

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.
CONTRO**

[REDACTED]

(Causa N° 672/97)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Roberta Mastinu

Studio Tecnico di Ingegneria
Via Clelia, 47 - 09042 Monserrato (CA)
Tel. 070/ 571506

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

27 SET. 2002

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.
CONTRO


(Causa N° 672/97)

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Roberta Mastinu

1 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari

Dott. Giovanni La Rocca.

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma, la sottoscritta Ing. Roberta Mastinu, nata a Bosa il 06/09/1965, residente in Monserrato (CA) nella Via Sant'Angelo al N° 72, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 3463, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cagliari veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitata a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 06/06/2002.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'Art. N°





193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderla edotta sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

1) previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio);

2) verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione in materia (v. legge 28.02.1985 n. 47 e legge 23.12.1994 n. 724);

3) Accertare se l'immobile sia libero o occupato e in quest'ultima evenienza sulla base di quale titolo;

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione dell'atto di pignoramento, effettuando le necessarie visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, procedendo agli accertamenti presso il Comune di Serranianna, ed al rilievo dei beni pignorati, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato. Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la presente relazione.

**2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI COME
RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

In Comune di Serramanna:

- a) quota di comproprietà pari a $\frac{1}{2}$ del terreno in Regione "Brunco Gattus" distinta in catasto al Foglio 13 mapp. 121;
- b) quota di comproprietà pari a $\frac{1}{2}$ del terreno in Regione "Bau Ingranis" distinta in catasto al Foglio 10 mapp. 17/B;
- c) terreno in Regione "Perdaxiu" distinto in catasto al Foglio 10 mapp. 37/A;
- d) terreno in Regione "Costera Silvana" distinto in catasto al Foglio 15 mapp. 121;
- e) terreno in Regione "Giba Pilla" distinto in catasto al Foglio 26 mapp. 73 e 46;
- f) casa in Via R. Elena n° 19 disposta su P. T/1 con annesso cortile, distinta in catasto al Foglio 48 mapp. 1855/1, 2016, 1855/2, 1711 e 117/A;
- g) terreno in Regione "Costera" distinto in catasto al Foglio 15 mapp. 47;
- h) terreno in Regione "Costera" $\frac{1}{2}$ ingresso comune distinto in catasto al foglio 48 mapp. 1724;
- i) terreno in Regione "Su Cracchiri" distinto in catasto al foglio 24 mapp. 306, 287;

l) terreno in Regione "Costeria Silvana" distinto in catasto al Foglio 15
mapp. 55;

m) terreno in Regione "Saboddus" distinto in catasto al Foglio 9 mapp.
218, 219, 145, 147/B, 148/B, 149/B, 150/B, 151/B;

n) terreno in Regione "Bia Santa Barbara" distinto in catasto al Foglio
49 mapp. 168 e 170;

o) terreno in Regione "Bia Serrenti" distinto in catasto al Foglio 24
mapp. 155, 156, 166/B, e 328;

p) terreno in Regione "Bia Nuraminis" distinto in catasto al Foglio 50
mapp. 266 e 47/A;

q) terreno in Regione "Bia Nuraminis" ½ ingresso comune, distinto in
catasto al Foglio 9 mapp. 217;

r) terreno in Regione "Bia Santa Barbara" distinto in catasto al Foglio
49 mappale 238;

s) terreno in Regione "Su Planu" distinto in catasto al Foglio 30 mapp.
116;

t) terreno in Regione "Bia Su Pirastu" distinto in catasto al Foglio 26
mapp 47;

u) terreno in Regione "Bia Santa Barbara" distinto in catasto al Foglio
49 mapp. 237 e 164;

v) terreno in Regione "Su Cracchiri" distinto in catasto al Foglio 24

mapp. 307 e 308;

3 - DESCRIZIONE DEI BENI SULLA BASE DELL'ACCERTAMENTO IN SITO.

Essendo la proprietà dei pignorati notevolmente frazionata, composta da un elevato numero di mappali non tutti confinanti, ma collocati in zone del territorio abbastanza distanti tra loro, per chiarezza si procede alla descrizione dei beni e alla valutazione, raggruppando i mappali confinanti in maniera tale da accorparli considerandoli come un unico bene.

1) TERRENO IN LOCALITÀ " SABODDUS " (N.C.T. Foglio 9 mappali 217, 218, 219, 145, 147/B, 148/B, 149/B, 150/B, 151/B)

3.1.1. Inquadramento urbanistico.

Il terreno, sito in località "Saboddus", di complessivi ha. 3.12.90 è composto da nove corpi individuati nel N.C.T. al Foglio di mappa 9, con i mappali: 217 di ha 6.80, 218 di ha 2.07.00, 219 di are 46.60, 145 di are 17.70, 147/B di are 7.40, 148/B di are 4.80, 149/B di are 13.80, 150/B di are 4.20, 151/B di are 4.60. Tale terreno è inserito nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea "E" a destinazione Agricola, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, gli impianti e le attrezzature connessi al settore agropastorale e alla

valorizzazione dei prodotti. Per ogni intervento edificatorio, finalizzato all'attività agricola, l'indice fondiario massimo è di 0.01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione del fondo, 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ed impianti che per le loro caratteristiche non possono essere localizzate in altre zone omogenee, 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos capannoni ecc. In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4.00 direttamente collegata alla viabilità pubblica.

