del 06.04.2000.

Al piano seminterrato l'unica differenza riscontrabile riguarda un muro divisorio, non ancora realizzato, e che separa, negli elaborati progettuali, il locale destinato a deposito dal garage.

Al piano terra si evince una differente conformazione dei muri divisorii che delimitano il blocco uffici/servizi igienici, ed una diversa altezza di interpiano rispetto ai dati progettuali, ovvero 3.05 ml in luogo dei previsti 3.40 ml.

Vi è, inoltre, un corpo di fabbrica accessorio realizzato a ridosso del muro di recinzione; trattasi di una costruzione avente probabilmente carattere di precarietà, stante la copertura realizzata con delle lastre ondulate semplicemente appoggiate e tenute in posizione da dei blocchi di calcestruzzo posati sopra le lastre stesse; il corpo di fabbrica presenta un'altezza massima pari a ml 1.90 c.a. e un'altezza minima pari a ml 1.55 c.a.

Per quanto riguarda i due livelli superiori, definiti al rustico, si può riscontrare unicamente una diversa conformazione del solaio di calpestio che delimita il piano secondo, con relativo aumento della superficie di riferimento, e la contestuale mancanza dei vuoti sui locali inferiori previsti.

Si evince, altresì, una diversa altezza che caratterizza i due livelli in questione rapportati agli elaborati progettuali, ovvero:

- il piano primo risulta avere, al rustico, un'altezza di interpiano pari a ml 2.70, in luogo dei ml 2.40 previsti.

- il piano secondo, ovvero il sottotetto, è caratterizzato da un'altezza massima di ml 2.95, e da un'altezza minima di ml 2.40, a fronte di, rispettivamente, ml 2.50 e ml 1.80, previsti in sede progettuale.

NOTA

L'altezza utile prevista al piano primo, pari a ml 2.40 è considerata sufficiente solo per quanto riguarda i servizi igienici, i disimpegni, e, naturalmente, i locali di sgombero; l'altezza minima abitabile era pertanto raggiunta, nei locali principali, grazie ad un artificio costituito da una interruzione del solaio piano superiore, in corrispondenza dei cosiddetti (nell'elaborato grafico che si allega) "vuoto sul soggiorno"... e "vuoto sul letto".

Alla luce di quanto esposto, si può inquadrare il problema della sanabilità degli abusi riscontrati come segue, e riferito separatamente al locale commerciale ed all'unità abitativa:

(LOCALE COMMERCIALE)

- per quanto riguarda il seminterrato la mancanza del muro divisorio non costituisce, di per se, un abuso di alcun genere, stante il fatto che la costruzione non è ultimata e pertanto si evince chiaramente che la parete in questione è ancora da realizzare.
- per quanto attiene il piano terra l'analisi è più articolata stante il fatto che si è in presenza di una modifica dell'altezza utile interna (da ml 3.40 a ml. 3.05), di modifiche interne dovute alla diversa definizione dei muri divisorii, e dalla presenza di un locale di sgombero realizzato a ridosso della recinzione; si precisa pertanto:

- o l'altezza di ml. 3.05 è comunque sufficiente a rispettare le prescrizioni relative ai locali commerciali che prevedono una altezza minima di ml. 3.00; non vi è, peraltro, alcun aumento della volumetria, essendo, nel caso in specie, in presenza di una riduzione del volume costruito, e pertanto, ove fosse stata presentata una regolare variante in corso d'opera, saremmo stati in presenza di una concessione a titolo gratuito; tutto ciò premesso si ritiene che la parziale difformità dell'opera sia inquadrabile come suscettibile di concessione in sanatoria con una oblazione non inferiore a €516,00, come da tabella che segue:

Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)	Aumento della sanzione in percentuale %	SANZIONE (€)
0-20%	0	516,00
21%-35 %	250	1.290,00
36%-55 %	450	2.322,00
56%-70 %	600	3.096,00
71%-85 %	800	4.128,00
86%-100%	Sanzione max D.P.R 380/01	5.164,00

- o i muri divisorii rientrano fra le opere suscettibili di concessione in sanatoria, ai sensi di quanto disposto

dall'art. 13 della L. 47/85 e successive modificazioni (*Vedi anche D.L. 30 settembre 2003, n° 269, convertito nella L. 24 novembre 2003, n° 326*), con una oblazione forfait pari a € 516,00, prevista per le opere inquadrate in “tipologia 6”; il tutto da regolarizzare entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento del bene, così come previsto dall'art. 46 del D.lvo 378/01 e successivo D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 all'art. 46; la domanda di concessione in sanatoria da parte dell'aggiudicatario dovrà essere corredata, ove necessario, della relativa variazione catastale, a firma di un Tecnico abilitato.

