

INDICE

| | |
|--|----|
| INDICE..... | 1 |
| PREMESSA..... | 2 |
| ACCERTAMENTI PERITALI | 5 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.1 | 8 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.2..... | 32 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.3..... | 46 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.4..... | 49 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.5..... | 50 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.6..... | 55 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.7..... | 63 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.8..... | 63 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.9..... | 65 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.10..... | 65 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.11..... | 65 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.12..... | 65 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.13..... | 66 |
| RIEPILOGO..... | 73 |
| CONCLUSIONI | 74 |
| ALLEGATI “A” – DOCUMENTAZIONE CATASTALE..... | 75 |
| ALLEGATI “B” – SCHEDE FOTOGRAFICHE | 76 |
| ALLEGATI “C” – DOCUMENTAZIONE COMUNALE..... | 77 |
| ALLEGATI “D” – SCHEDE GRAFICHE E ANALITICHE..... | 77 |
| ALLEGATI “E” – DOCUMENTI VARI | 77 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il giorno 12 Marzo 2007 la sottoscritta Dott. Ing. Marta Perra, nata a Cagliari (Ca) il 20-07-1976 con studio professionale in Quartu Sant' Elana – Via Dei Cicloni n. 89, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari (n. 5075) e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Donatella Aru.

Previo giuramento di rito del 11 Maggio 2007 sull'importanza della funzione affidatami, il giudice disponeva una consulenza tecnica d'ufficio al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti
- 2) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua

correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.
- 7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenuto conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

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

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quartacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, preso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;
- d) **depositi**, **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente sommario resoconto delle operazioni svolta e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

ACCERTAMENTI PERITALI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di Giugno 2007, secondo le modalità di seguito descritte:

- a) presa visione della documentazione allegata agli atti;
- b) a partire dalla data del 07/06/2007 si è presa visione della documentazione catastale, visura, planimetria ed estratto di mappa, di tutti gli immobili oggetto di perizia;
- c) in data 02.07.2007 richiesta di certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili siti in Serramanna di proprietà del Sig. [REDACTED];
- d) in data 02.07.2007 richiesta di accesso ai dati al Comune di Serramanna con prot. 1755 relativa a tutta la documentazione inerente gli immobili siti in Serramanna di proprietà del Sig. [REDACTED];
- e) in data 29.06.2007 invio, con destinatari Sig. [REDACTED] e lo studio legale Avv. Carlo Fanari, di n°2 raccomandate A/R per comunicazione di inizio delle operazioni peritali presso i fabbricati sito in Comune di Serramanna;
- f) in data 12.07.2007 sopralluogo ore 9 in Vico Il Crispi, è stato possibile effettuare il rilievo parziale della casa e del lotto a causa della difficoltà di accedere nei vari ambienti e nel cortile.
- g) in data 18.07.2007 invio, con destinatari Sig. [REDACTED] e lo studio legale Avv. Carlo Fanari, di n°2 raccomandate A/R per comunicazione di inizio delle operazioni peritali presso i fabbricati sito in Comune di Serramanna;
- h) in data 24.07.2007 sopralluogo ore 9 in Corso Italia n° 35;
- i) in data 26.07.07 ha effettuato il sopralluogo del terreno sito in Comune di Nuraminis e di parte dei terreni siti in Comune di Serramanna;
- j) in data 27.07.07 ha ultimato i sopralluoghi dei terreni siti in Comune di Serramanna;
- k) in data 14.10.2007, il giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Donatella Aru, dispone la riunione al procedimento in oggetto, iscritto al n° 528/06, del procedimento n°482/06, in precedenza assegnato al C.T.U. Ing. Giuseppe Garau;

l) la scrivente C.T.U., in data 13.11.2007, deposita presso la cancelleria del tribunale di Cagliari, istanza per richiedere l'autorizzazione all'aggiornamento catastale di alcuni degli immobili oggetto di pignoramento;

m) in data 14.11.2007 rilasciato dal Comune di Serramanna il certificato di destinazione urbanistica e i progetti di cui alla richiesta del 02/07/2007;

n) in data 14.11.2007 rilasciato dal Comune di Nuraminis il certificato di destinazione urbanistica di cui alla richiesta del 02/07/2007;

o) in data 20.11.2007, cron. 6845, il giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Donatella Aru, dispone la comparizione delle parti, compreso il C.T.U., di fronte a se, per l'udienza fissata in data 31.01.2008;

p) in data 31.01.2008, la scrivente C.T.U. si reca presso il tribunale di Cagliari, per l'udienza di cui alla comunicazione del 20.11.2007, cron. 6845; il giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Donatella Aru, rinvia l'udienza alla data del 03.04.2008, su richiesta delle parti, le quali hanno necessità di chiarire in merito ad alcuni dei beni oggetto di pignoramento;

q) in data 28.02.2008, l'Avvocato Carlo Fanari, procuratore domiciliatario della sig.ra ██████████ deposita al Tribunale di Cagliari dichiarazione di rinuncia al pignoramento di parte degli immobili di cui al procedimento n°528/06, riunito al procedimento n°482/06;

r) in data 03.04.2008, presso il tribunale di Cagliari, si tiene l'udienza di cui al rinvio del 31.01.2008; il giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Donatella Aru, rinvia ancora la causa all'udienza da tenersi il 22.05.2008, per consentire di deliberare circa la rinuncia al pignoramento depositata nell'interesse della sig.ra ██████████ in data 28.02.2008 relativamente ai bene immobili nella stessa indicati.

s) in data 22.05.2008, presso il tribunale di Cagliari, si tiene l'udienza di cui al rinvio del 03.04.2008; il giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Donatella Aru, rinvia ancora la causa all'udienza da tenersi il 02.10.2008, per ulteriori approfondimenti in merito alla rinuncia al pignoramento di alcuni beni del procedimento n°528/06, riunito al procedimento n°482/06, depositata nell'interesse della sig.ra ██████████ in data 28.02.2008 relativamente ai bene immobili nella stessa indicati.

- t) in data 25.06.2008, l'Avvocato Carlo Fanari, procuratore domiciliatario della sig.ra [REDACTED], deposita al Tribunale di Cagliari un'istanza in cui richiede al giudice dell'esecuzione la riduzione del pignoramento dei beni già indicati nella propria istanza depositata in cancelleria il 25.02.2008;
- u) in data 01.07.2008, il giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Donatella Aru, vista l'istanza del creditore precedente, sig.ra [REDACTED] depositata in cancelleria in data 25.06.2008, dispone la comparizione delle parti di fronte a se per l'udienza da tenersi il 02.10.2008, invitando i creditori intervenuti a prendere definitivamente posizione in ordine alla predetta istanza di riduzione.
- v) in data 12.08.2008 invio, con destinatario Sig. [REDACTED] di n°1 raccomandata A/R per comunicazione di sopralluogo per completamento delle operazioni peritali presso i fabbricati siti in Via Trieste nel Comune di Serramanna;
- w) in data 27.08.2008 effettuato il sopralluogo di cui al precedente punto t);
- x) in data 14.10.2008 presso il Comune di Serramanna si è tenuto un incontro tra la sottoscritta e il tecnico comunale Geom. Pitzalis al fine di chiarire alcune incongruenze relative al progetto approvato con Licenza di Costruzione n. 10/69 relativa al fabbricato sito nell'area distinta al N.C.E.U. al foglio 48 - part. 1576.

RISPOSTA AL QUESITO N.1

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dalla verificata della documentazione allegata al procedimento di esecuzione immobiliare per cui si richiede la presente perizia, risulta che essa è carente degli estratti di mappa e delle planimetrie catastali pertanto si è provveduto al loro reperimento e alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica di tutti i terreni e fabbricati oggetto di pignoramento, di cui ai procedimenti di esecuzione immobiliare n°528/06 e n°482/06 riuniti, di seguito elencati:

- 1) Comune di Nuraminis, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 21 part. 40, mq 7355;
- 2) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 62/E ¹, mq 3315;
N.C.E.U. al Fg. 37 part. 559
- 3) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 171/B ², mq 22 (effettivi mq 1303);
- 4) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 171/D ³, mq 86;
- 5) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 38 part. 271/A ⁴, mq 1920;
- 6) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 38 part. 271/B ⁵, mq 1920;
- 7) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 48, mq 2765;
- 8) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 46, mq 2900;
- 9) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 47, mq 2665;
- 10) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 52, mq 2530;
- 11) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 1748, mq 6;
- 12) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 1749, mq 33;
- 13) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 1750, mq 70;
- 14) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 53/A ⁶, mq 3010;
- 15) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 50, mq 2780;

¹ La particella acquisisce il numero definitivo di 559;

² La particella 171/B di 22 mq non risulta corretta nella superficie dichiarata, la quale invece risulta essere pari a 1303 mq. Detta particella che acquisisce il numero definitivo 1205, viene successivamente frazionata nelle particelle 1205 di mq 968 e 1643 di mq 335, le quali con atto pubblico del 10/04/1984 Rep 524 Rogante Segretario Comunale, vengono acquisite al Comune di Serramanna;

³ La particella acquisisce il numero definitivo di 1206 di superficie pari a 428mq, successivamente ulteriormente frazionata in 1206/A e 1206/B; al 1206/A viene attribuito il numero 3852 di 342 mq intestato a [REDACTED] in forza dell'atto pubblico del 21/11/1994 Rep. 932 Rogante Galdiero Antonio, al 1206/B viene attribuito il numero 3853 di 86 mq, intestato a [REDACTED]

⁴ La particella acquisisce il numero definitivo di 387;

⁵ La particella acquisisce il numero definitivo di 388;

⁶ La particella acquisisce il numero definitivo di 689;

- 16) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 49, mq 2675;
- 17) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 51, mq 2740;
- 18) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 61/A⁷, mq 274;
- 19) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 171/F⁸, mq 262;
- 20) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 171/G⁹, mq 262;
- 21) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. 48 part. 1780;
- 22) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. 48 part. 1781 (graffato alla part. 1780 del Fg. 48);
- 23) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 266¹⁰, mq 7555;
- 24) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 47 part. 244, mq 3925;
- 25) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. 48 part. 1107 graffato 1556, 1564;
- 26) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. 48 part. 1576/1¹¹;
- 27) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. 48 part. 1404¹²;
- 28) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 48 part. 588, mq 615;

Dalle ricerche in catasto e dalla contemporanea verifica delle trascrizioni a favore e contro dei soggetti interessati, è emerso che non tutti gli immobili in precedenza elencati e riportati negli atti di pignoramento appartengono ancora al Sig. ██████████ (definita parte debitrice), e precisamente i seguenti immobili:

- 3) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 171/B¹³, mq 22;
- 23) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 266¹⁴, mq 7555;

⁷ La particella acquisisce il numero definitivo di 61, ma non risulta corretta la superficie dichiarata, che non è di 274 mq ma bensì di 320 mq, come si chiarirà nel seguito dell'istruttoria;

⁸ La particella acquisisce il numero definitivo di 1758;

⁹ La particella acquisisce il numero definitivo di 1644;

¹⁰ La particella è stata soppressa e ha dato origine alle particelle 3963 e 3964 attualmente di proprietà del Comune di Serramanna, a seguito di esproprio per pubblica utilità, in forza del Decreto del 05/04/2005 Rogante Ufficio per le Espropriazioni.

¹¹ La particella identificata al Fg. 48, n. 1576/1, indicata nel procedimento di esecuzione immobiliare n°482/06, non risulta esistente negli elenchi catastali, mentre esiste la particella del Fg. 48, n. 1576, peraltro intestata a ██████████ con Atto Pubblico del 17/04/2003 rep. 64510, Rogante Ibba Dott. Franco, notaio in Sanluri.

¹² Il mappale 1404 del foglio 48 non risulta censito al N.C.E.U., ed al N.C.T. esso individua un lotto in altra parte dell'abitato ben lontano dalla via Trieste, che il Sig. ██████████ ha precisato non essere di sua proprietà.

¹³ La particella 171/B di 22 mq non risulta corretta nella superficie dichiarata, la quale invece risulta essere pari a 1303 mq. Detta particella che acquisisce il numero definitivo 1205, viene successivamente frazionata nelle particelle 1205 di mq 968 e 1643 di mq 335, le quali con atto pubblico del 10/04/1984 Rep 524 Rogante Segretario Comunale, vengono acquisite al Comune di Serramanna;

- 25) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. 48 part. 1107-1556-1564;
- 26) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. 48 part. 1576/1 ¹⁵;
- 27) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. 48 part. 1404 ¹⁶.
- 28) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 48 part. 588, mq 615;

In particolare gli immobili descritti al numero 3 e 23 sono di proprietà del Comune di Serramanna a seguito di procedura di esproprio come meglio precisato nelle note, mentre gli immobili dal n. 25 al n. 28, presentano problemi nell'accertamento della titolarità, come si è avuto modo di specificare meglio nella nota del 06.11.2008 depositata dalla sottoscritta presso la cancelleria del Tribunale di Cagliari, pertanto non saranno considerati nella stima del compendio pignorato, anche in considerazione del fatto che il valore dei restanti immobili si ritiene sufficiente a coprire il debito dell'esecutato [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

¹⁴ La particella è stata soppressa e ha dato origine alle particelle 3963 e 3964 attualmente di proprietà del Comune di Serramanna, a seguito di esproprio per pubblica utilità, in forza del Decreto del 05/04/2005 Rogante Ufficio per le Espropriazioni.

¹⁵ La particella identificata al Fg. 48, n. 1576/1, indicata nel procedimento di esecuzione immobiliare n°482/06, non risulta esistente negli elenchi catastali, mentre esiste la particella del Fg. 48, n. 1576, peraltro intestata a [REDACTED] con Atto Pubblico del 17/04/2003 rep. 64510, Rogante Ibba Dott. Franco, notaio in Sanluri.

¹⁶ Il mappale 1404 del foglio 48 non risulta censito al N.C.E.U. ed al N.C.T. esso individua un lotto in altra parte dell'abitato ben lontano dalla via Trieste, che il Sig. [REDACTED] ha precisato non essere di sua proprietà.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti sulle proprietà immobiliari iscritte presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari a tutto il 23/04/2007, risultano le seguenti trascrizioni



1) n° 9819 DEL 23/08/1962:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Atto di compravendita immobile sito in Comune di Serramanna(Ca) censito al catasto terreni Fg.48 part.6 sub R, di are 3,32 e sub S di are 1,05. Loc. Su Mulinu

2) n° 12814 DEL 30/09/1964:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Atto di compravendita immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti:
al catasto terreni: Fg.48 part.588;
al catasto urbano: Fg 48 part. 1404 e 1576 sub.1.



3) n° 9430 DEL 01/07/1967:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Atto di compravendita immobile sito in Comune di Serramanna(Ca) censito al catasto terreni Fg.37 part.62/C di are 33,15 Loc. Via Serra ora Corso Italia.

4) n° 6382 DEL 11/05/1968:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Rettifica atto. L'immobile erroneamente indicato come distinto in catasto al Fg 37 mappale sub C mentre in realtà è distinto in catasto Fg.37 mappale 62 sub E.