3.1.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

Il terreno è ubicato a circa 3,5 Km dal centro abitato di Serramanna. Si arriva agli immobili, percorrendo la strada che da Serramanna conduce a Villacidro; si devia sulla sinistra dopo circa 3,3 Km dal centro abitato di Serramanna su una strada sterrata in perfette condizioni di percorribilità. Gli immobili sono posti a circa 200 m da tale deviazione. La forma del lotto risulta essere rappresentata da un poligono plurilatero molto irregolare e allungato con un lato di tale poligono che si affaccia sulla strada precedentemente menzionata. Il fondo è composto da nove lotti di terreno adiacenti per un totale di complessivi mq 31.290. La morfologia del sito è

caratterizzata da un'ampia pianura piantumata ad asparagi. Il terreno risulta completamente recintato con paletti in ferro e rete metallica, con accesso carrabile garantito da un cancello in ferro collocato all'ingresso del lotto.

Attualmente nel terreno non sono presenti fabbricati rurali, sono comunque state realizzate opere di miglioramento fondiario quali viabilità interna, spietramenti, decespugliamenti, livellamenti, è inoltre presente un impianto di pompaggio, l'impianto di irrigazione del tipo a goccia per l'intero terreno che è servito inoltre da cinque idranti del Consorzio di Bonifica. ecc.

3.1.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna si è preso visione degli atti presentati relativamente al terreno sito in località " Saboddu " e si è potuto rilevare che non è stato presentato dalla ~~.....~~ alcun progetto per i terreni in oggetto.

Nota (1) In allegato alla figura 1 è riportato: uno stralcio della planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 9 in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 217, 218, 219, 145, 147/B, 148/B, 149/B, 150/B, 151/B).

2) TERRENO IN LOCALITÀ "Bau Ingranis" (N.C.T. Foglio 10 mappale 17/B)

In fase di sopralluogo il Sig. ha riferito che tale terreno è stato ceduto al fratello in sede di divisione ereditaria circa 36 anni fa, non esiste però alcun atto scritto di cessione della proprietà.

3.2.1. Inquadramento urbanistico.

Il terreno, sito in località "Bau Ingranis", di complessive are 68.27, è composto da un lotto di terreno distinto nel N.C.T. al Foglio di mappa 10, mappale 17/B. Tale terreno è inserito nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea "E" a destinazione Agricola, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, gli impianti e le attrezzature connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti. Per ogni intervento edificatorio, finalizzato all'attività agricola, l'indice fondiario massimo è di 0.01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione del fondo, 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ed impianti che per le loro caratteristiche non possono essere localizzate in altre zone omogenee, 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos capannoni ecc. In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4.00 direttamente collegata alla viabilità pubblica.



3.2.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

Si accede al terreno, percorrendo la strada che da Serramanna conduce a Villacidro. A circa 2 Km dal centro abitato si devia sulla destra lungo una strada in macadam in perfette condizioni e la si percorre per circa 500 m Il lotto, di forma rettangolare non è direttamente raggiungibile dalla strada in quanto intercluso all'interno di altri lotti di proprietà del fratello del pignorato. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura piantumata a grano.

3.2.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

Non si è rilevato nessun elaborato sull'immobile in esame.

Nota (2) In allegato alla figura 2 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 10 in scala 1:2000 con l'individuazione del mappale 17/B).

3) TERRENO IN LOCALITÀ "Perdaxiu" (N.C.T. Foglio 10 mappale 37/A),

In fase di sopralluogo il ~~_____~~ ha riferito che tale terreno è stato ceduto al fratello in sede di divisione ereditaria circa 36 anni fa, non esiste però alcun atto scritto di cessione di tale proprietà.

3.3.1. Inquadramento urbanistico.

L'immobile, sito in località "Perdaxiu", di complessivi ha 1.04,87 è composto da un lotto di terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 10, mappale

37/A. Tale terreno è inserito nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea E a destinazione Agricola, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, gli impianti e le attrezzature connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti. Per ogni intervento edificatorio, finalizzato all'attività agricola, l'indice fondiario massimo è di 0.01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione del fondo, 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ed impianti che per le loro caratteristiche non possono essere localizzate in altre zone omogenee, 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos capannoni ecc. In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4.00 direttamente collegata alla viabilità pubblica.

3.3.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

Si accede al terreno, percorrendo la strada che da Serramanna conduce a Villacidro. A circa 2 Km dal centro abitato si devia sulla destra lungo una strada in macadam in perfette condizioni e la si percorre per circa 500 m. Il lotto, di forma rettangolare non è direttamente raggiungibile dalla strada in quanto intercluso all'interno di altri lotti di proprietà del fratello del

pignorato. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura piantumata a grano.

3.3.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

Non si è rilevato alcun elaborato relativamente all'immobile in oggetto.

Nota (3) In allegato alla figura 3 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 10 in scala 1:2000 con l'individuazione del mappale 37/A).

TERRENO IN REGIONE "BRUNCU GATTUS" (N.C.T. Foglio 13 mappale 121)

4

3.4.1. Inquadramento urbanistico.

L'immobile, sito in località "Bruncu Gattus", di complessive aree 44.70, è composto da un lotto di terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 13, mappale 121. Tale terreno è inserito nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea E a destinazione Agricola, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, gli impianti e le attrezzature connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti. Per ogni intervento edificatorio, finalizzato all'attività agricola, l'indice fondiario massimo è di 0.01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione del fondo, 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ed impianti che per le loro caratteristiche non possono essere localizzate in altre zone omogenee, 1.00 mc/mq per impianti di interesse

[Handwritten signature]

pubblico, 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos capannoni ecc. In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4.00 direttamente collegata alla viabilità pubblica.