- o il locale di sgombero esterno è caratterizzato da uno sviluppo in altezza incompatibile con qualunque uso cui sia predestinato, e pertanto non è sanabile in alcun modo; deve esserne prevista la demolizione.

(UNITA' ABITATIVA AL RUSTICO)

- per quanto riguarda il piano primo, e la differente altezza riscontrata (da ml. 2.40 a ml. 270), trattasi di un'opera realizzata in parziale difformità, e la modifica presenta le caratteristiche della doppia conformità, alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, ed alle norme attuali, ovvero ricade nella casistica stabilita dall'art. 13 della L. 47/85; vi è da aggiungere, al riguardo, che la diversa conformazione dei cosiddetti “vuoti” precedentemente descritti avrebbe reso la camera da letto priva del requisito essenziale che consiste nell'avere un'altezza minima di

ml 2.70, ove fosse stata rispettata l'altezza prevista negli elaborati progettuali; dovrà essere corrisposta, a titolo d'oblazione, una somma pari al doppio degli oneri concessori altrimenti dovuti per analoga costruzione per via onerosa, riferiti alla sola parte difforme, e comunque non inferiori a €516.00.

- per quanto riguarda il piano secondo, e le differenti altezze riscontrate, la modifica comporta il superamento dell'altezza massima prevista riferita all'edificio nel suo complesso, ovvero:

- o le modifiche delle altezze del piano 1° e 2°, pur compensate in parte dalla riduzione dell'altezza del locale commerciale sottostante, comportano uno sviluppo in altezza dell'edificio pari a ml 7.50, in luogo dei ml 7.00 previsti in sede progettuale e nel piano di lottizzazione; si specifica che tale altezza era stata calcolata nel punto di intersezione fra la linea di gronda della copertura e la proiezione verticale delle murature fuori terra più esterne, corrispondenti con la pianta del piano terra.
- o la soluzione prevista, in questi casi, è la demolizione della parte in difformità, ovvero il solaio di copertura e parte dei muri sottostanti per circa 0.50 ml di sviluppo in altezza; alla richiesta di concessione in sanatoria dovrà opportunamente seguire una richiesta del permesso di costruire ordinaria per rimodulare le falde della copertura sino al raggiungimento di una soluzione progettuale accettabile, dal punto di vista del rispetto delle norme e

dell'utilizzo del sottotetto in questione.

Nel complesso le opere difformi dalla concessione edilizia sono classificabili, tenendo conto di quanto precedentemente descritto, come suscettibili di concessione in sanatoria.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "B")

Si evidenziano, in questa sede, le differenze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la situazione a suo tempo rilevata e rappresentata graficamente nella planimetria catastale presentata in data 01.10.1993.

L'immobile si presenta alquanto differente rispetto alla planimetria catastale anzidetta, come anticipato nella nota al quesito n° 4, e pertanto si possono rilevare:

- la demolizione di un corpo di fabbrica accessorio, costituito da un ripostiglio e da una tettoia, e la costruzione di una sorta di loggia su due lati.
- l'assenza del cosiddetto "piano rialzato", come viene definito nella planimetria catastale, e dove nella medesima veniva ubicato il bagno; la scala interna, presente anche nella realtà, non porta da nessuna parte; il "piano rialzato" in questione è l'ingresso dell'appartamento di cui al subalterno 15, ovvero lo stesso immobile oggetto della riduzione di pignoramento già citata.
- la presenza di una scala metallica esterna asservente il sub. 15 di cui sopra.
- un ulteriore ampliamento al piano terra ove è stato realizzato un servizio igienico.

