

ORIGINALE

L'On. Dott. Alessandro Di Giacomo - B2
Giovanna FRESTI

Tribunale di Tempio Pausania

Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare n° 63/97



promossa da
F. G. S.p.A. – Finanziaria Generale
per conto e nell'interesse della Banca di Sassari S.p.A. contro

Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo

Avvocati: Saba - Pes



Udienza del 08/10/2002 nomina C.T.U.

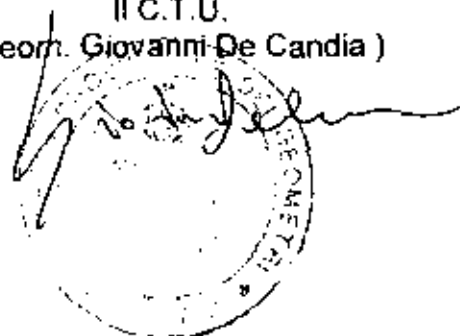
Udienza del 14/10/2003 per altri provvedimenti

Relazione di Consulenza Tecnica



Il C.T.U.

(Geom. Giovanni De Candia)



INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

01) Premessa

02) Le Operazioni Peritali

03) Risposte ai quesiti

A) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel

Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 56:

A 01) Descrizione

A 02) Dati catastali

A 03) Coerenze

A 04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

A 05) Destinazione urbanistica

A 06) Occupazione dell'immobile

A 07) Valore dell'immobile

B) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel

Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 227:

B 01) Descrizione

B 02) Dati catastali

B 03) Coerenze

B 04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

B 05) Destinazione urbanistica

B 06) Occupazione dell'immobile

B 07) Valore dell'immobile

C) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel

Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 52:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



C 01) Descrizione

C 02) Dati catastali

C 03) Coerenze

C 04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

C 05) Destinazione urbanistica

C 06) Occupazione dell'immobile

C 07) Valore dell'immobile

D) Terreno con sovrastante fabbricato sito in Erula (SS), località

"Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio

33 mappale 50:

D 01) Descrizione

D 02) Dati catastali

D 03) Coerenze

D 04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

D 05) Situazione catastale degli immobili

D 06) Regolarità edilizia

D 07) Occupazione dell'immobile

D 08) Valore dell'immobile

E) Terreno con sovrastante fabbricato sito in Erula (SS), località

"Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33

mappale 221:

E 01) Descrizione

E 02) Dati catastali

E 03) Coerenze



E 04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

E 05) Situazione catastale degli immobili

E 06) Regolarità edilizia

E 07) Destinazione urbanistica

E 08) Occupazione dell'immobile

E 09) Valore dell'immobile

F) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel

Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 231:

F 01) Descrizione

F 02) Dati catastali

F 03) Coerenze

F 04) Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

F 05) Destinazione urbanistica

F 06) Occupazione dell'immobile

F 07) Valore dell'immobile

04) Prospetto riassuntivo dei valori degli immobili

05) Possibilità di vendere in uno o più lotti

06) Lotto n° 1

07) Lotto n° 2

08) Lotto n° 3

09) Prospetto riassuntivo del valore dei lotti

10) Conclusioni

11) Allegati



Tribunale di Tempio Pausania - Sezione Civile

Esecuzione immobiliare n° 63/97 promossa dalla F. G. S.p.A. -
Finanziaria Generale, per conto e nell'interesse della Banca di
Sassari S.p.A.

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

01) Premessa:

Il Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo, del Tribunale Civile di
Tempio Pausania, nell'udienza del 08/10/2002 ha nominato il
sottoscritto Geometra Giovanni De Candia, nato a Telti il
14.09.1944, con studio in Olbia, Via Scarlatti n° 18, iscritto all'Albo
dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° 735, Consulente
Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto; dopo aver dichiarato di
accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a
conoscenza dei quesiti, e precisamente:

- 1) Descrivere gli immobili pignorati indicando il Comune, la località,
la via ed il numero civico, con relativa superficie in mq., confini e
dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati
riportati nell'atto di pignoramento;
- 2) Dire se gli immobili risultano accatastati e, in caso negativo,
determinare il costo del relativo accatastamento;
- 3) Verificare la conformità o meno della costruzione alle
autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso negativo,
quantificare il costo per la relativa sanatoria, ove possibile;
- 4) Indicare se l'immobile è libero od occupato e l'eventuale titolo
dell'occupazione;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5) Determinare il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima;

6) Verificare la possibilità di vendere in uno o più lotti, in quest'ultimo caso indicando chiaramente il valore di ciascuno di essi;

Il Sig. Giudice concedeva il termine di centottanta giorni per l'espletamento delle operazioni peritali, e il fondo spese.