3.4.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

Si accede percorrendo la S.P. 55 in direzione Serrenti. A circa 2,4 Km dal paese, si devia sulla sinistra attraverso una strada di penetrazione agraria in buone condizioni di percorribilità e la si percorre per circa 1 km. La forma del lotto risulta essere rappresentata da un rettangolo quasi regolare non direttamente raggiungibile dalla strada in quanto intercluso all'interno di altri lotti. La morfologia del sito è rappresentata da un'ampia pianura coltivata a grano.

3.4.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

Non è stato rilevato alcun elaborato per l'immobile in oggetto.

Nota (4) In allegato alla figura 4 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 13 in scala 1:2000 con l'individuazione del mappale 121).

5) TERRENO IN REGIONE "COSTERA SILVANA" (N.C.T. Foglio 13 mappali 121, 47, 55)

3.5.1. Inquadramento urbanistico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il terreno, sito in località "Costera Silvana", di complessivi ha 1.89.05, è composto da tre lotti adiacenti distinti nel N.C.T. al Foglio 15, mappali 121 di are 43.30, 47 di are 94.95 e 55 di are 50.80. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea E a destinazione Agricola, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, gli impianti e le attrezzature connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti. Per ogni intervento edificatorio, finalizzato all'attività agricola, l'indice fondiario massimo è di 0.01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione del fondo, 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ed impianti che per le loro caratteristiche non possono essere localizzate in altre zone omogenee, 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos capannoni ecc. In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4.00 direttamente collegata alla viabilità pubblica.

3.5.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

Si accede percorrendo la S.P. 55 in direzione Serrenti; a circa 2,4 Km dal paese, si devia sulla sinistra attraverso una strada di penetrazione agraria in buone condizioni di percorribilità e la si percorre per circa 650 m, dopodiché



si svolta a destra e si percorre un'altra strada di penetrazione agraria per circa 350 m. Il terreno di forma irregolare è privo di recinzione ma dotato di impianto di irrigazione. La morfologia del sito è rappresentata da un'ampia pianura coltivata a grano.

3.5.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

Non è stato presentato nessun elaborato relativamente all'immobile in esame.

Nota (5) In allegato alla figura 5 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 15 in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 121, 47, 55).

IL TERRENO IN REGIONE "BIA SERRENTI" (N.C.T. Foglio 24 mappali 155, 156, 166/B e 328)

3.6.1. Inquadramento urbanistico.

Il terreno, sito in località "Bia Serrenti", di complessive are 80.55 è composto da quattro lotti di terreno adiacenti, distinti nel N.C.T. al Foglio 24, mappali 155 di are 22.20, 156 di are 23.85, 166/B di are 18.10 e 328 di are 16.40. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea E a destinazione Agricola, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, gli impianti e le attrezzature connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti. Per ogni intervento edificatorio, finalizzato

all'attività agricola, l'indice fondiario massimo è di 0.01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione del fondo, 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ed impianti che per le loro caratteristiche non possono essere localizzate in altre zone omogenee, 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos capannoni ecc. In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4.00 direttamente collegata alla viabilità pubblica.

3.6.2 Ubicazione e descrizione del terreno.

Sono ubicati a circa 1.00 Km dal centro abitato di Serramanna lungo la S.P. 55. Il terreno composto da quattro corpi distinti ha la forma di un rettangolo piuttosto allungato con un lato di tale rettangolo che si affaccia sulla strada provinciale. Il terreno, con morfologia caratterizzata da un'ampia pianura, è completamente recintato con rete metallica ed è dotato di accesso carrabile. Attualmente il terreno è coltivato ad asparagi ed è servito da un pozzo e da un impianto di irrigazione del tipo a goccia.

3.6.3 Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

Non è stato presentato nessun elaborato relativamente all'immobile in esame.



Nota (6) In allegato alla figura 6 è riportato: uno stralcio della planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 24 in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 155, 156, 166/B, 328).

7) TERRENO IN REGIONE "SU CRACCHIRI" (N.C.T. Foglio 24)

mappali 306, 287, 307 e 308)

3.7.1. Inquadramento urbanistico.

Il terreno, sito in località "Su Cracchiri", di complessivi ha 1.13.80 è composto da quattro lotti di terreno adiacenti distinti nel N.C.T. al Foglio 24, mappali 306 di are 36.80, 287 di are 24.50, 307 di are 36.70 e 308 di are 15.80. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea E a destinazione Agricola, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, gli impianti e le attrezzature connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti. Per ogni intervento edificatorio, finalizzato all'attività agricola, l'indice fondiario massimo è di 0.01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione del fondo, 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ed impianti che per le loro caratteristiche non possono essere localizzate in altre zone omogenee, 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos capannoni ecc. In ogni intervento è necessario

ASTE GIUDIZIARIE.it

dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4.00 direttamente collegata alla viabilità pubblica.

3.7.2. Ubicazione e descrizione del terreno.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Si accede percorrendo la S.P. 55 in direzione Serrenti; a circa 2.5 km dal paese, si devia a sinistra lungo una strada di penetrazione agraria e la si percorre per circa 2,7 km. Il terreno composto da quattro corpi ha la forma di un poligono irregolare piuttosto allungato. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura coltivata a grano. Il terreno dotato di impianto di irrigazione è servito da quattro idranti del Consorzio di Bonifica.

3.7.3. Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Non è stato presentato nessun elaborato relativamente all'immobile in esame.

Nota (7) In allegato alla figura 7 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 24 in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 306, 287, 307, 308).