Un altro particolare, da tenere in debito conto nella definizione attuale, è costituito dal fatto che il cortile costituisce l'unico accesso al sub. 15 di cui sopra, e pertanto è gravato, quantomeno, da una servitù di passaggio de facto.

Alla luce di quanto esposto, si può inquadrare il problema della sanabilità degli abusi riscontrati come appresso riportato.

Partendo dall'assunto, oltretutto non verificabile, che la planimetria catastale in atti rappresenti la situazione ante abuso, si ritiene che l'immobile non possa essere oggetto di concessione in sanatoria stante il fatto che gli interventi ammessi dal Piano Particolareggiato si limitano alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria, escludendo a priori qualsiasi incremento piano volumetrico.

Ovvero, ed in ultima analisi, le opere abusive non ricadono nella casistica definita dall'art. 13 della L. 47/85 e successive modificazioni.

(Quesito n° 7)

Per quanto attiene alla suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento, si rimanda alle considerazioni che verranno illustrate nella risposta che segue.

(Quesito n° 8)

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "A")

Il cespite è pignorato per l'intera quota.

Il complesso è già suddiviso in due unità, una commerciale ed una residenziale, oltre le varie corti di pertinenza.

Eliminando il fattore di promiscuità, ovvero il corpo scala asservente

entrambe le unità in specie, realizzando, ad esempio, una scala esterna

riservata all'abitazione, le stesse risultano perfettamente vendibili separatamente.

Ulteriori divisioni possono essere realizzate nel locale commerciale, mentre non trovano giustificazione per l'unità abitativa.

In dettaglio:

(LOCALE COMMERCIALE)

- Il locale commerciale, può essere frazionato secondo un piano verticale che preveda per ciascuna unità derivata un accesso alla pubblica via, al cortile, ed al locale seminterrato; la dividente naturale andrebbe posizionata in modo che ad una unità siano riservate due delle tre vetrine e l'accesso allo scantinato tramite il corpo scala, mentre all'altra siano assegnate l'altra vetrina e l'accesso al seminterrato tramite la rampa carrabile.
- Il tutto operando la parzializzazione degli impianti e la realizzazione di un corpo servizi per l'unità derivata.

(UNITA' ABITATIVA AL RUSTICO)

L'unità abitativa, non si presta ad essere frazionata per le considerazioni che seguono:

- Trattasi di una unità immobiliare edificata al piano primo e secondo, e pertanto l'unico accesso è costituito dal corpo scala asservente anche l'unità commerciale; l'eventuale nuovo ingresso per una ulteriore unità derivata dovrebbe essere ricavato con una scala esterna, oltre ad una ulteriore scala interna per rendere possibile l'accesso al piano secondo.

- inoltre, in una eventuale ipotesi di divisione, gli impianti idrici, fognari, ed elettrici dovrebbero essere parzializzati, o realizzati ex novo, con relativi costi non giustificabili economicamente se rapportati al risultato.

Tutto ciò premesso, e partendo dall'assunto che si debbano rispettare dei parametri costi/benefici accettabili, non si ritiene l'unità in oggetto divisibile in alcun modo.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "B")

Il cespite è pignorato per l'intera quota.

L'unità abitativa, non si presta assolutamente ad essere frazionata per le considerazioni che seguono:

- La consistenza della unità è tale da rappresentare uno standard di dotazioni minimo, con una superficie calpestabile pari a c.a. mq 80,00, che si ridurrebbero a meno della metà al netto dei nuovi muri divisorii.
- La dotazione di servizi igienici è, altresì, ridotta al minimo, con un solo bagno;
- Inoltre, in una eventuale ipotesi di divisione, gli impianti idrici, fognari, ed elettrici dovrebbero essere parzializzati, o realizzati ex novo, con relativi costi non giustificabili economicamente se rapportati al risultato.
- Il frazionamento catastale deve essere preceduto dal frazionamento urbanistico, da richiedere tramite concessione edilizia ordinaria, e il piano particolareggiato sul recupero del centro storico non prevede tale eventualità tra gli interventi ammessi.