5) n° 11240 DEL 22/08/1969:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Atto di pignoramento immobili in Comune di Serramanna censiti al catasto terreni:

- Fg 37 part. 99 sub P di mq 90
- Fg 37 part.79 sub A e P di are 0,86 e 0,69.
- Fg 37 part.100 sub P e part. 101 sub O
- Fg 37 part. 79 sub AQ di are 0,76 e AR di are 0,46;

al catasto urbano:

- Fg 37 part. 99 sub U;

6) n° 18311 DEL 30/12/1969:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Atto di pignoramento immobili in Comune di Serramanna censiti al catasto terreni:

- Fg 37 part. 99 sub P di mq 90
- Fg 37 part.79 sub A e P di are 0,86 e 0,69.
- Fg 37 part.100 sub P e part. 101 sub O
- Fg 37 part. 79 sub AQ di are 0,76 e AR di are 0,46;

al catasto urbano:

- Fg 37 part. 99 sub U;

7) n° 5034 DEL 08/04/1971:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Compravendita immobili in Comune di Nuraminis¹⁷ censiti al catasto terreni:

- Fg 21 part. 40 di are 73,55, Loc. Is Perderas

8) n° 5526 DEL 20/04/1971:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Compravendita immobili in Comune di Nuraminis¹⁸ censiti al catasto terreni:

- Fg 21 part. 40 di are 73,55, Loc. Is Perderas

¹⁷ Nell'Allegato 7 al fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare n°528/06, viene indicato erroneamente il Comune di Serramanna in luogo di quello del Comune di Nuraminis; invece nella Relazione Notarile del dott. Enrico Ricetto, relativa al procedimento di esecuzione immobiliare n°482/06, riunito al suddetto procedimento n°528/06, viene indicato correttamente il Comune di Nuraminis;

¹⁸ Erroneamente nell'Allegato 7 all'atto di pignoramento viene indicato Comune di Serramanna.

9) n° 12215 DEL 16/09/1976:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Pignoramento immobile in Comune di Decimomannu censito al catasto terreni:

-Fg 12 part. 29/A di are 74,55, Reg. Via S.Sperate

Annotamento del 25/08/1986 Art. 1816. Inefficacia.



10) n° 4841 DEL 05/04/1977:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Compravendita immobili in Comune di Serramanna, loc. Campu Sa Lua, censiti al catasto terreni:

-Fg 37 part. 32 di are 9,50

-Fg 37 part. 33 di are 5,90

-Fg 37 part. 34 di are 25,55.



11) n° 18940 DEL 29/12/1979:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED] per la quota di 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/2;

Atto di compravendita immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) Loc. Campu Sa Lua censito al catasto terreni :

-Fg. 37 part.171 sub C di are 24,77;

-Fg. 37 part. 171 sub B di are 13,03;

-Fg 37 part. 171 sub D di are 4,28;

-Fg 37 part. 171 sub E di are 0,20.



12) n° 9238 DEL 26/05/1981:

A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO Comune di Serramanna

Convenzione ai sensi della legge 765/1967 della lottizzazione edificatoria d'ufficio dell'area Loc. Campu Sa Lua, immobili censiti al catasto terreni :

-Fg. 37 part.61 sub A di are 6,39;

-Fg. 37 part. 61 sub B di are 8,87;

-Fg 37 part. 171 sub F di are 2,62;

-Fg 37 part. 171 sub G di are 2,62.



CONTRO Comune di Serramanna

A FAVORE [REDACTED]

- Fg. 37 part. 32 di are 9,50;
- Fg. 37 part. 33 di are 5,90;
- Fg. 37 part. 34 di are 25,55;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13) n° 800 DEL 16/01/1985:

A FAVORE [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni

CONTRO [REDACTED]

Atto di compravendita degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) Loc. Bia Biddarega censiti al catasto terreni:

- Fg. 38 part.271 sub A di are 19,20;
- Fg. 38 part. 271 sub B di are 19,20;

14) n° 13909 DEL 03/10/1986:

A FAVORE [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni

CONTRO [REDACTED]

Atto di compravendita degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

- Fg. 42 part.48 di are 27,65;
- Fg. 42 part.46 di are 29,00;
- Fg. 42 part.47 di are 26,65;
- Fg. 42 part.52 di are 25,30;
- Fg. 42 part.53 sub A di are 30,10;
- Fg. 42 part.50 di are 27,80;
- Fg. 42 part.49 di are 26,75;
- Fg. 42 part.51 di are 27,40;

15) n° 2655 DEL 03/02/1989:

A FAVORE [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni

CONTRO [REDACTED]

Atto di compravendita degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

- Fg. 37 part.1668 (ex 166/a) di are 30,25;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16) n° 7352 DEL 08/04/1989:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Certificato di denunciata successione degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto urbano:

-Fg. 48 part.1780-1781, piano T,1, vani 6;

al catasto terreni:

-Fg. 37 part.266 di are 75,55;

-Fg. 47 part.244(ex 59A) di are 39,25;

17) n° 2441 DEL 19/02/1994:

A FAVORE [REDACTED] per la quota di 1/2

CONTRO [REDACTED] per la quota di 1/2

Divisione giudiziale degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part.61 sub A di are 6,39;

-Fg. 37 part. 61 sub B di are 8,87;

-Fg 37 part. 171 sub F di are 2,62;

-Fg 37 part. 171 sub G di are 2,62.

18) n° 12723 DEL 31/07/1996:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO Comune di Serramanna con sede in Serramanna C.F. 82001070927

Permuta degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part.1748 di are 0,06;

-Fg. 37 part.1749 di are 0,33;

-Fg. 37 part.1750 di are 0,70;

A FAVORE Comune di Serramanna con sede in Serramanna C.F. 82001070927

CONTRO [REDACTED]

Permuta degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part.166 di are 30,25;

19) n° 21405 DEL 03/08/2001:

A FAVORE [REDACTED] in regime di separazione dei beni
CONTRO [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Ordinanza divisionale degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

- Fg. 37 part.61/A di are 6,39;
- Fg. 37 part.171/F di are 2,62;
- Fg. 37 part.171/G di are 2,62;

A FAVORE [REDACTED] in regime di separazione dei beni
CONTRO [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Ordinanza divisionale degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

- Fg. 37 part.61/B di are 8,87;

Per quanto riguarda gli immobili il lotto distinto al Fg. 37 part. 61/b ha mappale definitivo 452; il lotto distinto al Fg 37 part. 61/A ha mappale definitivo 61, il lotto distinto al Fg. 37 part. 171/F ha mappale definitivo 1644; il lotto distinto al Fg 37 part. 171/G ha mappale definitivo 1641.

20) n° 40848 DEL 16/11/2002:

A FAVORE [REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Certificato di denunciata successione degli immobili (tutti per la quota di 4/48) siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto urbano:

- Fg. 48 part.1780-1781 di vani 6;

catasto terreni:

- Fg. 37 part.3963 di are 1,34;
- Fg. 37 part.3964 di are 74,21;
- Fg. 47 part.244 di are 39,25;

Certificato di denunciata successione degli immobili (tutti per la quota di 1/4) siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

- Fg. 47 part. 250 di are 9,10;
- Fg. 48 part. 1570 di are 0,99;
- Fg. 51 part. 269 di are 44,80;

[REDACTED]

21) n° 9069 DEL 07/07/1964:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Vendita degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 48 part. 6 sub R di are 3,32, Loc. Su Mulinu;

-Fg. 48 part. 6 sub S di are 1,05, Loc. Su Mulinu;

22) n° 8357 DEL 04/05/1984:

A FAVORE Comune di Serramanna C.F. 82001070927

CONTRO M [REDACTED]

Convenzione ai sensi della legge 765/1967 sugli immobili siti in Comune di Serramanna (Ca) censiti al catasto terreni:

Fg. 37 part. 171 sub C di are 24,77;

Fg. 37 part. 171 sub B di are 13,03;

Fg. 37 part. 171 sub E di are 0,20;

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Convenzione ai sensi della legge 765/1967 sugli immobili siti in Comune di Serramanna (Ca) censiti al catasto terreni:

Fg. 37 part. 171 sub C di are 19,53;

23) n° 10140 DEL 04/07/1986:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED] in regime di separazione dei beni

[REDACTED] in regime di separazione dei beni

Vendita degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 1064 derivato dal sub A di are 3,65, Loc. Campu Sa Lua

24) n° 12032 DEL 31/08/1994:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED] in regime di separazione dei beni

[REDACTED] in regime di separazione dei beni

Compravendita degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 1742 di are 2,94;

Nota n. 270 del 22/01/1996 Annotazione a trascrizione derivante da CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

25) n° 12033 DEL 31/08/1994:

A FAVORE [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

CONTRO [REDACTED]

Compravendita(Presenza di condizione sospensiva) degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 1743 di are 4,73;

Nota n. 275 del 22/01/1996 Annotazione a trascrizione derivante da CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

26) n° 12034 DEL 31/08/1994:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Compravendita(Presenza di condizione sospensiva) degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 1744 di are 2,46;

Nota n. 274 del 22/01/1996 Annotazione a trascrizione derivante da CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

27) n° 12035 DEL 31/08/1994:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Compravendita(Presenza di condizione sospensiva) degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 1745 di are 2,20;

Nota n. 273 del 22/01/1996 Annotazione a trascrizione derivante da CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

28) n° 12036 DEL 31/08/1994:

A FAVORE [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

CONTRO [REDACTED]

Compravendita(Presenza di condizione sospensiva) degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 1746 di are 2,45;

Nota n. 272 del 22/01/1996 Annotazione a trascrizione derivante da CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

29) n° 12037 DEL 31/08/1994:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Compravendita(Presenza di condizione sospensiva) degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 1747 di are 4,75;

Nota n. 271 del 22/01/1996 Annotazione a trascrizione derivante da CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

30) n° 15913 DEL 23/11/1994:

A FAVORE [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

CONTRO [REDACTED] 16/06/1936

Compravendita degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 3852 di are 3,42;

31) n° 15035 DEL 01/09/1995:

A FAVORE [REDACTED] in regime di comunione dei beni

CONTRO [REDACTED]

Compravendita degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 3850 (ex 1040/A) di are 2,39;

32) n° 14855 DEL 09/05/2003:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Compravendita degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 48 part. 1576 di vani 10, Vico Trieste n.10;

33) n° 20917 DEL 09/08/2004:

A FAVORE San Paolo Imi S.p.a. con sede in Torino C.F. 06210280019

CONTRO [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelari – Verbale di pignoramento per la quota 1/1 degli immobili siti in:

Comune di Nuraminis (Ca) censiti al catasto terreni:

Fg. 21 part. 40, Loc. Is Perderas

Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto urbano:

-Fg. 48 part. 1576 sub 1 Via Trieste n.32;

Comune di Serramanna (Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 48 part. 1404 di are 6,15, Via Trieste n. 32;

-Fg. 37 part. 62/E Corso Italia;

-Fg. 37 part. 171/B Loc. Campu Sa Lua;

-Fg. 37 part. 171/D;

-Fg. 38 part. 271/A Loc. Bia Biddarega;

-Fg. 38 part. 271/B;

-Fg. 42 part. 48, Loc. Su Pranu;

-Fg. 42 part. 46;

-Fg. 42 part. 47;

-Fg. 42 part. 52;

-Fg. 37 part. 1748;

-Fg. 37 part. 1749;

-Fg. 37 part. 1750;

-Fg. 42 part. 53/A, Loc. Su Pranu;

-Fg. 42 part. 50;

-Fg. 42 part. 49;

-Fg. 42 part. 51;

-Fg. 37 part. 61/A, Loc. Campu Sa Lua;

-Fg. 37 part. 171/F;

-Fg. 37 part. 171/G;

Per la quota 1/6 degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

- Fg. 48 part. 1780;
- Fg. 48 part. 1781;
- Fg. 37 part. 266;
- Fg. 37 part. 244;



34) n° 2175 DEL 02/02/2006:

A FAVORE Comune di Serramanna C.F. 82001070927

CONTRO [REDACTED]

tutti per la quota di 1/4

Espropriazione per pubblica utilità degli immobili siti in:

Comune di Serramanna (Ca) censiti al catasto terreni:

- Fg. 37 part. 3964 di are 74, 21;
- Fg. 37 part. 3963 di are 1,34;

35) n° 35906 DEL 30/12/2006:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili per il credito dovuto:

Comune di Nuraminis

N.C.T.: Fg. 21 part. 40 di mq 7355;

Comune di Serramanna, al catasto terreni

Fg. 37 part. 62/E di mq 3315;

Fg. 37 part. 171/D di mq 86;

Fg. 38 part. 271/A Loc. Bia Biddarega;

Fg. 38 part. 271/B;

Fg. 42 part. 53/A, Loc. Su Pranu;

Fg. 42 part. 50;

Fg. 42 part. 49;

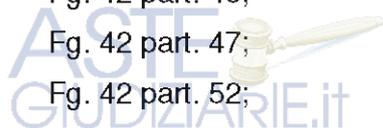
Fg. 42 part. 51;

Fg. 42 part. 48, Loc. Su Pranu;

Fg. 42 part. 46;

Fg. 42 part. 47;

Fg. 42 part. 52;



Fg. 37 part. 61/A, mq 274, Loc. Campu Sa Lua;

Fg. 37 part. 171/F, mq 262;

Fg. 37 part. 171/G, mq 262;

Fg. 37 part. 1748, mq 6;

Fg. 37 part. 1749, mq 33;

Fg. 37 part. 1750, mq 70;

Fg. 48 part. 1780;

Fg. 48 part. 1781;

Fg. 37 part. 266;

Fg. 37 part. 244;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

36) n° 648 DEL 09/01/2007:

A FAVORE San Paolo IMI S.p.a.;

CONTRO [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili per il credito di € 66.197,93:

Comune di Nuraminis

N.C.T.: Fg. 21 part. 40 di mq 7355;

Comune di Serramanna, al N.C.E.U.:

Fg. 37 part. 559, P.T./1;

Fg. 48 part. 1780;

Fg. 48 part. 1781;

Fg. 48 part. 1404;

Fg. 48 part. 1576 sub 1;

Fg. 48 part. 1556;

Fg. 48 part. 1564;

Fg. 48 part. 1107;

Comune di Serramanna, al catasto terreni:

Fg. 37 part. 559;

Fg. 37 part. 3853, mq 86;

Fg. 38 part. 387, mq 1920;

Fg. 38 part. 388, mq 1920;

Fg. 42 part. 53/A, Loc. Su Pranu;

Fg. 42 part. 50;

Fg. 42 part. 49;

Fg. 42 part. 51;

Fg. 42 part. 48, Loc. Su Pranu;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fg. 42 part. 46;
Fg. 42 part. 47;
Fg. 42 part. 52;
Fg. 37 part. 61, mq 320, Loc. Campu Sa Lua;
Fg. 37 part. 1644, mq 262;
Fg. 37 part. 1758, mq 262;
Fg. 37 part. 1748, mq 6;
Fg. 37 part. 1749, mq 33;
Fg. 37 part. 1750, mq 70;
Fg. 48 part. 47/A-1569;
Fg. 48 part. 588;
Fg. 37 part. 3963, mq 134;
Fg. 37 part. 3964, mq 7421;
Fg. 37 part. 244, 3925;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

37) n° 2119 DEL 19/01/2007

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili per il credito di € 27.774,29:

Comune di Nuraminis

N.C.T.: Fg. 21 part. 40 di mq 7355;

Comune di Serramana, al catasto terreni:

Fg. 37 part. 62/E di mq 3315;
Fg. 37 part. 171/D di mq 86;
Fg. 38 part. 271/A, mq 1920;
Fg. 38 part. 271/B, mq 1920;
Fg. 42 part. 53/A, Loc. Su Pranu;
Fg. 42 part. 50;
Fg. 42 part. 49;
Fg. 42 part. 51;
Fg. 42 part. 48, Loc. Su Pranu;
Fg. 42 part. 46;
Fg. 42 part. 47;
Fg. 42 part. 52;
Fg. 37 part. 61/A, mq 274, Loc. Campu Sa Lua;
Fg. 37 part. 171/F, mq 262;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fg. 37 part. 171/G, mq 262;
Fg. 37 part. 1748, mq 6;
Fg. 37 part. 1749, mq 33;
Fg. 37 part. 1750, mq 70;
Fg. 48 part. 1780, vani 6;
Fg. 48 part. 1781, vani 6;
Fg. 37 part. 266, mq 7555;
Fg. 37 part. 244, mq 3925;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

38) n°71 DEL 30/01/1969:

A FAVORE Credito Industriale Sardo C.I.S. con sede in Cagliari

CONTRO [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento:

Immobili siti in Comune di Serramanna (Ca) censiti al catasto terreni:

Fg. 37 part. 62/E di are 33,15 Corso Italia;

39) n°1503 DEL 02/08/1984:

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali:

Immobili siti in Comune di Serramanna (Ca) Loc. Su Pranu censiti al catasto terreni:

Fg. 43 part. 34 di are 0,35;
Fg. 43 part. 11 di are 65,30;
Fg. 43 part. 32 di are 21,55;
Fg. 43 part. 26 di are 67,85;
Fg. 43 part. 27 di are 61,70;
Fg. 43 part. 31 di are 31,25;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nota n. 2495 del 14/10/1986 Annotazione a trascrizione derivante da CANCELLAZIONE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

40) n°4012 DEL 28/07/2000:

A FAVORE Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli C.F. 06385880635

CONTRO [REDACTED]



Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la quota 1/1 immobili siti:

Comune di Nuraminis (Ca) censiti al catasto terreni:

Fg. 21 part. 40, di mq 7355 Loc. Is Perderas

Comune di Serramanna (Ca) censiti al catasto urbano:

-Fg. 48 part. 1404 di mq 615, Via Trieste n. 32;

-Fg. 48 part. 1576 sub 1, Via Trieste n.32;

Comune di Serramanna (Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 62/E Corso Italia;

-Fg. 37 part. 171/B Loc. Campu Sa Lua;

-Fg. 37 part. 171/D;

-Fg. 38 part. 271/A Loc. Bia Biddarega;

-Fg. 38 part. 271/B;

-Fg. 42 part. 48, Loc. Su Pranu;

-Fg. 42 part. 46;

-Fg. 42 part. 47;

-Fg. 42 part. 52;

-Fg. 37 part. 1748, mq 6;

-Fg. 37 part. 1749, mq 33;

-Fg. 37 part. 1750, mq 70;

-Fg. 42 part. 53/A, Loc. Su Pranu;

-Fg. 42 part. 50;

-Fg. 42 part. 49;

-Fg. 42 part. 51;



Per la quota di 1/2 immobili siti in Comune di Serramanna censiti al Catasto terreni:

-Fg. 37 part. 61/A, di mq 274 Loc. Campu Sa Lua;

-Fg. 37 part. 61/B, di mq 887 Loc. Campu Sa Lua;

-Fg. 37 part. 171/F di mq 262 Loc. Campu Sa Lua;

-Fg. 37 part. 171/G di mq 262 Loc. Campu Sa Lua;



Per la quota 1/6 degli immobili siti in Comune di Serramanna (Ca) censiti al catasto urbano:

-Fg. 48 part. 1780;

-Fg. 48 part. 1781;

censiti al catasto urbano



-Fg. 37 part. 266;

-Fg. 37 part. 244;

Nota n. 590 del 28/01/2005 Annotazione a iscrizione n.4012 del 28/07/2000 derivante da RESTRIZIONE BENI.

A FAVORE Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli C.F. 06385880635

CONTRO [REDACTED]

Immobili in Comune di Serramanna censito al Catasto terreni:

Fg. 37 part. 61/B, di mq 887 Loc. Campu Sa Lua;

41) n°4357 DEL 24/08/2000:

A FAVORE Banco Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede Roma C.F. 00651990582

CONTRO [REDACTED]

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la quota 1/1 immobili siti in:

Comune di Nuraminis (Ca) censiti al catasto terreni:

Fg. 21 part. 40, di mq 7355 Loc. Is Perderas

Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto urbano:

-Fg. 48 part. 1404 di mq 615, Via Trieste n.32;

-Fg. 48 part. 1576 sub 1 di mq 615, Via Trieste n.32;

-Fg. 48 part. 1556, Via Trieste n.37;

-Fg. 48 part. 1564, Via Trieste n.37;

Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

-Fg. 37 part. 62/E Corso Italia;

-Fg. 37 part. 171/B Loc. Campu Sa Lua;

-Fg. 37 part. 171/D;

-Fg. 38 part. 271/A Loc. Bia Biddarega;

-Fg. 38 part. 271/B;

-Fg. 42 part. 48, Loc. Su Pranu;

-Fg. 42 part. 46;

-Fg. 42 part. 47;

-Fg. 42 part. 52;

-Fg. 37 part. 1748, mq 6;

-Fg. 37 part. 1749, mq 33;

-Fg. 37 part. 1750, mq 70;

-Fg. 42 part. 53/A, Loc. Su Pranu;

-Fg. 42 part. 50;

-Fg. 42 part. 49;

-Fg. 42 part. 51;

Per la quota di ½ immobili siti in Comune di Serramanna censiti al Catasto terreni:

- Fg. 37 part. 61/A, di mq 274 Loc. Campu Sa Lua;
- Fg. 37 part. 61/B, di mq 887 Loc. Campu Sa Lua;
- Fg. 37 part. 171/F di mq 262 Loc. Campu Sa Lua;
- Fg. 37 part. 171/G di mq 262 Loc. Campu Sa Lua;



Per la quota 1/6 degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto urbano:

- Fg. 48 part. 1780;
- Fg. 48 part. 1781;

censiti al catasto urbano

- Fg. 37 part. 266 di are 75,55;
- Fg. 37 part. 244 di are 39,25;

Nota n. 2953 del 04/06/2004 Annotazione a iscrizione n.4357 del 24/08/2000 derivante da RESTRIZIONE BENI.

A FAVORE Banco Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede Roma C.F. 00651990582

CONTRO [REDACTED]

Immobili in Comune di Serramanna censito al Catasto terreni al Fg. 37 part. 61/B, di mq 887 Loc. Campu Sa Lua;

42) n°357 DEL 31/01/2002:

A FAVORE Banca di Sassari S.p.a. con sede in Sassari C.F. 01583450901

CONTRO [REDACTED]

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la quota 1/1 immobili siti in:

Comune di Nuraminis (Ca) censiti al catasto terreni:

Fg. 21 part. 40, di mq 7355 Loc. Is Perderas

Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto urbano:

-Fg. 48 part. 1576 sub 1, Via Trieste n.32;

Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

- Fg. 48 part. 1404 di mq 615, Via Trieste n.32;
- Fg. 37 part. 62/E Corso Italia;
- Fg. 37 part. 171/B Loc. Campu Sa Lua;
- Fg. 37 part. 171/D;
- Fg. 37 part. 61/A;

-Fg. 37 part. 171/F di mq 262;

-Fg. 37 part. 171/G di mq 262;

-Fg. 38 part. 271/A Loc. Bia Biddarega;



- Fg. 38 part. 271/B;
- Fg. 42 part. 48, Loc. Su Pranu;
- Fg. 42 part. 46;
- Fg. 42 part. 47;
- Fg. 42 part. 52;
- Fg. 42 part. 53/A, Loc. Su Pranu;
- Fg. 42 part. 50;
- Fg. 42 part. 49;
- Fg. 42 part. 51;
- Fg. 37 part. 1748, mq 6;
- Fg. 37 part. 1749, mq 33;
- Fg. 37 part. 1750, mq 70;



Per la quota 1/6 degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto urbano:

- Fg. 48 part. 1780;
- Fg. 48 part. 1781;

censiti al catasto urbano

- Fg. 37 part. 266 di are 75,55;
- Fg. 37 part. 244 di are 39,25;

43) n°4062 DEL 09/08/2002:

A FAVORE Intesa BCI Gestione Crediti S.p.a. con sede in Milano C.F. 00169760659
CONTRO [REDACTED]

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la quota 1/1 immobili siti in:

Comune di Nuraminis (Ca) censiti al catasto terreni:

- Fg. 21 part. 40, di mq 7355 Loc. Is Perderas

Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto urbano:

- Fg. 48 part. 1576 sub 1 di mq 615, Via Trieste n.32;

Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto terreni:

- Fg. 37 part. 559 Corso Italia;
- Fg. 37 part. 3853 Loc. Campu Sa Lua;
- Fg. 37 part. 61;
- Fg. 37 part. 1644;
- Fg. 37 part. 1641;
- Fg. 38 part. 387, Loc. Bia Biddarega;
- Fg. 38 part. 388, Loc. Bia Biddarega;
- Fg. 42 part. 48, Loc. Su Pranu;



- Fg. 42 part. 46, Loc. Su Pranu;
- Fg. 42 part. 47, Loc. Su Pranu;
- Fg. 42 part. 52, Loc. Su Pranu;
- Fg. 42 part. 53/A, Loc. Su Pranu;
- Fg. 42 part. 50, Loc. Su Pranu;
- Fg. 42 part. 49, Loc. Su Pranu;
- Fg. 42 part. 51, Loc. Su Pranu;
- Fg. 37 part. 1748, Via Pavese angolo Corso Italia;
- Fg. 37 part. 1749, Via Pavese angolo Corso Italia;
- Fg. 37 part. 1750, Via Pavese angolo Corso Italia;

Per la quota 1/6 degli immobili siti in Comune di Serramanna(Ca) censiti al catasto urbano:

- Fg. 48 part. 1780, di vani 6, piano T1;
- Fg. 48 part. 1781;

censiti al catasto urbano

- Fg. 37 part. 3963;
- Fg. 37 part. 3964.

44) n°20917 DEL 09/08/2004:

A FAVORE Sanpaolo Imi S.p.a.

CONTRO [REDACTED]

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la quota 1/1 immobili siti in:

1) Comune di Nuraminis (Ca): Terreno in Loc. Is Perderas:

N.C.T.: Fg. 21 Mapp. 40, di mq 7355

2) Comune di Serramanna(Ca) : Fabbricato in V.le Trieste 37, disposto su P.T./1:

N.C.E.U.: Fg. 48 Mapp. 1107 cat. A/6, cl. 3;

Fg. 48 Mapp. 1556

Fg. 48 Mapp. 1564

N.C.E.U.: Fg. 48 Mapp.li . 1404 – 1576/1 (area di risulta);

N.C.T.: Fg. 48 Mapp. 588, di mq 615;

3) Comune di Serramanna(Ca) Area con sovrastante fabbricato in Corso Italia disposto su P.T./1:

N.C.T : Fg. 37 Mapp. 559 (ex 62/E);

N.C.E.U.: Fg. 37 Mapp. 559;

4) Comune di Serramanna(Ca): Terreno Loc. Campu Sa Lua

N.C.T.: Fg. 37 Mapp. 3853(ex 171/D) – mq 86;

5) Comune di Serramanna(Ca): Terreno Loc. Bia Biddarega:

N.C.T.: Fg. 38 Mapp. 387(ex 271/A) – mq 1920;

N.C.T : Fg. 38 Mapp. 388(ex 271/B) – mq 1920;

6) Comune di Serramanna(Ca): Terreno Loc. Su Pranu:

N.C.T : Fg. 42 Mapp. 46– mq 2900;

N.C.T : Fg. 42 Mapp. 47– mq 2665;

N.C.T : Fg. 42 Mapp. 48– mq 2765;

N.C.T : Fg. 42 Mapp. 49– mq 2675;

N.C.T : Fg. 42 Mapp. 50– mq 2780;

N.C.T : Fg. 42 Mapp. 51– mq 2740;

N.C.T : Fg. 42 Mapp. 52– mq 2530;

N.C.T : Fg. 42 Mapp. 689(ex 53/A)– mq 3010;

7) Comune di Serramanna(Ca): Terreno Loc. Campu Sa Lua:

N.C.T : Fg. 37 Mapp. 61(ex 61/A)– mq 320;

N.C.T : Fg. 37 Mapp. 1644 (ex 171/F)– mq 262;

N.C.T : Fg. 37 Mapp. 1758 (ex 1641, ex 171/G)– mq 262;

8) Comune di Serramanna(Ca): Terreno Loc. Campu Sa Lua:

N.C.T : Fg. 37 Mapp. 1748 (ex 1201/A, ex 269)– mq 6;

N.C.T : Fg. 37 Mapp. 1749 (ex 1201/B, ex 269)– mq 33;

N.C.T : Fg. 37 Mapp. 1750 (ex 1201/C, ex 269)– mq 70;

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la quota 1/4 immobili siti in:

9) Comune di Serramanna(Ca): Fabbricato in Via Crispi disposto su P.T/1:

N.C.T : Fg. 48 Mapp. 47/A-1569(ex 642 parte);

N.C.E.U.: Fg. 48 Mapp. 1780- vani 6, cat A/6, cl.3;

Fg. 48 Mapp. 1781

10) Comune di Serramanna(Ca): Terreno:

N.C.T : Fg. 37 Mapp. 3963(ex 266- ex 166 parte) – mq 134;

N.C.T : Fg. 37 Mapp. 3964(ex 266- ex 166 parte) – mq 7421;

N.C.T : Fg. 37 Mapp. 244(ex 59/A) – mq 3925.

45) n°2119 DEL 19/01/2007:

A FAVORE Serra Lucia nata a Serramanna il 14/12/1937

CONTRO [REDACTED]

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per gli immobili siti in:

- 1) Comune di Nuraminis, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 21 part. 40, mq 7355;
- 2) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 62/E, mq 3315;
- 3) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 171/B, mq 22 ;
- 4) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 171/D, mq 86;
- 5) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 38 part. 271/A, mq 1920;

- 6) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 38 part. 271/B, mq 1920;
- 7) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 48, mq 2765;
- 8) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 46, mq 2900;
- 9) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 47, mq 2665;
- 10) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 52, mq 2530;
- 11) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 1748, mq 6;
- 12) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 1749, mq 33;
- 13) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 1750, mq 70;
- 14) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 53/A, mq 3010;
- 15) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 50, mq 2780;
- 16) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 49, mq 2675;
- 17) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 42 part. 51, mq 2740;
- 18) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 61/A, mq 274;
- 19) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 171/F, mq 262;
- 20) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 171/G, mq 262;
- 21) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. 48 part. 1780;
- 22) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. 48 part. 1781;
- 23) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 37 part. 266, mq 7555;
- 24) Comune di Serramanna, immobile identificato al N.C.T. al Fg. 47 part. 244, mq 3925;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO N.2

IMMOBILE 1) Catasto Terreni - Nuraminis - Fg. 21 part. 40

Terreno sito in Comune di Nuraminis, pianeggiante, irriguo, con colture orticole in atto, non delimitato da recinzione, con accesso diretto dalla S.S. 131 a breve distanza dal bivio per Samatzai (ALLEGATO B.1).