~~IL TERRENO IN REGIONE "GILIA PILLA" (N.C.T. Foglio 26 mappali 46, 47, e 73)~~

3.8.1. Inquadramento urbanistico.



Il terreno, sito in località "Gilla Pilla", di complessivi ha 1.69.25 è composto da tre lotti di terreno adiacenti distinti nel N.C.T. al Foglio 26, mappali 46 di arc 51.00, 47 di arc 74.70 e 73 di arc 43.55. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea E a destinazione Agricola, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, gli impianti e le attrezzature connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti. Per ogni intervento edificatorio, finalizzato all'attività agricola, l'indice fondiario massimo è di 0.01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione del fondo, 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ed impianti e per le loro caratteristiche non possono essere localizzate in altre zone omogenee, 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos capannoni ecc. In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4.00 direttamente collegata alla viabilità pubblica.

3.8.2. Ubicazione e descrizione del terreno.

Si accede percorrendo la S.P. 55 in direzione Serrenti e a circa 3.4 km dal paese si devia a destra lungo una strada di penetrazione agraria in buone condizioni di percorribilità percorrendola per circa 850 m, dopodiché si

devia a sinistra lungo una strada comunale non asfaltata e la si percorre per circa 950 m. Il lotto ha la forma di un poligono irregolare piuttosto allungato, con il lato maggiore di tale poligono che si affaccia sulla strada summenzionata. Il terreno è caratterizzato da una morfologia pianeggiante ed è coltivata a grano.

3.8.3. Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

Non è stato presentato nessun elaborato relativamente all'immobile in esame.

Nota (8) In allegato alla figura 8 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 26 in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 46, 47, 73).

~~IL TERRENO IN REGIONE "SU PLANU" (N.C.T. Foglio 30 mappale 116) e~~

9

3.9.1. Inquadramento urbanistico.

L'immobile, sito in località "Su Planu", di are 12.90 è composto da un lotto di terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 30 mappale 116 di are 12.90. È inserito nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea E a destinazione Agricola, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, gli impianti e le attrezzature connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti. Per ogni

[Handwritten signature]

intervento edificatorio, finalizzato all'attività agricola, l'indice fondiario massimo è di 0.01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione del fondo, 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ed impianti che per le loro caratteristiche non possono essere localizzate in altre zone omogenee, 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos capannoni ecc. In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4.00 direttamente collegata alla viabilità pubblica.

3.9.2. Ubicazione e descrizione del terreno.

Il terreno è localizzato a circa 4,5 Km dal centro abitato di Serramanna sulla S.S. 293. In particolare è ubicato lungo una strada vicinale collocata sulla destra della S.S. summenzionata. Il lotto ha forma rettangolare, con un lato che si affaccia sulla strada vicinale. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura coltivata ad agrumi. Il terreno privo di recinzione, è dotato di impianto di irrigazione.

3.9.3. Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

Non è stato presentato nessun elaborato relativamente all'immobile in esame.

Nota (9) In allegato alla figura 9 è riportato: una stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 30 in scala 1:2000 con l'individuazione del mappale 116)

10) CASA IN VIA REGINA ELENA N° 19 CON ANNESSO CORTILE

(N.C.E.U. Foglio 48 mappali 1855/1, 1855/2 - N.C.T. Foglio 48 mappale

2016)

3.10.1. - Inquadramento urbanistico.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova nel centro abitato del Comune di Serramanna, nella Via Regina Elena N° 19. Attualmente l'area nel quale insiste l'immobile è inserita nel Piano Urbanistico Comunale, in zona omogenea "B₂" di Completamento residenziale. Le norme di attuazione del P.U.C. stabiliscono che per tale zona sono consentiti interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di sostituzione di edifici esistenti e nuove costruzioni in lotti liberi nel rispetto delle sotto riportate prescrizioni: indice di fabbricabilità fondiaria 3.00 mc/mq, distacco dai confini 5.00 m, le pareti finestrate degli edifici dovranno rispettare la distanza minima di 10.00 m da qualsiasi corpo di fabbrica, altezza massima 7,50 m. Nel caso si proceda a interventi di ristrutturazione edilizia, è consentito il mantenimento dell'indice fondiario preesistente qualora venga dimostrata la regolarità dei volumi esistenti. Il quartiere, di tipo medio-residenziale, è caratterizzato prevalentemente da una tipologia edilizia costituita da edifici pluripiano

isolati. Tale quartiere, ricade nella fascia semi-centrale della cittadina di Serramanna e risulta sufficientemente servito sia dai mezzi di trasporto pubblico che dai pubblici servizi quali scuole, chiese, banche, uffici postali, attività commerciali posti nel raggio di 500 m.

3.10.2. - Caratteristiche dell'edificio.

In data 6 Agosto, alle ore 8.30 si è proceduto al sopralluogo in Serramanna, nella Via Regina Elena N° 19. L'immobile oggetto della valutazione è costituito da un edificio articolato su due livelli fuori terra di tipo medio-signorile, di non recente realizzazione, servito da giardino sia anteriormente che posteriormente. Il prospetto principale dell'immobile, presenta linee architettoniche semplici, tipiche degli anni 60, ma dotate pur nella sua semplicità di un discreto decoro. La struttura portante dell'edificio è in muratura di tipo tradizionale, con solai di tipo misto in travetti in c.a. e laterizi e copertura a falde inclinate. L'edificio, è servito da una scala interna che collega il piano terra adibito a zona giorno, con il piano primo nel quale è ubicata la zona notte. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Regina Elena, attraverso due accessi di cui uno pedonale, ed uno carrabile che consente di raggiungere il passo carraio ubicato in posizione laterale. L'ingresso all'appartamento è garantito da un portone a unico battente in alluminio anodizzato e vetro temperato. Nel complesso l'immobile è architettonicamente valido e ben curato. Risulta di particolare pregio il

giardino anteriore, ben disegnato e curato con piante rigogliose e di notevole bellezza. Lo stato di manutenzione complessiva dell'immobile è buono.