Nella stessa udienza il sottoscritto comunicava alle parti interessate che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 22/10/2002 alle ore 10.00 nel suo studio in Via Scarlatti n° 18.

02) Le operazioni peritali:

Il giorno 22/10/2002 alle ore 10.00 nel suo studio il sottoscritto ha iniziato le operazioni preliminari allo svolgimento dell'incarico, predisponendo un elenco della documentazione necessaria da acquisire presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erula. Successivamente ha provveduto ad acquisire presso i predetti Uffici la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto nonché ad effettuare le necessarie verifiche e misurazioni in loco. Da un sopralluogo sui luoghi per cui è causa ha riscontrato la presenza di fabbricati sui terreni pignorati non elencati nell'Istanza di Vendita e non essendo presente il debitore, perché fuori sede fino alla prima decade di aprile, non era possibile visionarli, pertanto ha presentato al Sig. Giudice una richiesta di proroga di novanta giorni, che gli è stata concessa. Successivamente ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e ad acquisire la documentazione necessaria.

3) Risposte ai quesiti:

A) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 56:

A 01) Descrizione:

Il terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in località "Sa Mela", ha accesso mediante tratturo che, dipartendosi dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa molteplici proprietà sulle quali grava la servitù di passaggio della larghezza di circa 3,50 mt, detta servitù grava anche sul terreno in questione a favore dei fondi limitrofi.

Detto terreno si presenta con giacitura collinare, con forte pendenza da est verso ovest.

La vegetazione spontanea è dominata dalla macchia mediterranea.

A 02) Dati Catastali:

Il terreno risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula (sezione di Perfugas), alla partita n. 4575, intestata a

con i seguenti dati: foglio 33 mappale 56, qualità pascolo, classe 5, superficie Ha 00.87.67, reddito dominicale €. 6,79, reddito agrario €. 3,62.

A 03) Coerenze:

Con terreno di proprietà della stessa ditta ad est e con corso d'acqua per i restanti lati.

A 04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento:

La situazione reale corrisponde a quanto riportato nel verbale di pignoramento.

A 05) Destinazione Urbanistica:

Il terreno ricade in zona urbanistica "E" agricola del Piano Urbanistico Comunale di Erula, i parametri di utilizzazione verranno riportati di seguito nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

A 06) Occupazione dell'immobile:

Al momento del sopralluogo il terreno non risultava occupato.

A 07) Valore dell'immobile:

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Superficie terreno: Ha. 00.87.67 x€/Ha. 7.750,00 =€. 6.794,43 (diconsi euro seimilasettecentonovantaquattro/43).

B) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 227:

B 01) Descrizione:

Il terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in località "Sa Mela", ha accesso mediante tratturo che, dipartendosi dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa molteplici proprietà sulle quali grava la servitù di passaggio della larghezza di circa 3,50 mt, detta servitù grava anche sul terreno in

questione a favore dei fondi limitrofi.

Detto terreno si presenta con giacitura collinare, con forte pendenza da est verso ovest.

La vegetazione spontanea è dominata dalla macchia mediterranea.

B 02) Dati Catastali:

Il terreno risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula (sezione di Perfugas), ed intestato a

con i seguenti dati: foglio 33 mappale 227, qualità pascolo, classe 5, superficie Ha 00.94.58, reddito dominicale € 7,33, reddito agrario € 3,91.

B 03) Coerenze:

Con proprietà a nord-est e successivamente, proseguendo nel senso orario, con proprietà proprietà corso d'acqua, con terreno di proprietà della medesima ditta (descritto nel punto precedente della presente relazione) e ancora con corso d'acqua.

B 04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento:

La situazione reale corrisponde a quanto riportato nel verbale di pignoramento.

B 05) Destinazione Urbanistica:

Il terreno ricade in zona urbanistica "E" agricola del Piano Urbanistico Comunale di Erula, i parametri di utilizzazione verranno riportati di seguito nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.



B 06) Occupazione dell'immobile:

Al momento del sopralluogo il terreno non risultava occupato.

B 07) Valore dell'immobile:

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Superficie terreno: Ha. 00.94.58 x€/Ha. 7.750,00 =€. 7.329,95
(diconsi euro settemilatrecentoventinove/95).

C) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 52:

C 01) Descrizione:

Il terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in località "Sa Mela", ha accesso mediante tratturo che, dipartendosi dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa molteplici proprietà sulle quali grava la servitù di passaggio della larghezza di circa 3,50 mt, detta servitù grava anche sul terreno in questione a favore dei fondi limitrofi.

Detto terreno si presenta con giacitura collinare, con pendenza in parte da ovest verso est con sistemazione a terrazzi, ed in parte da est verso ovest.

La vegetazione è costituita prevalentemente dalla presenza di

piante di fico d'india dovuta ad una antecedente coltivazione, e lungo le recinzioni da piante di pino, attualmente detto terreno si presenta in stato di abbandono con presenza di piante di rovo.

Sul terreno insiste l'impianto di smaltimento dei reflui derivanti dall'azienda adiacente, della medesima proprietà, atta alla trasformazione di prodotti agricoli.

C 02) Dati Catastali:

Il terreno risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula (sezione di Perfugas), ed intestato a

con i seguenti dati: foglio 33 mappale 52, qualità pascolo, classe 5, superficie Ha 00.63.24, reddito dominicale € 4,90, reddito agrario € 2,61.

C 03) Coerenze:

Con proprietà a nord-ovest e successivamente, proseguendo nel senso orario, con terreno di proprietà della medesima ditta, con proprietà ancora con stessa proprietà per più lati, proprietà e con proprietà

C 04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento:

La situazione reale corrisponde a quanto riportato nel verbale di pignoramento.

C 05) Destinazione Urbanistica:

Il terreno ricade per mq. 5.844 in zona urbanistica "E" agricola e per mq. 480 in zona urbanistica "B2" residenziale per l'agricoltura, del Piano Urbanistico Comunale di Erula, i parametri di utilizzazione



verranno riportati di seguito nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

C 06) Occupazione dell'immobile:

Al momento del sopralluogo il terreno non risultava occupato.

C 07) Valore dell'immobile:

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Superficie agricola:	Ha.	00.58.44	x€/Ha.	7.750,00	=€.	4.529,10
Superficie edificabile:	Mq.	580	x€/Mq.	20,00	=€.	11.600,00
Valore totale					=€.	16.129,10

(diconsi euro sedicimilacentotrentanove/10).

D) Terreno con sovrastante fabbricato sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio

33 mappale 50:

D 01) Descrizione:

Il terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in località "Sa Mela", ha accesso tramite passaggio che, dipartendosi dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa molteplici proprietà sulle quali grava la servitù di passaggio della larghezza di circa 3,50 mt.



Il terreno, a seguito di lavori di sbancamento per la realizzazione del fabbricato soprastante, si presenta con giacitura pianeggiante.

L'immobile è composto da un fabbricato a due piani, di cui uno seminterrato ad uso cantina ed uno fuori terra ad uso trasformazione prodotti agricoli, non comunicanti direttamente, alla cantina si accede infatti mediante scala esterna.

La struttura portante è in muratura di blocchetti forati di calcestruzzo, il solaio tra la cantina ed il piano terra è in latero-cemento, la copertura è costituita da una struttura portante inclinata in acciaio zincato con soprastanti lastre ondulate di fibrocemento.

Il piano seminterrato, avente accesso dal cortile mediante scala esterna, è composto da un unico vano ad uso cantina avente altezza pari a mt 2,20.

Il piano terra è composto da un vano destinato alla trasformazione dei prodotti agricoli; un vano destinato a magazzino; laboratorio analisi; servizi igienici del personale costituiti da antibagno, due w.c. e doccia; ufficio direzionale con relativi antibagno e bagno.

le tramezzature sono in mattoni forati; le murature esterne sono intonacate e tinteggiate; le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con idropitture, le pareti dei bagni e della sala trasformazione prodotti agricoli sono rivestite in piastrelle di ceramica fino all'altezza di mt. 2,00; i pavimenti sono in ceramica monocottura nell'ufficio, nei servizi igienici e nel laboratorio analisi mentre nella sala trasformazione, nel magazzino e nella cantina sono in battuto di cemento; tutto il piano terra è dotato di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

controsoffitto posto ad un'altezza di mt. 3,50 dal piano di pavimento; gli infissi sia esterni che interni sono in alluminio elettrocolorato; gli impianti elettrici sono fuori traccia mentre quelli idraulici sono sottotraccia.

La superficie totale del lotto è di mq. 3.140, mentre quella residua è di mq. 2.494; la superficie del fabbricato è di mq. 646 nel piano terra mentre quella della cantina è di mq. 104.