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Nuraminis come segue:

seminativo, Fg. 21 part. 40, classe 4, superficie 73,55 are, reddito dominicale € 9,50 e reddito agrario € 2,66 (ALLEGATO A.1).

INTESTAZIONE:

Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 2) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 37 part. 62/E (attuale part. 559) N.C.E.U. - Serramanna - Fg. 37 part. 559

Area sita nel Comune di Serramanna in Corso Italia su cui insiste un Fabbricato ad uso Uffici e un Capannone ad uso deposito di materiali edili.

L'accesso al fabbricato è identificato con il numero civico 35, mentre al capannone si accede attraverso 2 cancelli identificati con il numero civico 35A e 35B (ALLEGATO B.2).

Fabbricato

Il fabbricato realizzato con scheletro portante in calcestruzzo e tamponatura in blocchi di calcestruzzo è distribuito su tre livelli:

Piano terra costituito da 4 vani uso ufficio, cucina ad uso magazzino, bagno, disimpegno, locale esposizione-vendita, magazzino, corpo bagni esterno, portico, posto auto coperto e canile (vedi ALLEGATO D.1).

| DESCRIZIONE PIANO TERRA | SUPERFICI NETTE (mq) |
|------------------------------------|-----------------------------|
| UFFICI, CUCINA, BAGNO E DISIMPEGNO | 125,59 |
| LOCALE ESPOSIZIONE | 201 |
| MAGAZZINO | 26,40 |
| PORTICO | 19,10 |
| CORPO BAGNI ESTERNO | 17,99 |
| POSTO AUTO COPERTO E CANILE | 56,05 |

Le principali caratteristiche costruttive sono:

- tamponature esterne intonacate e solo in parte tinteggiate;

- tramezzi in laterizi forati rifiniti con intonaco liscio e tinteggiatura;
- infissi esterni in legno e in alluminio;
- porte interne in legno;
- rivestimento dei bagni e della cucina in piastrelle in monocottura;
- pavimento in marmettone scuro;
- impianto elettrico sottotraccia munito di frutti e placche;
- impianto idrico ;
- impianto fognario;
- impianto telefonico;
- pompe di calore.



Internamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Piano primo costituito da 3 locali ad uso magazzino, disimpegno, balcone e terrazza a livello (vedi **ALLEGATO D.2**). L'accesso avviene esclusivamente tramite una scala esterna poiché l'ingresso, previsto in progetto dal vano scala interno, alla data del sopralluogo, era murato.

Sia esternamente che internamente la struttura è priva di tinteggiatura, intonaci, pavimenti, infissi interni ed esterni e di impianti.

| DESCRIZIONE PIANO PRIMO | SUPERFICI NETTE (mq) |
|-------------------------|----------------------|
| MAGAZZINI E DISIMPEGNO | 141,50 |
| BALCONE | 51,75 |
| TERRAZZA | 156,00 |

Sottotetto adibito ad uso residenziale (realizzato senza le necessarie concessioni edilizie e privo dei requisiti di abitabilità secondo la normativa edilizia), costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, letto, bagno, balcone e 2 porzioni di sottotetto di altezza media inferiore a 1m, privi di rifiniture (vedi **ALLEGATO D.3**).

| DESCRIZIONE SOTTOTETTO | SUPERFICI NETTE (mq) |
|--------------------------------|----------------------|
| SOTTOTETTO AD USO RESIDENZIALE | 71,34 |
| BALCONI | 13,80 |

Internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Le principali note tecniche sono:

- tamponature esterne intonacate e tinteggiate;
- tramezzi in laterizi forati rifiniti con intonaco liscio e tinteggiatura;

- infissi esterni ed interni in legno;
- rivestimento dei bagni e della cucina in piastrelle in monocottura;
- pavimento in gres porcellanato;
- intradosso del solaio rivestito in legno;
- impianto elettrico sottotraccia munito di frutti e placche;
- impianto idrico ;
- impianto fognario;
- impianto telefonico.



Capannone

Il capannone, costituito da un unico locale di forma rettangolare con annesse tettoie su due lati è utilizzato come deposito di materiali edili (vedi **ALLEGATO D.4**) ed è dotato di due accessi sui lati corti del fabbricato. Si presenta in mediocre stato di manutenzione.

| DESCRIZIONE CAPANNONE | SUPERFICI NETTE (mq) |
|-----------------------|----------------------|
| CAPANNONE | 512,40 |
| TETTOIE | 354,65 |

Le principali note tecniche sono:

- tamponature esterne in blocchi di cls;
- intonaco e tinteggiatura ammalorati;
- copertura in travi reticolari d'acciaio e pannelli in Eternit;
- tettoia in Eternit;
- serrande in metallo,
- infissi in alluminio;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico.

Il fabbricato e il capannone hanno un cortile di pertinenza utilizzato per lo stoccaggio di materiali.

L'intera particella confina con Corso Italia, [REDACTED] salvo altri.

Dalla visura catastale effettuata nelle date 07/06/2007, 12/08/2008 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta censito al Comune di Serramanna come segue:

- **N.C.T.** seminativo, Fg. 37 part. 559 (ex 62/E), classe 3, superficie 33,15 are, reddito dominicale €10,27 e reddito agrario € 7,70 (**ALLEGATO A.2.1**).

INTESTAZIONE: [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000.

- **N.C.E.U.** Fg. 37 part. 559, Corso Italia P.T./1 senza dati di classamento (**ALLEGATO A.2.2**).

INTESTAZIONE: [REDACTED]



STRADE PUBBLICHE

Dall' **ALLEGATO A.2.4** presentato in data 09/11/1988 si evince che la particella 62/E di mq 3315, censita al catasto terreni, ha assunto il numero definito 559 ed è stata ulteriormente suddivisa nella particella 62/E di 3190mq e 62/EA di 125mq, quest'ultima individuata come strada. Contestualmente la particella 62/E di mq 3190, assieme alle particelle 62/D di mq 724, di proprietà della Sig. [REDACTED], e alle particelle 62.1/2, 62.1/3, di complessivi mq 92, intestate a strade pubbliche, hanno costituito un unico lotto di mq 4006, cui è stato attribuito al N.C.E.U. il numero 559. Pertanto la particella individuata al catasto terreni con il numero 559 non corrisponde alla particella individuata al catasto urbano con il medesimo numero 559.

IMMOBILE 3) Catasto Terreni - Serramanna - Fg 37 part. 171/B ²¹,

Dalle ricerche effettuate in catasto si è riscontrato che la particella originaria 171/B, di mq 1303, identificata con numero definitivo 1205, a seguito del frazionamento n. 1857 del 22/07/1980, ha generato una nuova particella 1205 di mq 968 e la particella 1643 di mq 335. Detti mappali attualmente individuano una strada pubblica denominata via Giusti (**ALLEGATO B.3**).

Entrambe le particelle dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, risultano censite al Catasto Terreni del Comune di Serramanna come segue:

- **seminativo**, Fg. 37 part. 1205, classe 3, superficie 9,68 are, reddito dominicale € 3,00 e reddito agrario € 2,25 (**ALLEGATO A.3.1**)

INTESTAZIONE: [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000.

- **seminativo**, Fg. 37 part. 1643, classe 3, superficie 3,35 are, reddito dominicale €1,04 e reddito agrario € 0,78 (**ALLEGATO A.3.2**)

INTESTAZIONE: [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000.

¹⁹ Il signor [REDACTED] è presente tra gli intestati per un errore dell'Agenzia delle Entrate, la quale ha attribuito lo stesso numero di partita n°2779 (**ALLEGATO A.2.5, A.2.6**) a due immobili differenti, uno di proprietà del sig. [REDACTED] -Serramanna e l'altro di proprietà del signor [REDACTED] ubicato in via Cagliari -Serramanna.

²⁰ La particella 62/D di mq 724, con definitivo n.558 (**ALLEGATO A.29**), di proprietà della Sig. [REDACTED] sino al 20/06/2006, è attualmente intestata ai Sig. [REDACTED] giusto Atto Pubblico di Compravendita, rep 23249

rogante Notaio Dolia Dott. Marcello

²¹ La particella 171/B del Fg. 37, nell'atto di pignoramento viene dichiarata di superficie pari ad are 0,22; tuttavia dalle ricerche catastali effettuate, si accerta che tale superficie non è attribuibile alla particella suddetta, la quale risulta di mq 1303. Il dato indicato nell'atto di pignoramento, pertanto, è presumibilmente errato.

La ditta intestataria risulta essere il Comune di Serramanna a seguito di una Convenzione ai sensi della legge 765/1967 con nota di trascrizione n. 8357 del 04/05/1984²²; pertanto non verrà considerata né ai fini della descrizione, né si procederà alla valutazione.

IMMOBILE 4) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 37 part. 3853(ex 171/D)

La particella 171/D originariamente di mq 428, a seguito di frazionamento, ha generato le part. 3852 di mq 342,00 (ALLEGATO A.4.2); e 3853 di mq 86,00(ALLEGATO A.4.3).

La particella 3852 è intestata a [REDACTED] e risulta acquisita con atto di compravendita e nota di trascrizione n° 15913 del 23/11/1994²³.

La particella 3853 di mq 86 la cui superficie corrisponde a quella oggetto di pignoramento, è intestata al Sig. [REDACTED]. Nelle relazioni notarili allegate al Procedimento di Esecuzione Immobiliare 482/06 e 528/06 e da indagini svolte presso gli uffici catastali e comunali non risultano trascrizioni che attestino il passaggio della suddetta particella a terzi, tuttavia detta particella seppure intestata al Sig. [REDACTED] e classificata come terreno uso seminativo, costituisce, allo stato attuale, una porzione di strada pubblica denominata via Pavese(ALLEGATO B.4), facente parte della lottizzazione convenzionata denominata Campu Sa Lua(ALLEGATO C.2). Pertanto non verrà considerata né ai fini della descrizione, né si procederà alla valutazione.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 37 part. 3853 (derivata dal frazionamento della part. 171/D), classe 3, superficie 0,86 are, reddito dominicale € 0,27 e reddito agrario € 0,20 (ALLEGATO A.4.3).

INTESTAZIONE: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 5) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 38 part. 387(ex 271/A)

Terreno sito in Comune di Serramanna, località "Bia Biddarega", pianeggiante, irriguo, con colture orticole in atto, non delimitato da recinzione, con accesso diretto dalla strada comunale che collega Serramanna a Villagreca(ALLEGATO B.5). Attualmente in catasto la particella 271/A ha acquisito il numero definitivo 387 adiacente alla particella 388 di cui all'immobile 6.

Dalla visura catastale effettuata in data 25/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo irriguo, Fg. 38 part. 387 (ex 271/A), classe U, superficie 19,20 are, reddito dominicale € 14,87 e reddito agrario € 6,45 (ALLEGATO A.5).

INTESTAZIONE: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

²² Vedi Allegato 7, pag. 35 – accertamenti sulle proprietà immobiliari iscritte presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari – allegato all'atto di Pignoramento.

²³ Vedi pag. 29 dell'Allegato 7 del procedimento di esecuzione immobiliare n°528/06.

IMMOBILE 6) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 38 part. 388(ex 271/B)

Terreno sito in Comune di Serramanna, località "Bia Biddarega", pianeggiante, irriguo, con colture orticole in atto, non delimitato da recinzione, con accesso diretto dalla strada comunale che collega Serramanna a Villagreca.(ALLEGATO B.6). Attualmente in catasto la particella 271/B ha acquisito il numero definitivo 388 adiacente alla particella 387 di cui all'immobile 5.

Dalla visura catastale effettuata in data 25/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo irriguo, Fg. 38 part. 388 (ex 271/B), classe U, superficie 19,20 are, reddito dominicale € 14,87 e reddito agrario € 6,45 (ALLEGATO A.6).

INTESTAZIONE: [REDACTED],
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 7) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 42 part. 48

Terreno sito in Comune di Serramanna, pianeggiante in località "Su Pranu", di forma pressoché rettangolare, non delimitato da recinzioni (ALLEGATO B.7), utilizzato per colture cerealicole. La particella risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso le particelle adiacenti 49-50-51-52-689.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo irriguo, Fg. 42 part. 48, classe U, superficie 27,65 are, reddito dominicale € 21,42 e reddito agrario € 9,28 (ALLEGATO A.7).

INTESTAZIONE: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 8) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 42 part. 46

Terreno sito in Comune di Serramanna, pianeggiante in località "Su Pranu", di forma pressoché rettangolare, non delimitato da recinzioni (ALLEGATO B.7), utilizzato per colture cerealicole. La particella risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso le particelle adiacenti 47-48-49-50-51-52-689.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 42 part. 46, porz. AA, classe 4, superficie 27,00 are, reddito dominicale € 4,18 e reddito agrario € 2,51 (ALLEGATO A.8).

pascolo, Fg. 42 part. 46, porz. AB, classe 4, superficie 2,00 are, reddito dominicale € 0,62 e reddito agrario € 0,31 (ALLEGATO A.8).

INTESTAZIONE: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 9) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 42 part. 47

Terreno sito in Comune di Serramanna, pianeggiante in località "Su Pranu", di forma pressoché rettangolare, non delimitato da recinzioni (ALLEGATO B.7), utilizzato per colture cerealicole. La particella risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso le particelle adiacenti 48-49-50-51-52-689.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo irriguo, Fg. 42 part. 47, classe U, superficie 26,65 are, reddito dominicale € 20,65 e reddito agrario € 8,95 (ALLEGATO A.9).

INTESTAZIONE: [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 10) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 42 part. 52

Terreno sito in Comune di Serramanna, pianeggiante in località "Su Pranu", di forma pressoché rettangolare, non delimitato da recinzioni (ALLEGATO B.7), utilizzato per colture cerealicole. La particella risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso la particella adiacente 689.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 42 part. 52, porz AA, classe 4, superficie 14,00 are, reddito dominicale € 2,17 e reddito agrario € 1,30 (ALLEGATO A.10).

pascolo, Fg. 42 part. 52, porz AB, classe 4, superficie 11,30 are, reddito dominicale € 3,50 e reddito agrario € 1,75 (ALLEGATO A.10).

INTESTAZIONE: [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 11) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 37 part. 1748

Particella inclusa in un lotto urbanistico, interamente delimitato da recinzione in muratura e con sovrastanti fabbricati, tra la via Giusti e la Via Pavese, edificati da terze persone (ALLEGATO B.8)

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 37 part. 1748, classe 3, superficie 0,06 are, reddito dominicale €0,02 e reddito agrario € 0,01 (ALLEGATO A.11).

INTESTAZIONE: [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000.

Nelle relazioni notarili allegate al Procedimento di Esecuzione Immobiliare 482/06 e 528/06 e da indagini svolte presso gli uffici catastali e comunali non risultano trascrizioni che attestino il passaggio della suddetta particella a terzi, tuttavia seppur risulti ancora intestata al Sig. [REDACTED] [REDACTED] costituisce un' area inglobata all'interno di lotti, edificati da terze persone, facenti

parte della lottizzazione convenzionata denominata Campu Sa Lua (ALLEGATO C.2). Pertanto non verrà considerata né ai fini della descrizione, né si procederà alla valutazione.

IMMOBILE 12) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 37 part. 1749

Particella inclusa in un lotto di maggior dimensione, interamente delimitato da recinzione in muratura e con sovrastanti fabbricati, tra la via Giusti e la Via Pavese, edificati da terze persone (ALLEGATO B.8) Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 37 part. 1749, classe 3, superficie 0,33 are, reddito dominicale €0,10 e reddito agrario € 0,08 (ALLEGATO A.12).