3.10.3. - Caratteristiche costruttive dell'immobile

La struttura portante è del tipo tradizionale, realizzata tramite una muratura di tipo tradizionale. Le tramezzature interne sono in laterizi forati delle dimensioni di 8x15x30 cm. Gli intonaci risultano frastazzati e pitturati con pittura di colore bianco. L'appartamento realizzato su due livelli è architettonicamente valido e ben curato e presenta uno stato di manutenzione complessivo buono. E' presente un avvisatore sonoro all'ingresso. L'immobile oggetto del pignoramento ha una superficie totale, al netto delle murature, così costituita:

Piano terra

- Cucina di mq 35.47, angolo cottura di mq 7.08, disimpegno di mq 10.56, bagno di mq 2.82, camera 1 di mq 15.56, camera 2 di mq 12.51, salone di mq 22.76 per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 106.76.

Piano primo

- Salone di mq 44.52, camera 3 di mq 24.74, camera 4 di mq 13.88, camera 5 di mq 17.57, bagno di mq 6.09, per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 106.80. A ciò va aggiunta la superficie della terrazza di mq 42.52. La superficie lorda è di mq 182,62.



Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile:

- Muratura portante in blocchi di calcestruzzo;
- Tramezzature in laterizio forato;
- Pavimento in marmette;
- Battiscopa in marmette;
- Rivestimento nel bagno e nell'angolo cottura in gres di colore chiaro;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile fratazzato;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto;
- Infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato;

3.10.4 - Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna per l'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna, si è preso visione degli atti depositati, relativi alla costruzione dell'immobile oggetto del pignoramento e si è potuto rilevare che per tale edificio, è stato presentato un "Progetto per il riattamento di un fabbricato unifamiliare per civile



abitazione e ampliamento" regolarmente approvato con Concessione Edilizia N° 108 del 20/08/1977.

Nota (10) *In allegato alla figura 10 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 48 in scala 1:2000 con l'individuazione del mappale 2016.*

Nota (11) *In allegato alla figura 11 è riportato copia del "Progetto per il riattamento di un fabbricato unifamiliare per civile abitazione e ampliamento" regolarmente approvato con Concessione Edilizia N° 108 del 20/08/1977.*

Nota (12) *In allegato alla figura 12 è riportata la pianta dell'immobile come è risultato dal sopralluogo in scala 1:100.*

3.10.5 - DETERMINAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI.

Dalla verifica degli elaborati grafici presentati presso l'ufficio tecnico del Comune di Serramanna e dai rilievi effettuati in situ, si è rilevato che esistono alcuni abusi edilizi. Infatti in fase di sopralluogo si è rilevato che:

- ❖ Vi è una differente partizione interna dell'immobile come si può rilevare dal confronto tra la pianta di progetto e la pianta dell'immobile risultante dal rilievo in situ. Infatti al piano terra il tramezzo di separazione tra la dispensa e la cucina non esiste.



❖ Al piano primo invece è stato ampliato il bagno, ciò comporta una modifica di prospetto e un aumento di volumetria rispetto alla volumetria prevista al piano primo.

Tali abusi sono facilmente sanabili, in quanto abusi non essenziali. Per poter sanare tali abusi occorre presentare all'Ufficio Tecnico una richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 16 della L.R. N° 23/1985, accompagnata da un elaborato grafico riportante le modifiche apportate sull'immobile.

II) TERRENO IN REGIONE "COSTERA" (N.C.T. Foglio 48 mappali

1711/117/a/1724) 1/2

3.11.1. - Inquadramento urbanistico.

L'immobile, sito in località "Costera", di are 15.04 è composto da tre lotti di terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 48 mappali: 1711 di are 9.00, 117/a di are 5.20, 1724 di centiare 84. Tale terreno è inserito nel Piano Urbanistico Comunale del Comune in parte in zona omogenea in "B₁" e in parte in zona "B₂" entrambe di Completamento residenziale. Le norme di attuazione del P.U.C. stabiliscono che sono consentiti interventi di ampliamento, di ristrutturazione, e di sostituzione di edifici esistenti e nuove costruzioni in lotti liberi nel rispetto delle sotto riportate prescrizioni: indice di fabbricabilità fondiaria 3.00 mc/mq, distacco dai confini 5.00 m, altezza massima 7,50 m Il quartiere, nel quale è ubicato il lotto, di tipo medio-

residenziale, è caratterizzato prevalentemente da una tipologia edilizia costituita da edifici pluripiano isolati. Tale quartiere, ricade nella fascia semi-centrale della cittadina di Serramanna e risulta sufficientemente servito sia dai mezzi di trasporto pubblico che dai pubblici servizi quali scuole, chiese, banche, uffici postali, attività commerciali ecc. Tale terreno, che attualmente si trova annesso all'immobile descritto al punto 10), ha accesso indipendente dal Vico G.M. Angioj, pertanto essendo potenzialmente edificabile e quindi separatamente vendibile rispetto all'unità immobiliare si procederà ad una stima separata dalla restante proprietà alla quale è annesso.

3.11.2. - Ubicazione e descrizione del terreno.

Il terreno della superficie di 1.504 mq è costituito da 3 corpi individuati nel N.C.T. al Foglio 48 con i mappali 1711 di are 9.00, 117/a di are 5.20, 1724 di centiare 84. Al terreno si accede attraverso il Vico G.M. Angioi. Al di sopra di questo terreno, considerate le previsioni dello strumento urbanistico, si possono edificare 4.512 mc. Attualmente il lotto è parzialmente edificato; è presente infatti sul lotto un garage e una rimessa per macchine agricole. Di seguito si descrivono i fabbricati:

Garage ✓

Il garage, ubicato al di sopra del mappale 117/a, è realizzato in muratura di blocchetti prefabbricati in calcestruzzo delle dimensioni di cm 20x20x40, ancora allo stato grezzo. Le coperture a falde inclinate è realizzata tramite un

solaio in latero cemento sovrastato da lastre di cemento amianto tipo "Eternit". La superficie del garage al netto delle murature è di mq 40.00.