D 02) Dati Catastali:

Il terreno risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula (sezione di Perfugas), ed intestato a

con i seguenti dati: foglio 33 mappale 50, qualità pascolo, classe 4, superficie Ha 00.31.40, reddito dominicale € 3,24, reddito agrario € 2,76.

D 03) Coerenze:

Con proprietà a nord e successivamente, proseguendo nel senso orario, con proprietà con proprietà e con terreno di proprietà della medesima ditta.

D 04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento:

La situazione reale non corrisponde a quanto riportato nel verbale di pignoramento in quanto sul terreno insiste un fabbricato.

D 05) Situazione Catastale degli Immobili:

Il fabbricato risulta accatastato con scheda n° 1419 del 12/11/1991 ed allibrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Erula, con i seguenti dati: foglio 33 mappale 50, zona censuaria 1,

categoria D1, rendita € 2.737,22.

L'immobile risulta erroneamente intestato, a seguito di denuncia (nei passaggi per causa di morte) n. 82482.1/2002 del 21/03/2001, al

ciascuno proprietario per 1/2.

D 06) Regolarità Edilizia:

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia n°13/89 del 31/07/1989 e della successiva concessione per varianti n°14/90 del 09/08/1990, rilasciate dal Sindaco del Comune di Erula.

Per il medesimo fabbricato è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità e Usabilità in data 27/08/1990, prot. n° 2171, pratica n° 13/90.

D 07) Occupazione dell'immobile:

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato.

D 08) Valore dell'immobile:

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Fabbricato (piano terra):	Mq.	646	x€/Mq.	400,00	=€.	258.400,00
Fabbricato (cantina):	Mq.	104	x€/Mq.	280,00	=€.	29.120,00
Area scoperta:	Mq.	2.494	x€/Mq.	7,75	=€.	19.328,50
Valore totale					=€.	306.848,50

(diconsi euro trecentoseimilaottocentoquarantotto/50).

E) Terreno con sovrastante fabbricato sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 221:

E 01) Descrizione:

Il terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in località "Sa Mela", ha accesso tramite passaggio che, dipartendosi dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa molteplici proprietà sulle quali grava la servitù di passaggio della larghezza di circa 3,50 mt.

Il terreno si presenta con giacitura pianeggiante e al momento del sopralluogo privo di coltivazioni.

L'immobile, ad uso cantina e tinaio, è composto da un fabbricato a due piani, di cui uno completamente interrato con cisterna in muratura per la prima lavorazione delle uve, ed uno fuori terra ad uso cantina, comunicanti tra loro mediante scala interna.

Il fabbricato ha struttura portante è in muratura di blocchetti forati di calcestruzzo, la copertura, del tipo ad una falda, è costituita da una struttura portante inclinata a vista in travicelli di abete "uso Trieste" sormontate da tavelloni e manto di tegole portoghesi.

Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate mentre il solaio di copertura è privo di finitura; i pavimenti sono in battuto di cemento; la porta di accesso è in metallo verniciato; non sono installati impianti elettrici né idraulici.

La superficie totale del lotto è di mq. 1.060, mentre quella residua è

di mq. 1.032; la superficie del fabbricato è di mq. 28 per piano.

E 02) Dati Catastali:

L'immobile risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula (sezione di Perfugas),

con i seguenti dati: foglio 33 mappale 221, Fabbricato Rurale, superficie Ha 00.10.60.

E 03) Coerenze:

Con proprietà a nord e successivamente, proseguendo nel senso orario, con proprietà proprietà e ancora con proprietà bon terreno di proprietà della medesima ditta e con proprietà

E 04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento:

La situazione reale corrisponde a quanto riportato nel verbale di pignoramento.

E 05) Situazione Catastale degli Immobili:

Il fabbricato, essendo allibrato al N.C.T. come "Rurale" non necessita di essere riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

E 06) Regolarità Edilizia:

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, data fino alla quale non era necessaria la concessione edilizia per eseguire opere di carattere urbanistico.

E 07) Destinazione Urbanistica:

Il terreno ricade in zona urbanistica "E" agricola del Piano Urbanistico Comunale di Erula, i parametri di utilizzazione verranno



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

riportati di seguito nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

E 08) Occupazione dell'immobile:

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato.

E 09) Valore dell'immobile:

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Fabbricato (piano terra):	Mq.	28 x€/Mq.	400,00	=€.	11.200,00
Fabbricato (piano interrato):	Mq.	28 x€/Mq.	280,00	=€.	7.840,00
Area scoperta:	Mq.	1.032 x€/Mq.	7,75	=€.	7.998,00
Valore totale				=€.	27.038,00

(diconsi euro ventisettemilatrentotto/00).