INTESTAZIONE: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

Nelle relazioni notarili allegate al Procedimento di Esecuzione Immobiliare 482/06 e 528/06 e da indagini svolte presso gli uffici catastali e comunali non risultano trascrizioni che attestino il passaggio della suddetta particella a terzi, tuttavia seppur risulti ancora intestata al Sig. [REDACTED] [REDACTED] costituisce un' area inglobata all'interno di lotti, edificati da terze persone, facenti parte della lottizzazione convenzionata denominata Campu Sa Lua (ALLEGATO C.2). Pertanto non verrà considerata né ai fini della descrizione, né si procederà alla valutazione.

IMMOBILE 13) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 37 part. 1750

Particella inclusa in un lotto di maggior dimensione, interamente delimitato da recinzione in muratura e con sovrastanti fabbricati, tra la via Giusti e la Via Pavese, edificati da terze persone (ALLEGATO B.8) Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 37 part. 1750, classe 3, superficie 0,70 are, reddito dominicale €0,22 e reddito agrario € 0,16 (ALLEGATO A.13).

INTESTAZIONE: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

Nelle relazioni notarili allegate al Procedimento di Esecuzione Immobiliare 482/06 e 528/06 e da indagini svolte presso gli uffici catastali e comunali non risultano trascrizioni che attestino il passaggio della suddetta particella a terzi, tuttavia seppur risulti ancora intestata al Sig. [REDACTED] [REDACTED] costituisce un' area inglobata all'interno di lotti, edificati da terze persone, facenti parte della lottizzazione convenzionata denominata Campu Sa Lua (ALLEGATO C.2). Pertanto non verrà considerata né ai fini della descrizione, né si procederà alla valutazione.

IMMOBILE 14) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 42 part. 689(ex 53/A)

Terreno sito in Comune di Serramanna, pianeggiante in località "Su Pranu", di forma pressoché rettangolare, delimitato su tre lati da filari di eucaliptus, utilizzato per colture cerealicole (ALLEGATO B.7). La particella ha l'accesso diretto da una strada interpodereale, parallela alla strada comunale che collega Vallermosa a Samassi. Attualmente in catasto la particella 53/A ha acquisito il numero definitivo 689.

Dalla visura catastale effettuata in data 15/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

pascolo, Fg. 42 part. 689(ex 53/A), classe 4, superficie 30,10are, reddito dominicale € 9,33 e reddito agrario € 4,66 (ALLEGATO A.14).

INTESTAZIONE: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 15) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 42 part. 50

Terreno sito in Comune di Serramanna, pianeggiante in località "Su Pranu", di forma pressoché rettangolare, non delimitato da recinzioni (ALLEGATO B.7), utilizzato per colture cerealicole. La particella risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso le particelle adiacenti 51-52-689.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo irriguo, Fg. 42 part. 50, classe U, superficie 27,80 are, reddito dominicale € 21,54 e reddito agrario € 9,33 (ALLEGATO A.15).

INTESTAZIONE: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 16) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 42 part. 49

Terreno sito in Comune di Serramanna, pianeggiante in località "Su Pranu", di forma pressoché rettangolare, non delimitato da recinzioni (ALLEGATO B.7), utilizzato per colture cerealicole. La particella risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso le particelle adiacenti 50-51-52-689.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo irriguo, Fg. 42 part. 49, classe U, superficie 26,75 are, reddito dominicale € 20,72 e reddito agrario € 8,98 (ALLEGATO A.16).

INTESTAZIONE: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 17) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 42 part. 51

Terreno sito in Comune di Serramanna, pianeggiante in località "Su Pranu", di forma pressoché rettangolare, non delimitato da recinzioni (ALLEGATO B.7), utilizzato per colture cerealicole. La particella risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso le particelle adiacenti 52-689.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 42 part. 51, porz. AA, classe 4, superficie 25,00 are, reddito dominicale € 3,87 e reddito agrario € 2,82 (ALLEGATO A.17).

pascolo, Fg. 42 part. 51, porz. AB, classe 4, superficie 2,40 are, reddito dominicale € 0,74 e reddito agrario € 0,37 (ALLEGATO A.17).

INTESTAZIONE:

Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 18) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 37 part. 61/A

Il cespite sito in Comune di Serramanna, fa parte della lottizzazione convenzionata denominata Campu Sa Lua, è delimitato da recinzione in muratura parte in blocchi di cls e parte in pannelli prefabbricati a giorno in c.a, confina con la Via Giusti da un lato e con lotti edificati sugli altri lati. L'accesso avviene da un cancello identificato con il numero civico 8. Attualmente è utilizzato come ricovero di materiale edile (ALLEGATO B.9). In catasto la particella 61/A ha acquisito il numero definitivo 61.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 37 part. 61 (ex 61/A), classe 3, superficie 3,20 are, reddito dominicale € 0,99 e reddito agrario € 0,74 (ALLEGATO A.18).

INTESTAZIONE:

Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 19) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 37 part. 1758(ex 171/F)

Il cespite sito in Comune di Serramanna, attualmente identificato con la particella 1758, fa parte della lottizzazione convenzionata denominata Campu Sa Lua, confina con la Via Giusti e con la particella 171/G (ora part. 1644), salvo altri. E' recintato sul lato strada con muratura in blocchi di cemento e rete metallica. L'accesso avviene attualmente da un cancello identificato con il numero civico 58 nella Via D'Annunzio attraversando la part. 1644 (ALLEGATO B.10). Tuttavia è possibile realizzare un accesso indipendente sulla recinzione prospiciente la Via Giusti.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 37 part. 1758 (ex 171/F), classe 3, superficie 2,62 are, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,61 (ALLEGATO A.19).

INTESTAZIONE:

Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 20) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 37 part. 1644(ex 171/G)

Il cespite sito in Comune di Serramanna, attualmente identificato con la particella 1644, fa parte della lottizzazione convenzionata denominata Campu Sa Lua, confina con la Via Giusti, la Via D'Annunzio e la particella 171/F(ora part. 1758), salvo altri. E' recintato sul lato strada con muratura in blocchi di cemento e rete metallica. L'accesso avviene attualmente attraverso un cancello identificato con il numero civico 58 nella Via D'Annunzio (**ALLEGATO B.11**). Tuttavia è possibile realizzare un accesso indipendente sulla recinzione prospiciente la Via Giusti.

Dalla visura catastale effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 37 part. 1644 (ex 171/G), classe 3, superficie 2,62 are, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,61 (**ALLEGATO A.20**).

INTESTAZIONE:

Proprietà per 1000/1000.

IMMOBILE 21-22) Catasto Urbano- Serramanna - Fg. 48 part. 1780-1781

Trattasi di un fabbricato rurale dei primi anni del 900. Esso è sito nel centro abitato del Comune di Serramanna in Vico Il Crispi n°10 ed è censito al catasto urbano attraverso un accertamento d'ufficio del gennaio 1970, privo di planimetria catastale.

Il fabbricato è distribuito su 2 livelli (**ALLEGATO B.12**), in particolare:

- piano terra costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, loggiato chiuso, ripostiglio, bagno esterno, il tutto di superficie calpestabile pari a 75,82mq(vedi **ALLEGATO D.14**), con annesso cortile di pertinenza la cui superficie da rilievo metrico è di circa 570mq, oltre ad una serie di tettoie fatiscenti di circa 100mq di superficie coperta;
- piano primo, al quale si accede tramite una scala interna, costituito da due camere di superficie calpestabile pari a mq 28,03, e un sottotetto di mq 9,62, dal quale si accede ad un lastrico solare coperto in parte da una tettoia fatiscente da demolire (vedi **ALLEGATO D.14**).

Internamente si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le principali note tecniche sono:

- murature piano terra e parte del piano primo realizzate parte in mattoni di fango
- murature parte del piano primo realizzate in blocchi di cemento;
- murature interne ed esterne rifinite con intonaco liscio e tinteggiatura con presenza, in più punti, di muffa ed umidità;
- infissi esterni in legno;
- porte interne in legno;
- rivestimento dei bagni e della cucina in piastrelle in monocottura;
- pavimenti in monocottura;
- solaio di copertura realizzato con travi in legno, canne e tegole;

- bagno con areazione e luce diretta;
- impianto elettrico sottotraccia munito di frutti e placche;
- impianto idrico funzionante collegato alla rete pubblica;
- impianto fognario collegato alla rete pubblica.



Dalla visura catastale effettuata in data 08/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto Urbano del Comune di Serramanna come segue:

Fg. 48 part. 1780 -1781, categoria A/6, classe 3,consistenza 6 vani, rendita 142,54 (ALLEGATO A.21-22.1).

INTESTAZIONE:



[REDACTED] proprietà per 1/6
 [REDACTED] proprietà per 4/12
 [REDACTED] proprietà per 2/12
 [REDACTED] proprietà per 2/12
 [REDACTED] proprietà per 1/4

La visura non è aggiornata in quanto dalla relazione notarile allegata al Procedimento di Esecuzione Immobiliare in esame, si rileva l'esistenza di un certificato di denuncia di successione apertasi il 16/07/2001 e registrata in Sanluri il 15/01/2002 rep.3/695, trascritta a Cagliari il 16/11/2002 Cas. 51867 Art. 40848 :

a Favore di:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Contro :

[REDACTED]

per la quota di 1/3 dell'intero(4/12).

IMMOBILE 23) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 37 part. 266

L'immobile sito in Comune di Serramanna, è stato frazionato in data 01/09/98, generando le particelle catastali 3963 e 3964. Tali particelle in data 05/04/05 sono state oggetto di esproprio da parte del Comune per pubblica utilità (ALLEGATO A.23.1, B.13).



Dalla visura effettuata in data 08/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo, Fg. 37 part. 3963 (ex 266), classe 1, superficie 1,34 are, reddito dominicale €0,97 e reddito agrario € 0,38 (ALLEGATO A.23.2).

INTESTAZIONE: Comune di Serramanna con sede in Serramanna



C.F. 82001070927 Proprietà per 1000/1000.

seminativo, Fg. 37 part. 3964 (ex 266), classe 1, superficie 74,21 are, reddito dominicale €53,66 e reddito agrario € 21,08 (ALLEGATO A.23.3).

INTESTAZIONE: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

Poiché l'immobile non è più di proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED], pertanto non verrà considerata né ai fini della descrizione, né si procederà alla valutazione.

IMMOBILE 24) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 47 part. 244

Terreno sito in Comune di Serramanna, pianeggiante in località "Meloni Burdu", irriguo, di forma pressoché irregolare, non delimitato da recinzioni (ALLEGATO B.14), utilizzato per colture orticole. La particella ha accesso diretto dalla strada comunale Pixixeddu. Dalla visura effettuata in data 07/06/2007 e riverificata il 22/05/2009, l'immobile risulta Censito al Catasto terreni del Comune di Serramanna come segue:

seminativo irriguo, Fg. 47 part. 244 (ex 59/A), classe U, superficie 39,25 are, reddito dominicale € 30,41 e reddito agrario € 13,18 (ALLEGATO A.24).

INTESTAZIONE: [REDACTED]

4/12

proprietà per 2/12

proprietà per 2/12

età per 2/12

proprietà per 2/12

La visura non è aggiornata in quanto dalla relazione notarile allegata al Procedimento di Esecuzione Immobiliare in esame, si rileva l'esistenza di un certificato di denuncia di successione apertasi il 16/07/2001 e registrata in Sanluri il 15/01/2002 rep.3/695, trascritta a Cagliari il 16/11/2002 Cas. 51867 Art. 40848 :

a Favore di:

[REDACTED]

Contro :

[REDACTED]

per la quota di 1/3 dell'intero(4/12).

IMMOBILE 25) N.C.E.U. - Fg. 48 part. 1107 graffato 1556, 1564

Immobile su cui esistono problemi di accertamento della titolarità pertanto, anche con riferimento all'udienza del 04/12/08, pertanto non verrà considerata né ai fini della descrizione, né si procederà alla valutazione.

IMMOBILE 26) N.C.E.U. - Fg. 48 part. 1576/1 ²⁴

Immobile su cui esistono problemi di accertamento della titolarità pertanto, anche con riferimento all'udienza del 04/12/08, pertanto non verrà considerata né ai fini della descrizione, né si procederà alla valutazione.



IMMOBILE 27) N.C.E.U. - Fg. 48 part. 1404

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 48, non risulta censita alcuna particella identificata con il numero 1404, tale identificativo si rinviene al N.C.T. ma esso individua un lotto in altra parte dell'abitato ben lontano dalla via Trieste, che il Sig. [REDACTED] ha precisato non essere di sua proprietà, pertanto non verrà considerata né ai fini della descrizione, né si procederà alla valutazione.



IMMOBILE 28) N.C.T. - Fg. 48 part. 588, mq 615

Immobile su cui esistono problemi di accertamento della titolarità pertanto, anche con riferimento all'udienza del 04/12/08, pertanto non verrà considerata né ai fini della descrizione, né si procederà alla valutazione.



²⁴ La particella identificata al Fg. 48, n. 1576/1, indicata nel procedimento di esecuzione immobiliare n°482/06, non risulta esistente negli elenchi catastali, mentre esiste la particella del Fg. 48, n. 1576, peraltro intestata a [REDACTED] con Atto Pubblico del 17/04/2003 rep. 64510, Rogante Ibba Dott. Franco, notaio in Sanluri.

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione acquisita agli atti, è stato accertato che alcuni dei dati contenuti nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) non corrispondono allo stato reale ed attuale dei luoghi. Più precisamente:

IMMOBILE 1) Comune di Nuraminis; C.T.: Fg. 21 part. 40: descrizione conforme;

IMMOBILE 2) Comune di Serramanna, C.T.: Fg. 37 part. 559(ex 62/E) di mq 3315,00,

N.C.E.U : Fg. 37 part. 559 senza dati di classamento.

La particella identificata al C.T. fg. 37 part. 559(ex 62/E) ha in precedenza individuato una porzione dell'attuale immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato, a meno di modifiche dei confini dovute alla sistemazione della strada pubblica.

La particella identificata al N.C.E.U. fg. 37 part. 559, come risulta dagli **ALLEGATI A.2.2, A.2.4**, rappresenta un lotto di complessivi mq 4.006, tale lotto è costituito dalle particelle al C.T.:

- 62/E di mq 3.190 di proprietà del Sig. [REDACTED] (originata a sua volta dalla suddivisione della part. 62/E originaria di 3.315mq per escludere una porzione di 125 mq occupata da strada pubblica);
- 62/D di mq 724, con definitivo n.558 (**ALLEGATO A.29**), di proprietà della Sig. [REDACTED] sino al 20/06/2006, ed attualmente intestata ai Sig. [REDACTED] giusto Atto Pubblico di Compravendita, rep 23249 rogante Notaio Dolia Dott. Marcello.
- 62.1/2, 62.1/3, di complessivi mq 92, intestate a strade pubbliche.

Relativamente agli intestati della particella fg. 37 mapp. 559 del N.C.E.U., si evidenzia che nei dati di pignoramento l'intera proprietà è attribuita al Sig. [REDACTED] mentre dalle ricerche effettuate, compaiono anche gli intestati di cui sopra, con quote di proprietà da definire; inoltre la particella riproduce, dal punto di vista planimetrico, la situazione reale del bene, ma è priva di dati di classamento e i fabbricati indicati nella planimetria catastale allegata (**ALLEGATO A.2.3**), rispetto allo stato attuale presentano variazioni interne e ampliamenti.