L'altezza minima è di m 3.00 mentre l'altezza massima è di m 4.00.

Rimessa macchine agricole

La rimessa, ubicata al di sopra del mappale 1711, è realizzata con una struttura portante mista in blocchi di calcestruzzo e ritti profilati di acciaio.

La copertura, ad unica falda inclinata, è realizzata con travi reticolari in acciaio sormontata da lastre tipo "ondulit". L'interasse tra i ritti è di m 4.10.

La superficie della rimessa al netto delle murature è di mq 136.60. L'altezza minima è di m.3.00 mentre l'altezza massima è di m. 3.60.

3.11.3. - Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna per l'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna, si è preso visione degli atti depositati, relativi ai fabbricati costruiti sui terreni in oggetto e si è potuto rilevare che tali fabbricati sono stati inglobati nel "Progetto per il riattamento di un fabbricato unifamiliare per civile abitazione e ampliamento" regolarmente approvato con Concessione Edilizia N° 108 del 20/08/1977. Pertanto i fabbricati realizzati su tale lotto sono costruiti regolarmente.

Nota (13) In allegato alla figura 13 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 48 in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 1711, 117/A e 1724

12) TERRENO IN REGIONE "BIA SANTA BARBARA" (N.C.T.)

Foglio 49 mappali (164, 168, 170, 237, 238)

3.12.1. Inquadramento urbanistico.

Il terreno, sito in località "Bia Santa Barbara", di complessivi ha 1.15.55 è composto da cinque lotti di terreno adiacenti distinti nel N.C.T. al Foglio 49 con i mappali 164 di are 47.10, 168 di are 7.70, 170 di are 12.80, 237 di are 25.40 e 238 di are 22.55. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea "E" a destinazione Agricola, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, gli impianti e le attrezzature connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti. Per ogni intervento edificatorio, finalizzato all'attività agricola, l'indice fondiario massimo è di 0.01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione del fondo, 0.10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti attrezzature ed impianti e per le loro caratteristiche non possono essere localizzate in altre zone omogenee, 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos capannoni ecc. In ogni intervento è

necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4,00 direttamente collegata alla viabilità pubblica.

3.12.2. Ubicazione e descrizione del terreno.

Si accede dall'interno del paese percorrendo la Via XXV Aprile, deviando a sinistra lungo la strada comunale S. Barbara non asfaltata, ma in perfette condizioni e percorrendola per circa 550 m. Il terreno di forma quasi triangolare ha un lato che si affaccia sulla strada summenzionata. Il lotto privo di recinzione ha una morfologia rappresentata da un'ampia pianura coltivata in parte a grano ed in parte boschiva con piante di eucaliptus

3.12.3. Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

Non è stato presentato nessun elaborato relativamente all'immobile in esame.

Nota (14) In allegato alla figura 14 è riportato: uno stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 49 in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 164, 168, 170, 237, 238)

13) TERRENO IN REGIONE "BIA NURAMINIS" (N.C.T. Foglio 50 mappali 266 e 47/a)

3.13.1. Inquadramento urbanistico.

Il terreno, sito in località "Bia Nuraminis", di complessive are 27.75, è composto da due lotti di terreno adiacenti distinti nel N.C.T. al Foglio 50, mappali 266 di are 26.05 e 47/a di are 1.70. Tali terreni sono inseriti nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna in zona omogenea "C₃" di espansione edilizia con indice territoriale pari a 1,5 mc/mq. Tali aree fanno parte del Piano di Lottizzazione "San Leonardo" approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 59 del 06.08.1998. Pertanto su tali aree l'edificazione è regolata dalle norme della suddetta lottizzazione. In base all'art. 4 della Convenzione di Lottizzazione (Repertorio N° 338289 Volume N° 49198 Registrata a Cagliari in data 1.06.01 al N° 2903) stipulata tra i lottizzanti e il Comune di Serramanna, il terreno di proprietà del pignorato, distinto nel N.C.T. al Foglio 50 mappale 681 (ex 266/a) di are 24.31, è stato ceduto gratuitamente al Comune di Serramanna per essere destinato a spazi pubblici o riservato alle attività collettive e a verde pubblico. Poiché gran parte del terreno pignorato è stato ceduto per i servizi, i lottizzanti hanno assegnato ai ~~lotti~~ altri lotti edificabili. Infatti in base agli indici di lottizzazione, il 45% della proprietà deve essere destinata ai servizi e alla viabilità della lottizzazione, mentre il 55% della superficie fondiaria è destinata all'edificazione. Pertanto poiché i lotti dei pignorati hanno una superficie di mq 2.775, e il 45% di questa superficie deve essere destinata a servizi e viabilità, la superficie rimanente dell'ordine di mq 1.526



deve essere superficie edificabile. Dall'esame dell'atto, registrato all'Ufficio del Registro di Cagliari in data 31.05.01 al N° 2868, stipulato tra i lottizzanti e i Sig.ri Caboni, risulta che ai pignorati sono stati assegnati i lotti 22 (distinto nel N.C.T. Foglio 50 mappale 611 di are 3.63), 23 (distinto nel N.C.T. Foglio 50 mappale 627 di are 2.95), 24 (distinto nel N.C.T. Foglio 50 mappali 683 di are 0.78 e 730 di are 1.55) e il lotto 17 (distinto nel N.C.T. Foglio 50 mappale 626 di are 5.82), sui quali si può edificare con un indice di fabbricabilità pari a 3 mc/mq. Il lotto 17 ricade in quelle aree destinata dal piano di lottizzazione per l'edilizia sovvenzionata c/o convenzionata.