F) Terreno sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 231:

F 01) Descrizione:

Il terreno, sito in agro del comune di Erula e più precisamente in località "Sa Mela", ha accesso mediante tratturo che, dipartendosi dalla strada che collega Erula con Tula e con la S.S. 597, attraversa molteplici proprietà sulle quali grava la servitù di passaggio della larghezza di circa 3,50 mt, detta servitù grava anche sul terreno in

questione e lo interessa quasi interamente.

Detto terreno, della superficie catastale di mq. 124, si presenta con giacitura pianeggiante, ed è sostanzialmente interessato per intero da servitù di passaggio che ne rende impossibile la sua utilizzazione in qualsiasi altro modo.

F 02) Dati Catastali:

Il terreno risulta allibrato al Catasto Terreni del comune di Erula (sezione di Perfugas), alla partita n. 4575

con i seguenti dati: foglio 33 mappale 231, qualità pascolo, classe 5, superficie Ha 00.01.24, reddito dominicale €. 0,10, reddito agrario €. 0,05.

F 03) Coerenze:

Con proprietà a nord e successivamente, proseguendo nel senso orario, con proprietà con terreno di proprietà della medesima ditta.

F 04) Corrispondenza con i dati riportati nel Pignoramento:

La situazione reale corrisponde a quanto riportato nel verbale di pignoramento.

F 05) Destinazione Urbanistica:

Il terreno ricade in zona urbanistica "E" agricola del Piano Urbanistico Comunale di Erula, i parametri di utilizzazione verranno riportati di seguito nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

F 06) Occupazione dell'immobile:

Al momento del sopralluogo il terreno non risultava occupato.

F 07) Valore dell'immobile:

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura. Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Superficie terreno: Ha. 00.01.24 x€/Ha. 7.750,00 =€. 96,10
(diconsi euro novantasei/10).

04) Prospetto riassuntivo dei valori degli immobili:

Immobile	Valore
A) Comune di Erula N.C.T. foglio 33 mappale 56	€. 6.794,43
B) Comune di Erula N.C.T. foglio 33 mappale 227	€. 7.329,95
C) Comune di Erula N.C.T. foglio 33 mappale 52	€. 16.129,10
D) Comune di Erula N.C.E.U. foglio 33 mappale 50	€. 306.848,50
E) Comune di Erula N.C.T. foglio 33 mappale 221	€. 27.038,00
F) Comune di Erula N.C.T. foglio 33 mappale 231	€. 96,10
TOTALE	€. 364.236,08

05) Possibilità di vendere in uno o più lotti:

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili si ritiene che sia possibile la sua vendita in tre lotti così individuati:

06) Lotto n°1:

Terreni siti in Erula (SS), località "Sa Mela", distinti nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappali 56 e 227, descritti nella



presente relazione nei punti A e B.

Valore lotto n° 1: €. 6.794,43 + €. 7.329,95 = €. 14.124,38.

(dicansi euro quattordicimilacentoventiquattro/38)

07) Lotto n°2:

Terreni siti in Erula (SS), località "Sa Mela", distinti nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappali 52, 231, e 50 con soprastante fabbricato ad uso trasformazione prodotti agricoli distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 33 mappale 50, il tutto descritto nella presente relazione nei punti C, D ed F.

Valore lotto n° 2: €. 16.129,10+306.848,50+96,10 = €. 323.073,70.

(dicansi euro trecentoventitremilasettantatre/70)

08) Lotto n°3:

Terreno con soprastante fabbricato ad uso cantina sito in Erula (SS), località "Sa Mela", distinti nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 221, descritto nella presente relazione nel punto E.

Valore lotto n° 3: €. 27.038,00.

(dicansi euro ventisettemilatrentotto/00)

09) Prospetto riassuntivo del valore dei lotti:

Lotto n°1:	€.	14.124,38
Lotto n°2:	€.	323.073,70
Lotto n°3:	€.	27.038,00
Totale	€.	364.236,08

10) Conclusioni:

Il sottoscritto, dopo aver visionato i documenti nel fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi e misurazioni, aver



preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari e l'Ufficio Tecnico Comunale di Erula ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica, composta di n° 18 pagine e n° 9 allegati, con la quale ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.

(Geom. Giovanni De Candia)

Olbia, 05/05/2003



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it