Nell'esame dei successivi quesiti si farà riferimento alla sola particella censita al N.C.E.U. fg 37, mapp. 559. in quanto rappresenta l'ultima variazione catastale relativa all'immobile 2).

IMMOBILE 3) Comune di Serramanna, C.T - Fg 37 part. 171/B: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 4) Comune di Serramanna, C.T.: Fg. 37 part. 171/D, mq 86: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 5) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 38 part. 271/A, mq 1920: la particella provvisoria 271/A attualmente ha assunto il numero definitivo 387 pertanto la descrizione si può considerare conforme;

IMMOBILE 6) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 38 part. 271/B, mq 1920: la particella provvisoria 271/B attualmente ha assunto il numero definitivo 388 pertanto la descrizione si può considerare conforme;

IMMOBILE 7) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 42 part. 48, mq 2765: descrizione conforme;

IMMOBILE 8) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 42 part. 46, mq 2900: descrizione conforme;

IMMOBILE 9) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 42 part. 47, mq 2665: descrizione conforme;

IMMOBILE 10) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 42 part. 52, mq 2530: descrizione conforme;

IMMOBILE 11) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 37 part. 1748, mq 6: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 12) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 37 part. 1749, mq 33: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 13) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 37 part. 1750, mq 70: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 14) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 42 part. 53/A, mq 3010: la particella provvisoria 53/A attualmente ha assunto il numero definitivo 689 pertanto la descrizione si può considerare conforme;

IMMOBILE 15) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 42 part. 50, mq 2780: descrizione conforme;

IMMOBILE 16) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 42 part. 49, mq 2675: descrizione conforme;

IMMOBILE 17) Comune di Serramanna; C.T.: Fg. 42 part. 51, mq 2740: descrizione conforme;

IMMOBILE 18) Comune di Serramanna, C.T.: Fg. 37 part. 61/A, mq 274: i dati di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. La part.61/A nasce a seguito del frazionamento n° 1859 del 24/08/1978 in cui la part. originaria 61 di mq 2455 veniva frazionata in:

- 61/A di mq 639,00 a cui si attribuisce il numero definitivo 61;
- 61/B di mq 887,00 a cui si attribuisce il numero definitivo 452;
- 61/C di mq 363,00 a cui si attribuisce il numero definitivo 1208;
- 61/D di mq 24,00 a cui si attribuisce il numero definitivo 1209;
- 61/E di mq 18,00 a cui si attribuisce il numero definitivo 1210;
- 61/F di mq 262,00 a cui si attribuisce il numero definitivo 453;
- 61/G di mq 262,00 a cui si attribuisce il numero definitivo 1211.

La particella 61/A di 639,00 mq, a seguito di un ulteriore frazionamento n° 50 del 1986 viene suddivisa in:

- 61/A di mq 320,00 a cui si attribuisce il numero definitivo 61;
- 61/H di mq 319,00 a cui si attribuisce il numero definitivo 1064;

pertanto la particella 61/A oggetto del pignoramento non risulta avere una superficie di mq 274 ma bensì di mq 320 (ALLEGATO A.18).

IMMOBILE 19) Comune di Serramanna, C.T.: Fg. 37 part. 171/F, mq 262: la particella provvisoria 171/F attualmente ha assunto il numero definitivo 1758 pertanto la descrizione si può considerare conforme;

IMMOBILE 20) Comune di Serramanna, C.T.: Fg. 37 part. 171/G, mq 262: la particella provvisoria 171/G attualmente ha assunto il numero definitivo 1644 pertanto la descrizione si può considerare conforme;

IMMOBILE 21)- 22) Comune di Serramanna, N.C.E.U.: Fg. 48 part. 1780-1781: descrizione non conforme dell'immobile in quanto non aggiornata relativamente all'elenco degli intestati e alla rappresentazione della planimetria catastale;

IMMOBILE 23) Comune di Serramanna C T - Serramanna - Fg. 37 part. 266: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 24) Comune di Serramanna, C.T.: Fg. 47 part. 244, mq 3925: descrizione conforme degli identificativi catastali ma non aggiornata relativamente all'elenco degli intestati;

IMMOBILE 25) Comune di Serramanna N.C.E.U. - Fg. 48 part. 1107 graffato 1556, 1564 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 26) Comune di Serramanna, N.C.E.U. - Fg. 48 part. 1576/1 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 27) Comune di Serramanna, N.C.E.U. - Fg. 48 part. 1404 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 28) Comune di Serramanna, N.C.T. - Fg. 48 part. 588, mq 615 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

RISPOSTA AL QUESITO N.4

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento con i numeri 1), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 24) risultano regolarmente censiti al catasto terreni e non necessitano di variazioni catastali.

L'immobile indicato con il numero 2) censito al N.C.E.U. fg. 37 part. 559 (ALLEGATO A.2.2), è privo di dati di classamento e delle quote di proprietà degli intestati, pertanto è necessario che si proceda all'aggiornamento della banca dati del catasto al fine di determinare l'effettiva quota di proprietà del Sig. 

Gli immobili indicati con i numeri 3), 4), 11), 12), 13), 23), 25), 26), 27), 28) non sono oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

Gli immobili indicati ai numeri 21) e 22) risultano censiti al catasto urbano a seguito di un accertamento di ufficio che risale al gennaio del 1970, tuttavia non essendo presente negli uffici del catasto la planimetria catastale, è necessario procedere alla sua presentazione e all'aggiornamento degli intestati, a seguito di denuncia di successione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO N.5

IMMOBILE 1) C.T - Nuraminis - Fg. 21 part. 40

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nuraminis si evince che l'immobile attualmente ricade parzialmente in zona "E Zone Agricole" e per una fascia di 20m a partire dal confine stradale ricade in zona H "Fasce di rispetto stradale" del vigente Piano Urbanistico Comunale (ALLEGATO C.1).

IMMOBILE 2) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 559 (ex 62/E)

N.C.E.U - Serramanna: Fg. 37 part. 559 senza dati di classamento.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "B2" del vigente P.U.C. che comprende le zone parzialmente edificate nella più recente espansione urbana (ALLEGATO C.2). In questa zona sono consentiti interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di sostituzione di edifici esistenti e nuove costruzioni in lotti liberi nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| -indice di fabbricabilità fondiaria | 3,00 mc/mq |
| -distacco dai confini | 5,00m |
| -altezza max | 7,50mt |

IMMOBILE 3) C.T - Serramanna - Fg 37 part. 1643(ex 1205, ex 171/B): non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 4) C.T - Serramanna: Fg. 37 part. 3853(ex 1206, ex 171/D),, mq 86: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 5) C.T - Serramanna - Fg. 38 part. 387(ex 271/A)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno (ALLEGATO C.2).

IMMOBILE 6) C.T - Serramanna - Fg. 38 part. 388 (ex 271/B)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno (ALLEGATO C.2).

IMMOBILE 7) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 48

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno (ALLEGATO C.2).

IMMOBILE 8) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 46

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno (ALLEGATO C.2).

IMMOBILE 9) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 47

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno (ALLEGATO C.2).

IMMOBILE 10) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 52

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno (ALLEGATO C.2).

IMMOBILE 11) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 1748 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 12) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 1749 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 13) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 1750 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 14) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 689 (ex 53/A)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno (ALLEGATO C.2).

IMMOBILE 15) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 50

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno (ALLEGATO C.2).

IMMOBILE 16) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 49

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno (ALLEGATO C.2).

IMMOBILE 17) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 51

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno (ALLEGATO C.2).

IMMOBILE 18) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 61(ex 61/A)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "C2" del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le aree che ricadono in questa zona, fanno parte della lottizzazione denominata "Campu, Sa Lua" approvato con D.A. n°1463/U del 20.12.1977. Le prescrizioni urbanistiche sono contenute nell'ALLEGATO C.2.

IMMOBILE 19) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 1758²⁵ (ex 1641, ex 171/F)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "C2" del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le aree che ricadono in questa zona, fanno parte della lottizzazione denominata "Campu Sa Lua" approvato con D.A. n°1463/U del 20.12.1977. Le prescrizioni urbanistiche sono contenute nell'[ALLEGATO C.2.](#)

IMMOBILE 20) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 1644(ex 171/G)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "C2" del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le aree che ricadono in questa zona, fanno parte della lottizzazione denominata "Campu Sa Lua" approvato con D.A. n°1463/U del 20.12.1977. Le prescrizioni urbanistiche sono contenute nell'[ALLEGATO C.2.](#)

IMMOBILE 21)-22) N.C.E.U.- Serramanna - Fg. 48 part. 1780

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "B2" del vigente P.U.C. che comprende le zone parzialmente edificate nella più recente espansione urbana ([ALLEGATO C.2.](#)). In questa zona sono consentiti interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di sostituzione di edifici esistenti e nuove costruzioni in lotti liberi nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| -indice di fabbricabilità fondiaria | 3,00 mc/mq |
| -distacco dai confini | 5,00m |
| -altezza max | 7,50mt |

IMMOBILE 23) C T - Serramanna - Fg. 37 part. 266: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 24) C.T - Serramanna - Fg. 47 part. 244

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si evince che l'immobile attualmente ricade nella zona "E- Agricola " che comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno ([ALLEGATO C.2.](#)).

IMMOBILE 25) N.C.E.U.- Serramanna - Fg. 48 part. 1107 graffato 1556, 1564 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

²⁵ Nell'ALLEGATO C.2 è stato erroneamente riportato il numero di particella 1642 in luogo della particella 1641.

IMMOBILE 26) N.C.E.U. - Serramanna - Fg. 48 part. 1576/1 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 27) N.C.E.U. - Serramanna - Fg. 48 part. 1404 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 28) C.T. - Serramanna - Fg. 48 part. 588, mq 615 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.



RISPOSTA AL QUESITO N.6

IMMOBILE 1) C.T - Nuraminis - Fg. 21 part. 40

Trattasi di terreno agricolo privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 2) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 559 (ex 62/E)

N.C.E.U - Serramanna: Fg. 37 part. 559 senza dati di classamento.

Trattasi di area identificata al catasto terreni al foglio 37 part. 559 (ex 62/E) e al N.C.E.U al foglio 37 part. 559, su cui insistono due fabbricati con annesse tettoie, in particolare un capannone per il ricovero di materiali edili ed un fabbricato ad uso commerciale e residenziale (ALLEGATO A.2.1, A.2.2; ALLEGATO B.2).

Dal punto di vista della regolarità edilizia si è riscontrato quanto segue:

- In data 30/04/1968 il comune di Serramanna rilascia al Sig. [REDACTED] la Licenza di Costruzione per costruire un fabbricato urbano e un capannone per manufatti in cemento (ALLEGATO C.3).
- In data 17/11/1970 il comune di Serramanna, a seguito di richiesta del 09/11/1970 (ALLEGATO C.4), rilascia al Sig. [REDACTED] la Licenza di Costruzione per la sopraelevazione di un fabbricato urbano ad uso abitazione di cui alla Licenza Edilizia del 30/04/1968 (ALLEGATO C.5).
- In data 16/09/1974 il comune di Serramanna, a seguito di richiesta del 10/09/1974 (ALLEGATO C.6), rilascia al Sig. [REDACTED] la Licenza di Costruzione per la realizzazione di una tettoia ed un impianto di betonaggio sul mapp. 62 del foglio 37 (ALLEGATO C.7).
- In data 31.10.1986 il Sig. [REDACTED] presenta, con prot. 7796, istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 per la realizzazione al P.T. di una copertura di mq. 86,40 (ALLEGATO C.8).
- In data 19.10.1998, prot. 334, il Comune di Serramanna comunica al Sig. [REDACTED], relativamente all'istanza di condono del 31.10.1986, il calcolo degli oneri di oblazione e di concessione da versare per il rilascio della Concessione Edilizia a sanatoria richiedendo ulteriore documentazione integrativa ed in particolare il certificato di iscrizione alla camera di commercio e una perizia di idoneità funzionale, igienica e statica (ALLEGATO C.9).

Dalla documentazione acquisita agli atti dalla scrivente C.T.U., non risulta la definizione della suddetta istanza di condono e quindi il rilascio della relativa Concessione Edilizia a Sanatoria; tuttavia è possibile ancora concludere il procedimento avviato previo pagamento di quanto dovuto ai sensi dell'art. 3, della Legge n.47, del 28/02/1985 e dell'art. 50 della Legge Regionale n.23 del 11/10/1985.

Si riportano di seguito gli importi calcolati dal Comune di Serramanna per la definizione del procedimento di sanatoria come da comunicazione prot. 334 del 19/10/98 ([ALLEGATO C.9](#)):

Oblazione:

| | | |
|--------------------------------|----|------------------------|
| oblazione calcolata: | £. | 2.762.300 |
| oblazione versata: | £. | 459.180 |
| oblazione dovuta: | £. | 2.303.120 |
| <u>interessi su oblazione:</u> | £. | <u>345.468</u> |
| dovute a conguaglio: | £. | 2.648.588 (€ 1.367,88) |



Oneri di Concessione:

| | | |
|----------------------------|----|--------------------|
| oneri calcolati: | £. | 765.826 |
| oneri versati: | £. | 150.000 |
| oneri dovuti: | £. | 615.826 |
| <u>interessi su oneri:</u> | £. | <u>0</u> |
| dovute a conguaglio: | £. | 615.826 (€ 318,05) |



Tali importi dovranno essere confermati o eventualmente aggiornati dal Comune di Serramanna per effetto del tempo intercorso tra la comunicazione di cui all' [ALLEGATO C.9](#) e la data odierna.

Relativamente al Fabbricato e al Capannone, da un'attenta analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Serramanna in data 14/11/2007, e a seguito dei sopralluoghi effettuati, oltre alle difformità per cui è stata presentata richiesta di condono, si rilevano ulteriori difformità rispetto ai progetti approvati.



In particolare si è riscontrato per il **FABBRICATO**:

- la realizzazione al piano terra di un corpo bagni ([ALLEGATI B.2 foto 20 e D.5](#)) di superficie lorda pari 22,15mq,
- la realizzazione di una tettoia, adiacente al corpo bagni di cui al punto precedente, chiusa su tre lati, ed utilizzata in parte come posto auto coperto e in parte come canile([ALLEGATI B.2 foto 20 e D.5](#));
- la realizzazione di un balcone al piano primo([ALLEGATI B.2 foto 21 e D.2](#)), al quale si accede mediante una scala esterna che sbarca sulla copertura del corpo bagni non autorizzato, in sostituzione della scala interna, prevista nel progetto approvato, la quale, sebbene tuttora esistente, è stata interdetta mediante un muro che isola il vano scala;
- la realizzazione di due tettoie ([ALLEGATI B.2 foto 23 e D.6](#)) su parte della terrazza al piano primo;
- la realizzazione di una scala interna ([ALLEGATI B.2 foto 32 e D.3](#)), che dal piano primo consente l'accesso al piano sottotetto, in progetto non comunicante;



- l'utilizzo del piano sottotetto come abitazione. Tale uso non è conforme alla normativa urbanistica vigente in quanto il locale non rispetta i requisiti urbanistici e igienico sanitari per i locali residenziali.