3.13.2. Ubicazione e descrizione del terreno.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nella periferia del centro abitato di Serramanna lungo la strada provinciale che congiunge Serramanna con Nuraminis. Il lotto oggetto di pignoramento di forma quasi rettangolare, attualmente è incolto, ed è privo di qualunque costruzione. Sui luoghi sono in corso le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione San Leonardo.

3.13.3. Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna si è preso visione degli atti presentati relativamente al terreno sito in località "Bia Nuraminis" e si è

potuto rilevare che non è stato presentato dalla Ditta un "Progetto di variante recinzione agricola" approvato con Concessione Edilizia N° 64/84.

Nota (15) In allegato alla figura 15 è riportato: una stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Serramanna, Foglio 50 in scala 1:2000 con l'individuazione dei mappali 266 e 47/A)

Nota (16) In allegato alla figura 16 è riportato uno stralcio della Lottizzazione San Leonardo, copia della Dellibera del Consiglio Comunale N° 59 del 06.08.1998; copia di parte della Convenzione di Lottizzazione Repertorio N° 338289 Volume N° 49198 Registrata a Cagliari in data 1.06.01 al N° 2903 stipulata tra i lottizzanti e il Comune di Serramanna; copia dei frazionamenti derivanti dalla lottizzazione; copia del certificato di destinazione urbanistica dei terreni; copia del "Progetto di variante recinzione Via Nuraminis" o della Concessione Edilizia N° 64/84 rilasciata per i terreni oggetto di pignoramento

4 - STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

4.1 - Criterio di stima.

- Per i terreni agricoli, essendo stati sottoposti ad opere di miglioramento fondiario, quali impianti di irrigazione, sistemazione dei terreni, decespugliamenti, costruzione di pozzi quindi tutti interventi volti ad aumentare il reddito ed il valore del fondo, si ritiene adeguato il criterio di stima al più probabile "Valore di mercato", che la moderna dottrina



dell'estimò ammette nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Per quanto riguarda la stima del valore del fabbricato oggetto di pignoramento essa è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti:

- ubicazione della proprietà in zona residenziale della città di Serramanna, nella quale si registra una discreta concentrazione della domanda di alloggi, fattore che influenza i prezzi di mercato;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;
- funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso;
- incidenza del terreno di pertinenza, che necessariamente concorre nella formazione del valore medesimo;
- andamento del mercato immobiliare della zona;

Si precisa inoltre che la valutazione prende in considerazione l'immobile nello stato in cui esso si trova attualmente, senza tener conto dei costi eventualmente necessari per l'effettuazione di tutte quelle manutenzioni ordinarie eventualmente necessarie. Nel caso specifico si 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 subiettive, dei quali si



conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona.

Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell'estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

4.2 - Stima degli immobili pignorati.

- Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori agricoli e tecnici, e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, servendoci inoltre dei Valori agricoli medi determinati dagli Uffici Tecnici Erariali della Sardegna ai sensi della Legge N° 865 del 22/10/1971 e successive modificazioni si è proceduto alla stima dei beni pignorati, determinando i valori unitari che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze.

1) TERRENO IN LOCALITÀ "SABODDUS" (N.C.T. Foglio 9 mappali 217, 218, 219, 1)

145, 147/B, 148/B, 149/B, 150/B, 151/B)

Valore di mercato del fondo in €/mq € 5,16

Superficie totale mq 31.290

Valore Terreno € 161.599,36

Il valore a mq. di Euro 5,16 tiene conto di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

recinzione, viabilità interna, realizzazione dell'impianto di pompaggio e di filtraggio dell'acqua, impianto di irrigazione del tipo a goccia, impianto degli asparagi con durata di impianto di circa 10 anni ecc.

2) TERRENO IN LOCALITÀ "BAU INGRANIS" (N.C.T. Foglio 10 mappali 17/B)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€	2,07
Superficie totale	mq	6.827
Valore Terreno	€	14.103,41

Il valore a mq. di Euro 2,07 tiene conto del fatto che il terreno è coltivato a grano e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, viabilità interna ecc.

3) TERRENO IN LOCALITÀ "PERDAXIU" (N.C.T. Foglio 10 mappali 37/A)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€	2,07
Superficie totale	mq	10.487
Valore Terreno	€	21.664,33

Il valore a mq di Euro 2,07 tiene conto del fatto che il terreno è coltivato a grano e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, viabilità interna ecc.

4) TERRENO IN REGIONE "BRUNCU GATTUS" (N.C.T. Foglio 13 mappale 121)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€	2,07
Superficie totale	mq	4.470
Valore Terreno	€	9.234,25

Il valore a mq di Euro 2,07 tiene conto del fatto che il terreno è coltivato a grano e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, viabilità interna ecc.

5) TERRENO IN REGIONE "COSTERA SILVANA" (N.C.T. Foglio 15 mappali 121,

(47,55)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€	3,10
Superficie totale	mq	18.905
Valore Terreno	€	58.581,71

Il valore a mq. di Euro 3,10 tiene conto del fatto che il terreno è coltivato a grano e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, viabilità interna, la presenza dell'irrigazione con idranti ecc.