Tutto ciò premesso, non si ritiene l'unità in oggetto divisibile in alcun modo.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "C")



Il cespite è pignorato per la quota pari ad 1/2.

L'area ubicata in zona "C – espansione residenziale" si presta facilmente ad essere frazionata per le considerazioni che seguono:



- L'immobile in questione, di superficie nominale di 1390.00 mq, non è al momento un'area edificabile pronta all'uso; deve essere predisposto un piano di lottizzazione, che preveda, tra le altre cose, le cessioni per servizi e viabilità, che possono interessare una superficie che solitamente si attesta sotto la soglia del 50%.
- Il frazionamento relativo alla quota pignorata può essere eseguito secondo una dividende qualsiasi.
- Il lotto minimo previsto per la zona in questione è pari a 250.00 mq per il tipo edilizio "case a schiera", e 350.00 per tutti gli altri.
- Nell'ipotesi di una cessione per servizi e viabilità attorno al 45%, la quota pignorata consente di ottenere la superficie minima per ricavare agevolmente un lotto minimo di 350,00 mq; il tutto come meglio si evince dalla tabella che segue:

Superficie dell'intera particella	Mq	1390.00
Quota pignoramento 50 %	Mq	695.00
Cessioni per servizi e viabilità 45 % (stimata)	Mq	312.75
Lotto edificabile	Mq	382.25



Come si può dedurre dai dati sopra citati, anche nell'ipotesi di una cessione del 50%, legata ad una viabilità di piano assai complessa e improbabile, si riesce ad ottenere un lotto di $695.00/2 = 347,50$ mq, ovvero appena sotto la soglia dei 350,00 mq, e ben oltre i 250,00 mq.

Tutto ciò premesso, si ritiene l'unità in oggetto facilmente divisibile in relazione alla quota pignorata.

(IMMOBILI DI CUI AL PUNTO "D")

Tutti i terreni elencati in appresso sono pignorati per la quota pari ad 1/2.

Tutti i terreni agricoli oggetto di pignoramento non si prestano ad essere frazionati per le considerazioni che seguono:

- Trattasi di una moltitudine di particelle caratterizzate da superfici decisamente modeste, comprese tra i 1.000, 00 e 4.000,00 mq, ad eccezione di una che supera di poco l'estensione di un ettaro (Foglio 47 particella 147).
- Le pratiche di frazionamento, in molti casi, avrebbero un costo superiore al valore della particella stessa.

Tutto ciò premesso, non si ritiene che le varie aree in oggetto siano divisibili in alcun modo.

(Quesiti n° 9 e 10)

(IMMOBILI DI CUI AL PUNTO "A")

(LOCALE COMMERCIALE)

L'immobile oggetto della presente esecuzione è attualmente la sede del negozio di componentistica idraulica riconducibile alla ragione sociale destinataria della presente esecuzione immobiliare, e regolarmente aperto al pubblico.

(UNITA' ABITATIVA AL RUSTICO)

L'immobile oggetto della presente esecuzione è attualmente in corso di costruzione, e pertanto non occupato.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "B")

L'immobile oggetto della presente esecuzione non è attualmente occupato, è privo delle utenze domestiche attive, e versa in uno stato di evidente abbandono; il tutto salvo utilizzi saltuari non verificabili.

(Quesito n° 11)

(IMMOBILI DI CUI AL PUNTO "A" - "C" - "D")

Non vi è alcun vincolo ad esclusione di quelli contenuti nelle rispettive norme di piano e trattati nella risposta al quesito n° 5;

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "B")

Su questo immobile insistono i vincoli di natura storica, propri di un immobile sito in zona "A", ed in pieno centro matrice; il tutto come meglio si evince nella risposta al quesito n° 5.

(Quesito n° 12)

(IMMOBILI DI CUI AL PUNTO "A" - "B" - "C" - "D")

Non si rilevano vincoli di alcun genere, sia demaniali, sia pubblici.

(Quesito n° 13)

Espletate le necessarie indagini e accertamenti, anche presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerente l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del così detto

valore di mercato, ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita.

Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un indagine di mercato.