Per quanto riguarda il **CAPANNONE** in sede di sopralluogo si è riscontrato che:

- le dimensioni sono differenti rispetto a quelle rappresentate in progetto, e in particolare la lunghezza interna indicata pari a 40,00 mt di fatto è pari a 42,70 m. Ciò comporta un aumento della superficie lorda autorizzata pari a 34,02mq(**ALLEGATO D.11**);
- è stata incrementata la superficie coperta su più lati della tettoia autorizzata per una superficie coperta pari a 91,61mq(**ALLEGATI B.2 foto 33 e D.11**).

Dagli accertamenti effettuati, considerato che la particella del catasto 559 su cui insistono il **FABBRICATO** e il **CAPANNONE** ricade, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO C.2**), nella zona urbanistica B2 del Puc di Serramanna in cui l'indice di fabbricabilità è di 3mc/mq, considerando ai fini edificatori la superficie del lotto pari a 4.006 mq di cui all'**ALLEGATO A.2.4**, il volume teoricamente edificabile risulta pari a mc/mq 3 x 4.006 mq = 12.018 mc.

Dai progetti approvati la volumetria regolarmente autorizzata è pari a 5.231 mc (**ALLEGATO C.6**), mentre da un calcolo volumetrico degli immobili esistenti sulla base dei progetti e delle verifiche che è stato possibile effettuare in sede di sopralluogo, tenendo presente che non si è potuto procedere ad un puntuale e completo rilievo metrico a causa dell'indisponibilità dell'esecutato per motivi di salute, risulta pari a:

Capannone (**ALLEGATO D.8**)

| | | |
|-----------------------|-----------------|-------------|
| 1) Deposito capannone | 545,58 x 5,10 = | 2.782,46 mc |
| 2) Tettoia | 44,75 x 4,20 = | 187,95 mc |
| 3) Tettoia | 309,90 x 4,00 = | 1.239,60 mc |

Fabbricato (**ALLEGATI D.5, D.6, D.7**)

| | | |
|--|-----------------|-------------|
| 4) piano terra uffici ed esposizione | 389,60 x 3,70 = | 1.441,52 mc |
| 5) piano terra corpo bagni | 22,15 x 3,05 = | 67,56 mc |
| 6) piano terra posto auto coperto e canile | 58,60 x 3,05 = | 178,73 mc |
| 7) piano primo magazzino | 170 x 3,50 = | 595,00 mc |
| 8) piano primo tettoia | 45,30 x 2,50 = | 113,25 mc |
| 9) piano primo tettoia | 47,20 x 2,00 = | 94,40 mc |
| 10) sottotetto | 70,75 x 1,55 = | 109,66 mc |
| 11) sottotetto | 69,70 x 1,30 = | 90,61 mc |
| 12) sottotetto | 29,15 x 1,20 = | 34,98 mc |

Totale Capannone e Fabbricato 6.935,72 mc

Si stima pertanto un totale di volumetria dello stato attuale pari a 6.935,72 mc inferiore ai 12.018 mc teoricamente realizzabili.

Le opere realizzate in assenza di concessione edilizia possono essere regolarizzate in due differenti modi:

- accertamento di conformità;
- condono edilizio.

Nel caso in esame il corpo bagni, il posto auto coperto, il canile, le tettoie realizzate sulla terrazza del piano primo, la tettoia e la maggior superficie del capannone, possono essere regolarizzate mediante la richiesta di concessione edilizia in accertamento di conformità, che comporta il pagamento degli oneri concessori in misura doppia rispetto al caso ordinario.

Tali oneri devono essere quantificati in relazione ai contenuti della Legge n.10 del 28/01/1977 art. 5 e 6 e s. m.i. e dipendono da parametri e coefficienti, stabiliti dal Comune di Serramanna, i cui valori allo stato attuale non sono determinabili con certezza. **Pertanto l'importo da versare potrà essere correttamente calcolato al momento della presentazione della suddetta istanza di accertamento di conformità.**

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso del sottotetto a residenza, poiché esso non rispetta i parametri urbanistici, come ad esempio le altezze che sono inferiori ai limiti del regolamento edilizio e di igiene, può essere regolarizzato solo mediante condono edilizio.

La legge 47/85 sul condono edilizio prevede la possibilità di sanatoria tardiva. Infatti per gli immobili acquistati con le procedure esecutive, cioè mediante le aste giudiziarie l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, potrà presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli artt. 46 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e n. 40, comma VI, della L. 28.02.1985, n. 47.

Il cambio di destinazione d'uso sopra citato risulta pertanto sanabile ai sensi della legge regionale n. 4 del 26/02/2004. in quanto la volumetria del sottotetto, di circa 235mc è inferiore ai 250mc limite previsti dalla citata normativa.

Le disposizioni in materia di condono prevedono che le opere abusivamente compiute possono essere sanate solo se concluse entro il 31.03.2003.

Nella definizione degli illeciti edilizi l'abuso in oggetto ricade nella tipologia ²⁶, pertanto il calcolo della misura dell'oblazione per immobili residenziali è il seguente:

-superficie utile residenziale mq. 71,34

-oblazione €/mq 100,00

oneri di oblazione 71,34 mq x € 100,00= € 7.134,00

-superficie non residenziale ragguagliata mq. 13,80 x 0,60= 8,28 mq

-oblazione €/mq 100,00

oneri di oblazione 8,28 mq x € 100,00= € 828,00

²⁶ Tipologia dell'abuso 1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Per quanto riguarda il calcolo della misura degli oneri concessori, esso dipende dal numero di abitanti. Avendo il comune di Serramanna un numero di abitanti inferiore a 10.000 gli oneri di concessione sono pari a:

-superficie utile mq. 71,34

-oneri di concessione €/mq 38,00

oneri concessori 71,34 mq x € 38,00= € **2.710,92**

-superficie non residenziale ragguagliata mq. 13,80 x 0,60= 8,28 mq

-concessione €/mq 38,00

oneri di concessione 8,28 mq x € 38,00= € **314,64**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

| | |
|------------------------|-------------------|
| - Oneri di oblazione | € 7.962,00 |
| - Oneri di concessione | <u>€ 3.025,56</u> |
| Totale | € 10.987,56 |

N.B. Per la valutazione complessiva dei costi di sanatoria (accertamento di conformità e condono), si ribadisce che agli oneri di oblazione e concessione in precedenza calcolati, dovranno essere sommati quelli relativi all'accertamento di conformità, che come già anticipato potranno essere calcolati solamente al momento della presentazione della relativa istanza, oltre alle spese tecniche necessarie per la predisposizione dei relativi progetti.

IMMOBILE 3) C.T - Serramanna - Fg 37 part. 1643(ex 1205, ex 171/B): non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 4) C.T - Serramanna: Fg. 37 part. 3853(ex 1206, ex 171/D), mq 86: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 5) C.T - Serramanna - Fg. 38 part. 387(ex 271/A)
Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 6) C.T - Serramanna - Fg. 38 part. 388(ex 271/B)
Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 7) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 48
Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 8) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 46
Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 9) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 47
Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 10) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 52

Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 11) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 1748 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 12) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 1749 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 13) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 1750 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 14) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 689 (ex 53/A)

Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 15) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 50

Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 16) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 49

Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 17) C.T - Serramanna - Fg. 42 part. 51

Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 18) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 61(ex 61/A)

Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 19) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 1758²⁷ (ex 1641, ex 171/F)

Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 20) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 1644(ex 171/G)

Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 21)-22) N.C.E.U.- Serramanna - Fg. 48 part. 1780

Trattasi di Fabbricato residenziale. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente C.T.U. presso il Comune di Serramanna e presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, sull'immobile in oggetto non risultano rilasciati permessi di costruire, licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie di alcun genere, su cui accertare la conformità di quanto edificato. D'altra parte l'analisi della struttura del fabbricato (pianta regolare del piano terra, suddivisa in ambienti anch'essi regolari intercomunicanti, con schema in parte ripetuto al piano primo), delle tecnologie costruttive utilizzate (muratura portante in mattoni crudi di notevole spessore, coperture ad orditura in legno, incannicciata e manto di copertura in tegole tipo coppo sardo, gronda realizzata con la tecnica delle tegole in aggetto, scala interna in pietra con struttura ad arco rampante), e la vetustà generale

²⁷ Nell'ALLEGATO C.2 è stato erroneamente riportato il numero di particella 1642 in luogo della particella 1641.

dell'edificio, inducono a ritenere che lo stesso sia stato edificato in data antecedente il 01.09.1967, come confermato dal documento rilasciato dal Comune di Serramanna (ALLEGATO C.10).

Tuttavia le ricerche effettuate presso gli uffici del Catasto, hanno permesso di reperire un accertamento di ufficio datato Gennaio 1970 (ALLEGATO A.21.22.2), in cui è rappresentato un rilievo sommario del fabbricato e del cortile, eseguito a mano e privo di misure, con l'indicazione dei vani e delle destinazioni d'uso che si rinvergono conformi nell'immobile odierno a meno di un bagno realizzato su una porzione del loggiato posteriore all'abitazione e la chiusura dello stesso con due vetrate. Si precisa che il locale sottotetto e l'adiacente lastrico solare al piano primo riportati nell'ALLEGATO D.14, seppur non rappresentati nell'accertamento d'ufficio del catasto, erano comunque esistenti in quanto coperture dei locali del piano terra.

La legge 47/85 sul condono edilizio prevede la possibilità di sanatoria tardiva. Infatti per gli immobili acquistati con le procedure esecutive, cioè mediante le aste giudiziarie l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, potrà presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli artt. 46 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e n. 40, comma VI, della L. 28.02.1985, n. 47.

La realizzazione del bagno e della chiusura del loggiato, si possono legittimare ai sensi della legge regionale n. 4 del 26/02/2004 in quanto la volumetria abusiva di circa 51 mc (vedi ALLEGATO D.15) è inferiore ai 250mc limite previsti dalla citata normativa.

Le disposizioni in materia di condono prevedono che le opere abusivamente compiute possono essere sanate solo se concluse entro il 31.03.2003.

Nella definizione degli illeciti edilizi l'abuso in oggetto ricade nella tipologia 1²⁸, pertanto il calcolo della misura dell'oblazione per immobili residenziali è il seguente:

-superficie utile residenziale mq. 15,29

-oblazione €/mq 100,00

oneri di oblazione 15,29 mq x € 100,00= € 1.529,00

Per quanto riguarda il calcolo della misura degli oneri concessori, esso dipende dal numero di abitanti. Avendo il comune di Serramanna un numero di abitanti inferiore a 10.000 gli oneri di concessione sono pari a:

-superficie utile mq. 15,29

-oneri di concessione €/mq 38,00

oneri concessori 15,29 mq x € 38,00= € 581,02

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

| | |
|------------------------|------------|
| - Oneri di oblazione | € 1.529,00 |
| - Oneri di concessione | € 581,02 |
| Totale | € 2.110,02 |

²⁸Tipologia dell'abuso 1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

IMMOBILE 23) C.T - Serramanna - Fg. 37 part. 266: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 24) C.T - Serramanna - Fg. 47 part. 244

Trattasi di terreno privo di costruzioni, pertanto non rientra nel caso in esame.

IMMOBILE 25) N.C.E.U. - Serramanna - Fg. 48 part. 1107 graffato 1556, 1564 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 26) N.C.E.U. - Serramanna - Fg. 48 part. 1576/1 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 27) N.C.E.U. - Serramanna - Fg. 48 part. 1404 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 28) N.C.T. -Serramanna - Fg. 48 part. 588, mq 615 non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO N.7

Gli immobili identificati al Fg. 42 partt. 46-47-48-49-50-51-52-689(ex 53/A) individuano terreni fra loro adiacenti privi di separazione fisica l'uno dall'altro, ma delimitati nel complesso da 3 filari di alberi di Eucaliptus con unico accesso dalla strada pubblica attraverso la particella 689(ex 53/A), pertanto si ritiene opportuno che costituiscano un unico lotto ai fini della vendita.

Gli immobili identificati al Fg. 38 partt. 387(ex 271/A) e 388(ex 271/B) individuano terreni fra loro adiacenti privi di separazione fisica l'uno dall'altro con medesime colture, pertanto si ritiene opportuno che costituiscano un unico lotto ai fini della vendita.

I restanti beni pignorati possono essere venduti indipendente l'uno dall'altro ovvero è possibile effettuare la vendita in singoli lotti senza necessità di effettuare dei frazionamenti. Per gli immobili in proprietà verrà valutato l'intero e conseguentemente le quote di proprietà del Sig. [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N.8

Gli immobili, individuati nell'atto di pignoramento con i numeri **1), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 14), 15), 16),17),18),19), 20)** risultano di proprietà per 1000/1000 del Sig. [REDACTED] pertanto possono essere oggetto di pignoramento nella loro totalità.

L'immobile **2)** censito al N.C.E.U. Fg 37 part. 559, è intestato oltre che al Sig. [REDACTED] anche alla Sig. [REDACTED] e alle Strade Pubbliche, in quote non specificate. Per tale motivo, allo stato attuale, l'immobile non è divisibile e verrà stimato per l'intero. La quota del Sig. Marongiu potrà essere determinata solamente nel momento in cui gli uffici competenti provvederanno all'aggiornamento dei dati catastali e all'accertamento della titolarità delle quote di proprietà.

Gli immobili indicati con i numeri **3), 4), 11), 12), 13), 23), 25), 26), 27), 28)** non sono oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

Per l'immobile individuato al Catasto Urbano Fg. 48 part. 1780-1781 indicato con i nn **21)** e **22)** dalla relazione notarile allegata al fascicolo del Procedimento di Esecuzione Immobiliare 482/06 e dalla visura catastale (**ALLEGATO A.21-22, pag.1**) risultano i seguenti intestati e le relative quote di proprietà fino alla data antecedente il 12/07/2004:

[REDACTED] proprietà per 4/12

[REDACTED] proprietà per 2/12

²⁹ La Sig. [REDACTED] figura tra gli intestati in quanto proprietaria della particella al C.T. n.558 (ex 62/D) di mq 724, sino al 20/06/2006, ed attualmente intestata ai Sig. [REDACTED], giusto Atto Pubblico di Compravendita, rep 23249 rogante Notaio Dolia Dott. Marcello. Tale particella è parte integrante del lotto urbano individuato al N.C.E.U. al Fg 37 part. 559.

[redacted] proprietà per 2/12
[redacted] proprietà per 2/12
[redacted] proprietà per 2/12

In data 16/07/2001 è stata aperta la successione per la morte della Sig. [redacted], con la quale si trasferiscono ai Sigg. [redacted] le sue quote di proprietà pari ad 1/3 dell'intero (4/12). Per cui si presume che le nuove quote di proprietà, sebbene ancora non risulta presentata la voltura conseguente la successione, siano le seguenti:

[redacted] proprietà per 1/4
[redacted] proprietà per 1/4
[redacted] proprietà per 1/4
[redacted] proprietà per 1/4

Inoltre nella visura catastale sono presenti ulteriori variazioni derivati da atti pubblici che hanno comportato il subentro di nuovi intestati con passaggi intermedi ancora da esaminare (ALLEGATO A.21-22, pag.2).