6) TERRENO IN REGIONE "BIA SERRENTI" (N.C.T. Foglio 24 mappali 155, 156,

166/B e 328)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€	4,13
Superficie totale	mq	8.055
Valore Terreno	€	33.280,48

Il valore a mq. di euro 4,13 tiene conto di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, recinzione, la presenza di un pozzo e dell'impianto di irrigazione del tipo a goccia, della coltura ad asparagi con durata di impianto di circa 10 anni ecc.

TERRENO IN REGIONE "SU CRACCHIRI" (N.C.T. Foglio 24 mappali 306, 287,

307, e 308)

Valore di mercato del fondo in €/mq € 3,62

Superficie totale mq 11.380

Valore Terreno € 41.140,96

Il valore a mq. di euro 3,62 tiene conto del fatto che il terreno è coltivato a grano e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, recinzione, la presenza dell'irrigazione garantita dagli idranti del consorzio di bonifica ecc.

TERRENO IN REGIONE "GIULA PILLA" (N.C.T. Foglio 26 mappali 46, 47, e 73)

Valore di mercato del fondo in €/mq € 2,07

Superficie totale mq 16.925

Valore Terreno € 34.964,13

Il valore a mq di Euro 2,07 tiene conto del fatto che il terreno è coltivato a grano e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, recinzione, ecc.

TERRENO IN REGIONE "Su planu" (N.C.T. Foglio 30 mappale 116)

Valore di mercato del fondo in €/mq € 4,13

Superficie totale mq 1.290

Valore Terreno € 5.329,84

Il valore a mq di Euro 4,13 tiene conto di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, la

presenza dell'irrigazione del tipo a goccia, l'impianto della coltura ad agrumi ecc.

10) CASA IN VIA REGINA ELENA N° 19 CON ANNESSO CORTILE (N.C.E.U.)

Foglio 48 mappali 1855/1, 1855/2 - N.C.T. Foglio 48 mappale 2016)

Valore di mercato in €/mq	€ 723,04
Superficie utile piano terra	mq 106,76
Superficie utile piano primo	mq 106,80
Superficie della terrazza	mq 42,52
Valore della casa	€ 172.858,54

Il valore a mq di Euro 723,04 tiene conto: dell'esistenza del cortile esterno, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Serramanna, del mercato immobiliare della zona.

11) TERRENO IN REGIONE "COSTERA" (N.C.T. Foglio 48 mappali 1711, 117/a,

1724)

Valore di mercato del terreno in €/mq	€ 103,29
Superficie totale	mq 1.504
Valore Terreno	€ 155.350,24

Il valore a mq di Euro 103,29 tiene conto del fatto che il terreno ricade in una zona di completamento residenziale, della cubatura edificabile, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Serramanna, del mercato immobiliare della zona.

12) TERRENO IN REGIONE "BLA SANTA BARBARA" (N.C.T. Foglio 49 mappali

164, 168, 170, 237, 238)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€	2,07
Superficie totale	mq	11.555
Valore Terreno	€	23.870,64

Il valore a mq di Euro 2,07 tiene conto che il terreno è coltivato a grano e di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, recinzione, della vicinanza al centro abitato ecc.

13) TERRENO IN REGIONE "BLA NURAMINIS" (N.C.T. Foglio 50 mappali 266 e

47/a)

Valore di mercato del terreno in €/mq	€	63,01
Superficie totale	mq	2.775
Valore Terreno	€	174.846,48

Il valore a mq di Euro 63,01 tiene conto del fatto che il terreno ricade in una zona di espansione residenziale, della cubatura potenzialmente edificabile, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Serramanna, del mercato immobiliare della zona. Nella valutazione si è tenuto conto del fatto che nonostante l'area sia stata destinata a servizi e ceduta gratuitamente al Comune, tale cessione ha dato luogo all'individuazione di altri lotti edificabili che sono stati assegnati al [redacted] in cambio dell'area di sua proprietà.

**5 - ACCERTARE SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E
IN QUEST'ULTIMA EVENIENZA SULLA BASE DI QUALE
TITOLO.**

Tutti i terreni con destinazione agricola sono utilizzati dal pignorato, per la sua attività di imprenditore agricolo. Occorre evidenziare che i terreni distinti nel N.C.T. al Foglio 10 mappali 17/B e 37/A, a detta del ~~Sig. [redacted]~~ sono stati ceduti al fratello, al momento della suddivisione ereditaria, circa 35 anni fa. Di questa cessione non esiste alcun atto di trascrizione, né scrittura privata. In merito all'immobile sito nella Via Regina Elena N° 19 distinto nel N.C.E.U. Foglio 48 mappali 1855/1, 1855/2 e nel N.C.T. Foglio 48 mappale 2016, risulta occupato dai pignorati in quanto ivi residenti. In merito al terreno in regione "Costera" distinto al N.C.T. Foglio 48 mappali 1711, 117/a, 1724, ubicato in posizione retrostante rispetto all'abitazione sita in Via Regina Elena è utilizzato dal pignorato come deposito per le attrezzature e macchine agricole. I terreni in Regione "Bia Santa Barbara" individuati nel N.C.T. al Foglio 50 mappali 266 c 47/a inseriti all'interno della lottizzazione San Leonardo, attualmente non sono utilizzati. In base alla convenzione di lottizzazione il mappale 681 (ex 266/a) di are 24.31 è stato ceduto gratuitamente al Comune di Serramanna per la realizzazione di servizi pubblici sui quali è in fase di approvazione il progetto per la realizzazione di una piscina olimpionica. In

ASTE
GIUDIZIARIE.it



cambio di questa cessione i lottizzanti hanno ceduto ai ~~Sign. S. S. S.~~ i lotti
17, 22, 23 e 24 della lottizzazione "San Leonardo"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6 - CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor
Giudice, rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi,
allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari 6/09/2002

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Roberta Mastinu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