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO “A”)

Nella fattispecie, considerando le caratteristiche funzionali e di finitura degli edifici, l'ubicazione degli stessi, nonché la vetustà, dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili si ottiene, per quanto riguarda:

Locale commerciale

(N.C.E.U. Foglio. 37 m. 5270 Sub 1)

una valutazione compresa fra 1.300,00 e 1.500,00 € (euro).

Unità abitativa in corso di costruzione

(N.C.E.U. Foglio. 37 m. 5270 Sub 4)

una valutazione compresa fra 500,00 e 650,00 € (euro).

Posto auto scoperto

(N.C.E.U. Foglio. 37 m. 5270 Sub 5)

una valutazione compresa fra 80,00 e 110,00 € (euro).

Per quanto riguarda le corti comuni di pertinenza del subalterno di volta in volta considerato, e ai soli fini della presente perizia, esse verranno trattate come segue:

- *Sub 2 – (vano scala comune ai Sub 1 e 4)- si considera l'ingombro in pianta del vano scala come parte integrante del piano ove insiste, e al quale viene attribuito lo stesso valore commerciale;*

- *Sub 3 – (area cortilizia)- si attribuisce per questa pertinenza una quota pari a 1/2 alle due unità immobiliari urbane, con le valutazioni appresso riportate nelle apposite tabelle.*

Infine, per quanto riguarda le superfici rilevate nel corso delle operazioni di misurazione, e restituite graficamente sotto forma di planimetria (vedi allegati “A”) abbiamo:

Locale commerciale

(N.C.E.U. Foglio. 37 m. 5270 Sub 1)

- superficie lorda di tutti i locali principali e accessori diretti mq 144.00;
- superficie lorda del deposito merci mq 189.38;
- superficie lorda della porzione del Sub 2 attribuita al locale commerciale mq 14.85;
- superficie lorda della porzione del Sub 3 attribuita al locale commerciale mq 168.00 (mq 336.00/2);

In considerazione delle finiture delle pertinenze considerate si computa la superficie del vano scala alla stregua dei vani principali, deposito merci al 80%, dell’area cortilizia al 10 %, secondo la seguente tabella esplicativa:

Locali principali	Mq	144.00 + 14.85	Coeff = 1.00	Mq x 1.00	158.85
Deposito merci	Mq	189.38	Coeff = 0.80	Mq x 0.80	151.50
<u>Area cortilizia</u>	<u>Mq</u>	<u>168.00</u>	<u>Coeff = 0.10</u>	<u>Mq x 0.10</u>	<u>16.80</u>
TOTALE	<u>Mq</u>				327.15

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 327.15.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all' immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

€ 1.300,00 x mq 327.15 = **€ 425.295,00** (diconsi euro

quattrocentoventicinquemiladuecentonovanatacinque/00).

Unità abitativa in corso di costruzione

(N.C.E.U. Foglio. 37 m. 5270 Sub 4)

- superficie lorda di tutti i locali principali e accessori diretti mq 197.45;
- superficie lorda di balconi e terrazze mq 36.45;
- superficie lorda della porzione del Sub 2 attribuita all'unità abitativa mq 14.85;
- superficie lorda della porzione del Sub 3 attribuita all'unità abitativa mq 168.00 (mq 336.00/2);

In considerazione delle finiture delle pertinenze considerate si computa la superficie del vano scala alla stregua dei vani principali, balconi e terrazze al 20 %, dell'area cortilizia al 10 %, secondo la seguente tabella esplicativa:

Locali principali	Mq	197.45 + 14.85	Coeff = 1.00	Mq x 1.00	212.30
Balconi e terrazze	Mq	36.45	Coeff = 0.20	Mq x 0.20	7.29
<u>Area cortilizia</u>	<u>Mq</u>	<u>168.00</u>	<u>Coeff = 0.10</u>	<u>Mq x 0.10</u>	<u>16.80</u>
TOTALE	Mq				236.39

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 236.39.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

€ 500,00 x mq 236.39 = **€ 118.195,00** (diconsi euro

centodiciottomilacenovantacinque/00).

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

Posto auto scoperto

(N.C.E.U. Foglio. 37 m. 5270 Sub 5)

Trattasi di una superficie scoperta e non delimitata, perfettamente assimilabile ad un'area cortilizia priva di potenzialità edificatoria, e come tale verrà presa in considerazione ai fini della presente relazione.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire agli immobili in oggetto il seguente valore commerciale:

Superficie nominale mq 15.00

€ 110,00 x mq 15.00 = **€ 1.650,00** (diconsi euro

milleseicentocinquanta/00).

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "B")

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

Appartamento

(N.C.E.U. Foglio. 37 m. 499 Sub 13)

Nella fattispecie, considerando le caratteristiche funzionali e di finitura degli edifici, l'ubicazione degli stessi, nonché la vetustà, dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili si ottiene:

una valutazione compresa fra 650,00 e 800,00 € (euro).

Infine, per quanto riguarda le superfici rilevate nel corso delle operazioni di misurazione, e restituite graficamente sotto forma di planimetria (vedi allegati "A") abbiamo:

- superficie lorda di tutti i locali principali e accessori diretti mq

109.20;

- superficie lorda della loggia mq 93.20;

- superficie lorda del cortile mq 68.00.

In considerazione delle finiture delle pertinenze considerate si computa la superficie della loggia al 20 %, dell'area cortilizia al 10 %, secondo la seguente tabella esplicativa:

Locali principali	Mq	109.20	Coeff = 1.00	Mq x 1.00	109.20
Loggia	Mq	93.20	Coeff = 0.20	Mq x 0.20	18.64
<u>Area cortilizia</u>	<u>Mq</u>	<u>68.00</u>	<u>Coeff = 0.10</u>	<u>Mq x 0.10</u>	<u>6.80</u>
TOTALE	Mq				134.64

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 134.64.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire agli immobili in oggetto il seguente valore commerciale:

€ 700,00 x mq 134.64 = **€ 94.248,00** (dicansi euro novantaquattromiladuecentoquarantotto/00).

(IMMOBILE DI CUI AL PUNTO "C")

Trattasi di un'area sita in zona "C", il cui potenziale edificatorio è subordinato alla redazione di un piano di lottizzazione, alle cessioni ivi previste, ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie; devono essere corrisposti, altresì, gli oneri derivanti dalla stipula delle convenzioni con gli enti interessati, quali comune, Enel ecc.

Svolte indagini ed assunte informazioni, sulle dinamiche, sul valore e sui prezzi di mercato attualmente praticati nella piazza di San Gavino Monreale per immobili aventi caratteristiche pressoché simili a quello oggetto della presente, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare i seguenti elementi:

Superficie nominale dell'area pari mq 1390.00;

Valutazione al metro quadrato compresa fra 30,00 e 35,00 € (euro).

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

€ 32,00 x mq 1390.00 = € 44.480,00, e, per la quota di pertinenza dell'esecutato pari a 1/2: $44.480,00/2 = \underline{\underline{\text{€ } 22.240,00}}$ (diconsi euro ventiduemiladuecentoquaranta/00).

(IMMOBILI DI CUI AL PUNTO "D")

Svolte indagini ed assunte informazioni, sulle dinamiche, sul valore e sui prezzi di mercato attualmente praticati nella piazza di San Gavino Monreale per terreni agricoli aventi caratteristiche pressoché simili a quello di volta in volta preso in esame, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare i seguenti elementi:

(1 - foglio 45, mappale 121)

Trattasi di un seminativo sito in agro di San Gavino Monreale, località "Sa Candra", costituito da una singola particella, perfettamente asservito dalla viabilità pubblica.

Superficie nominale dell'area pari a ha 00.18.80;

Valutazione oscillante tra i 10.500,00 e 11.500,00 € per ettaro

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

€ 11.000,00 x ha ha 00.18.80 = € 2.068,00, e, per la quota di pertinenza dell'esecutato pari a 1/2: $2.068,00/2 = \underline{\underline{\text{€ } 1.034,00}}$ (diconsi euro milletrentaquattro/00).

(2 - foglio 19, mappale 67)

Trattasi di un seminativo sito in agro di San Gavino Monreale, località

“Sant’Ibba Manca”, costituito da una singola particella, adeguatamente asservito dalla viabilità pubblica.

Superficie nominale dell’area pari a ha 00.10.75;

Valutazione oscillante tra i 10.000,00 e 11.000,00 € per ettaro

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all’immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

€ 10.000,00 x ha ha 00.10.75 = € 1.075,00, e, per la quota di pertinenza dell’esecutato pari a 1/2: $1.075,00/2 = \underline{\underline{\text{€ } 537,00}}$ (diconsi euro cinquecentotrentasette/00).

(3 - foglio 27, mappali 179 e 180)

Trattasi di un uliveto sito in agro di San Gavino Monreale, costituito da due particelle adiacenti, per una estensione pari rispettivamente a ha 00.23.85 e ha 00.39.05, per complessivi ha 00.62.90; il tutto non adeguatamente asservito dalla viabilità pubblica.

Superficie nominale dell’area pari a ha 00.62.90;

Valutazione oscillante tra i 16.000,00 e 18.000,00 € per ettaro;

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all’immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

€ 17.000,00 x ha ha 00. 00.62.90 = € 10.693,00, e, per la quota di pertinenza dell’esecutato pari a 1/2: $10.693,00/2 = \underline{\underline{\text{€ } 5.346,50}}$ (diconsi euro cinquemilatrecentoquarantasei/50).

(4 - foglio 45, mappale 211)

Trattasi di un seminativo irriguo sito in agro di San Gavino Monreale, località “Sa Candra”, costituito da una singola particella, adeguatamente asservito dalla viabilità pubblica

Superficie nominale dell'area pari a ha 00.25.75;

Valutazione oscillante tra i 10.500,00 e 11.500,00 € per ettaro

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

€11.000,00 x ha ha 00.25.75 = €2.832,00, e, per la quota di pertinenza dell'esecutato pari a 1/2: $2.832,00/2 = \underline{\underline{\text{€ } 1.416,00}}$ (diconsi euro millequattrocentosedici/00).

(5 - foglio 47, mappale 147)

Trattasi di un seminativo sito in agro di San Gavino Monreale, località denominata "Pranu Marongiu", costituito da una singola particella, privo di un accesso diretto alla viabilità pubblica.

Superficie nominale dell'area pari a ha 01.02.80;

Valutazione oscillante tra i 9.000,00 e 10.000,00 € per ettaro;

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

€9.000,00 x ha ha 01.02.80 = €9.252,00, e, per la quota di pertinenza dell'esecutato pari a 1/2: $9.252,00/2 = \underline{\underline{\text{€ } 4.626,00}}$ (diconsi euro quattromilaseicentoventisei/00).

(6 - foglio 61, mappali 43 e 44)

Trattasi di un bosco di eucaliptus sito in agro di San Gavino Monreale, località denominata "Su Quili de is Procus", costituito da due particelle adiacenti, per una estensione pari rispettivamente a ha 00.09.70 e ha 00.41.35, per complessivi ha 00.51.05, adeguatamente asservito dalla viabilità pubblica.

Superficie nominale dell'area pari a ha 00.51.05;

Valutazione oscillante tra i 12.000,00 e 14.000,00 € per ettaro;

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore commerciale:

€ 14.000,00 x ha ha 00.51.05 = € 7.147,00, e, per la quota di pertinenza dell'esecutato pari a 1/2: $7.147,00/2 = \underline{\underline{\text{€ } 3.573,00}}$ (diconsi euro tremilacinquecentosettantatre/00).

5 - CONCLUSIONI

Conscio dei limiti delle mie conoscenze, fedele ai principi dell'etica professionale, e ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, concludo la presente.

Si allegano:

- restituzione planimetrica **(A)**
- copia della Concessione Edilizia del complesso immobiliare sito in via Donizzetti. **(B)**
- rilievo fotografico **(C)**
- stralcio degli elaborati progettuali **(D)**
- Stralcio del P.U.C. **(E)**
- Estratti catastali e mappe **(F)**
- schema di parcella comprensiva di onorari e spese

Serramanna lì giovedì 3 febbraio 2011

(*IL CTU Perito Edile Franco Pillitu*)