Per l'immobile individuato al Catasto Terreni Fg. 47 part. 244 indicato con il n. **24**) dalla relazione notarile allegata al fascicolo del Procedimento di Esecuzione Immobiliare 482/06 e dalla visura catastale (ALLEGATO A.24) risultano i seguenti intestati e le relative quote di proprietà:

[redacted] tà per 4/12
[redacted] proprietà per 2/12
[redacted] proprietà per 2/12
[redacted] proprietà per 2/12
[redacted] proprietà per 2/12

In data 16/07/2001 è stata aperta la successione per la morte della Sig. [redacted], con la quale si trasferiscono ai Sigg. [redacted] le sue quote di proprietà pari ad 1/3 dell'intero (4/12). Per cui si presume che le nuove quote di proprietà, sebbene ancora non risulta presentata la voltura conseguente la successione, siano le seguenti:

[redacted] proprietà per 1/4
[redacted] proprietà per 1/4
[redacted] proprietà per 1/4
[redacted] proprietà per 1/4

Pertanto la quota di proprietà del Sig. [redacted] relativamente agli immobili censiti al Catasto Urbano Fg. 48 part. 1780-1781 e al Catasto Terreni Fg. 47 part. 244 risulta essere pari ad 1/4 dell'intero.

RISPOSTA AL QUESITO N.9

Dagli accertamenti eseguiti presso gli organi competenti, (Ufficio del registro), risulta un contratto di affitto d'azienda (**ALLEGATO E.1**) in data posteriore alla trascrizione del pignoramento, relativamente ad una porzione dell'immobile **2**) censito al catasto urbano Fg.37 part. 559 (Fabbricato e Capannone in Corso Italia n.35), sottoscritto in data 20/07/2007 tra il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nella persona dell'Amministratore Unico [REDACTED] via 1T n.6712 con decorrenza dal 23/07/2007 al 23/07/2010 con possibilità di rinnovo automatico per ulteriori 9 anni qualora una delle parti non comunicasse all'altra la sua disdetta da far pervenire all'altra a mezzo raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza pattuita.

La restante parte dell'immobile oggetto della locazione, consistente in porzione del piano terra e la mansarda del fabbricato, oltre ad un parcheggio coperto e adiacente canile, è occupata dal Sig. [REDACTED].

Tali porzioni escluse dalla locazione sono riportate limitatamente al piano terra, nella planimetria allegata al contratto di affitto d'azienda (**ALLEGATO E.1**).

L'immobile **21)-22)** censito al catasto urbano Fg.48 part. 1780-1781 (Fabbricato in Vico Il Crispi n.10) alla data del sopralluogo era occupato dai Sig. [REDACTED] i quali hanno dichiarato verbalmente di abitare l'immobile da diversi anni senza tuttavia aver mai registrato alcun contratto d'affitto presso gli uffici competenti.

Relativamente agli altri immobili non risultano contratti di locazione.

RISPOSTA AL QUESITO N.10

Non ricade nel caso in esame.

RISPOSTA AL QUESITO N.11

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

RISPOSTA AL QUESITO N.12

Nell' area in esame non sussistono diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N.13

IMMOBILE 1) Catasto Terreni - Nuraminis - Fg. 21 part. 40

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato come seminativo, tuttavia, per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, la classificazione catastale più appropriata sarebbe seminativo irriguo o orto irriguo. Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ

La superficie catastale del terreno è MQ 7.355,00

Valutazione di mercato € /mq 1,80 x mq 7.355,00 = **€. 13.239,00**

IMMOBILE 2) Catasto Terreni - Serramanna - Fg. 37 part. 559

N.C.E.U - Serramanna: Fg. 37 part. 559 senza dati di classamento.

Come già anticipato nella risposta al quesito n. 4, l'immobile è privo di dati di classamento e delle quote di proprietà degli intestati, pertanto in attesa che si proceda all'aggiornamento della banca dati del catasto e all'attribuzione delle effettive quote di proprietà, si procederà alla valutazione dell'immobile per l'intero.

Dalle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona e con il supporto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio per il Comune di Serramanna, si sono determinati i seguenti valori considerando le diverse destinazioni d'uso, le finiture e lo stato di manutenzione:

- FABBRICATO :
 - Piano Terra **750 €/mq** che tiene conto della vetustà dell'immobile
 - Piano Primo **400 €/mq** che tiene conto della mancanza di finiture e della vetustà dell'immobile
 - Sottotetto **550 €/mq** che tiene conto delle altezze e delle superfici finestrate che risultano essere inferiori agli standard urbanistici
- CAPANNONE **300 €/mq** che tiene conto della vetustà dell'immobile

Per quanto riguarda la volumetria ancora disponibile nel lotto, si stima un valore di mercato pari a **40€/mc.**

FABBRICATO

Ai fini della valutazione si considerano le superfici di cui agli schemi grafici degli ALLEGATI D, tenendo conto dei coefficienti di ragguglio per le superfici accessorie quali balconi, terrazze e scoperte, etc

| Piano Terra (Allegato D.5) | Superfici Lorde (mq) | Coefficiente di ragguglio | Superficie raggugliata (mq) |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Uffici ed Esposizione e Corpo Bagni | 411,75 | 1,00 | 411,75 |
| Posto auto coperto e Canile | 58,60 | 0,10 | 5,86 |
| Totale | | | 417,61 |

| | | | |
|----------------------------|--------|--------|--------|
| Piano Primo (Allegato D.6) | | | |
| Magazzino | 170,00 | 1 | 170,00 |
| Terrazza e Tettoie | 161,25 | 0,20 | 32,25 |
| | | Totale | 202,25 |

| | | | |
|----------------------------------|-------|--------|-------|
| Piano Sottotetto (Allegato D.13) | | | |
| Sottotetto abitabile | 81,40 | 1,00 | 81,40 |
| Balconi | 13,80 | 0,20 | 2,76 |
| | | Totale | 84,16 |

Si stima pertanto il valore del fabbricato:

| | | |
|-------------------|------------------------|---------------------|
| -PIANO TERRA | mq 417,61 x 750 €/mq = | € 313.207,50 |
| -PIANO PRIMO | mq 202,25 x 400 €/mq = | € 80.900,00 |
| -PIANO SOTTOTETTO | mq 84,16 x 550€/mq = | € 46.288,00 |
| | TOTALE | € 440.395,50 |

CAPANNONE

Ai fini della valutazione si considerano le superfici di cui agli schemi grafici degli allegati D, tenendo conto dei coefficienti di ragguglio per le superfici accessorie quali balconi, terrazze e scoperte, etc.

| Piano Terra (Allegato D.8) | Superfici Lorde (mq) | Coefficiente di ragguglio | Superficie raggugliata (mq) |
|----------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Capannone | 545,58 | 1,00 | 545,58 |
| Tettoie | 354,65 | 0,20 | 70,93 |
| | | Totale | 616,51 |

Si stima pertanto il valore del capannone:

| | | |
|--------------|------------------------|--------------|
| -PIANO TERRA | mq 616,51 x 300 €/mq = | € 184.953,00 |
|--------------|------------------------|--------------|

CUBATURA RESIDUA

| | |
|------------------------|--------------|
| - mc 5.082,28 x 40€/mc | € 203.291,20 |
|------------------------|--------------|

RIEPILOGO VALORE IMMOBILE 2)

| | |
|-------------------|---------------------|
| -FABBRICATO | € 440.395,50 |
| -CAPANNONE | € 184.953,00 |
| -CUBATURA RESIDUA | € 203.291,20 |
| Totale | € 828.639,70 |

A titolo puramente indicativo, in attesa che vengano definite le effettive quote di proprietà di tutti gli intestati dell'immobile in oggetto, si può ipotizzare il valore della quota di proprietà del Sig. [REDACTED]

valutando l'incidenza della superficie della particella di 3.190mq censita al catasto terreni di sua esclusiva proprietà, rispetto all'intero lotto urbano di 4.006mq di cui ne costituisce porzione (ALLEGATO A.2.4)

La quota determinata è pari a : $3.190/4.006 \times 100 = 79,63\%$ dell'intero che corrisponde a $\text{€ } 828.639,70 \times 0,7963 =$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
€ 659.845,79

IMMOBILE 3) C.T. - Serramanna - Fg 37 part. 1643(ex 1205, ex 171/B): non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 4) C.T. - Serramanna: Fg. 37 part. 3853(ex 1206, ex 171/D), mq 86: non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 5) C.T. - Serramanna - Fg. 38 part. 387(ex 271/A)

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico -economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato come seminativo-irriguo e, per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, corrisponde a tale classificazione catastale.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ

La superficie catastale del terreno è MQ 1.920,00

Valutazione di mercato $\text{€./mq } 1,80 \times \text{mq } 1.920,00 = \text{€. } 3.456,00$

IMMOBILE 6) C.T. - Serramanna - Fg. 38 part. 388(ex 271/B)

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato come seminativo-irriguo e, per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, corrisponde a tale classificazione catastale.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ

La superficie catastale del terreno è MQ 1.920,00

Valutazione di mercato $\text{€./mq } 1,80 \times \text{mq } 1.920,00 = \text{€. } 3.456,00$

IMMOBILE 7) C.T. - Serramanna - Fg. 42 part. 48

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato come seminativo-irriguo e, per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, corrisponde a tale classificazione catastale.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ

La superficie catastale del terreno è MQ 2765,00

Valutazione di mercato $\text{€./mq } 1,80 \times \text{mq } 2765,00 = \text{€. } 4.977,00$

IMMOBILE 8) C.T. - Serramanna - Fg. 42 part. 46

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato parte seminativo e parte pascolo, tuttavia per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, la classificazione catastale più appropriata sarebbe per l'intero seminativo irriguo.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ

La superficie catastale del terreno è MQ 2900,00

Valutazione di mercato €/mq 1,80 x mq 2900,00 = **€. 5.220,00**

IMMOBILE 9) C.T.- Serramanna - Fg. 42 part. 47

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato come seminativo-irriguo e, per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, corrisponde a tale classificazione catastale.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ.

La superficie catastale del terreno è MQ 2665,00

Valutazione di mercato €/mq 1,80 x mq 2665,00 = **€. 4.797,00**

IMMOBILE 10) C.T. - Serramanna - Fg. 42 part. 52

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato parte seminativo e parte pascolo, tuttavia per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, la classificazione catastale più appropriata sarebbe per l'intero seminativo irriguo. Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ

La superficie catastale del terreno è MQ 2530,00

Valutazione di mercato €/mq 1,80 x mq 2530,00 = **€. 4.554,00**

IMMOBILI 11) -12)-13) C.T. - Serramanna - Fg. 37 part. 1748-1749-1750

Non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 14) C.T.- Serramanna - Fg. 42 part. 689(ex 53/A)

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato come pascolo, tuttavia, per le sue caratteristiche morfologiche, per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, la classificazione catastale più appropriata sarebbe seminativo. Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,30 €/MQ

La superficie catastale del terreno è MQ 3.010,00

Valutazione di mercato €/mq 1,30 x mq 3010,00 = **€. 3.913,00**

IMMOBILE 15) C.T. - Serramanna - Fg. 42 part. 50

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato come seminativo-irriguo e, per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, corrisponde a tale classificazione catastale. Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ.

La superficie catastale del terreno è MQ 2780,00

Valutazione di mercato €/mq 1,80 x mq 2780,00 = **€. 5.004,00**

IMMOBILE 16) C.T.- Serramanna - Fg. 42 part. 49

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato come seminativo-irriguo e, per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, corrisponde a tale classificazione catastale. Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ.

La superficie catastale del terreno è MQ 2675,00

Valutazione di mercato €/mq 1,80 x mq 2675,00 = **€. 4.815,00**

IMMOBILE 17) C.T. - Serramanna - Fg. 42 part. 51

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato parte seminativo e parte pascolo, tuttavia per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, la classificazione catastale più appropriata sarebbe per l'intero seminativo irriguo. Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ

La superficie catastale del terreno è MQ 2740,00

Valutazione di mercato €/mq 1,80 x mq 2740,00 = **€. 4.932,00**

IMMOBILE 18) C.T. - Serramanna - Fg. 37 part. 61(ex 61/A)

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. L'immobile ricade all'interno della lottizzazione convenzionata denominata Campu Sa Lua in zona Urbanistica C2 (ALLEGATO C.2), completa di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si è accertato per aree edificabili, simili a quelle in oggetto, un valore di mercato pari a €140,00/MQ.

La superficie catastale del terreno è MQ 320,00

Valutazione di mercato €/mq 140,00 x mq 320,00 = **€. 44.800,00**

IMMOBILE 19) C.T. - Serramanna - Fg. 37 part. 1758 (ex 171/F)

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. L'immobile ricade all'interno della lottizzazione convenzionata denominata Campu Sa Lua in zona Urbanistica C2 (ALLEGATO C.2), completa di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si è accertato per aree edificabili, similari a quelle in oggetto, un valore di mercato pari a € 140,00/MQ.

La superficie catastale del terreno è MQ 262,00

Valutazione di mercato €./mq 140,00 x mq 262,00 = **€. 36.680,00**

IMMOBILE 20) C.T. - Serramanna - Fg. 37 part. 1644(ex 171/G)

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. L'immobile ricade all'interno della lottizzazione convenzionata denominata Campu Sa Lua in zona Urbanistica C2 (ALLEGATO C.2), completa di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si è accertato per aree edificabili, similari a quelle in oggetto, un valore di mercato pari a € 140,00/MQ.

La superficie catastale del terreno è MQ 262,00

Valutazione di mercato €./mq 140,00 x mq 262,00 = **€. 36.680,00**

IMMOBILI 21-22) N.C.E.U. - Serramanna - Fg. 48 part. 1780-1781

Dalle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona e con il supporto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio per il Comune di Serramanna, si è determinato per abitazioni di tipo economico con stato di manutenzione simile al fabbricato in oggetto, un valore pari a € 450,00/MQ

Ai fini della valutazione si considerano le superfici di cui agli schemi grafici degli allegati D, tenendo conto dei coefficienti di ragguglio per le superfici accessorie quali balconi, terrazze e scoperte, etc....

| Destinazione | Superfici Lorde (mq) | Coefficiente di ragguglio | Superficie raggugliata (mq) |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Superfici Principali P.T. | 109,15 | 1,00 | 109,15 |
| Superfici Principali P.1. | 41,85 | 1,00 | 41,85 |
| Sottotetto | 17,75 | 0,20 | 3,55 |
| Lastrico solare | 30,10 | 0,05 | 1,50 |
| Totale | | | 156,05 |

Si stima pertanto il valore del fabbricato:

$$\text{mq } 156,05 \times 450 \text{ €/mq} = \text{€ } 70.222,50$$

Poiché la quota di proprietà del Sig. [REDACTED] è pari ad 1/4, il valore corrispondente è pari a **€ 17.555,62**

IMMOBILE 23) C.T. - Serramanna - Fg. 37 part. 266

Non oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 24) C.T. - Serramanna - Fg. 47 part. 244

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata riferita agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico - economica, che sono state effettuate nella zona. Catastalmente il terreno è classificato come seminativo-irriguo e, per le sue caratteristiche morfologiche, per la presenza dell'irrigazione e per la tipologia colturale praticata al momento del sopralluogo, corrisponde a tale classificazione catastale. Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1,80 €/MQ.

La superficie catastale del terreno è MQ 2740,00

Valutazione di mercato $\text{€./mq } 1,80 \times \text{mq } 2.740,00 = \text{€. } 4.932,00$

Poiché la quota di proprietà del Sig. [REDACTED] è pari ad 1/4, il valore corrispondente è pari a € 1.233,00

IMMOBILE 25) N.C.E.U. - Serramanna - Fg. 48 part. 1107 graffato 1556, 1564 non
oggetto di descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 26) N.C.E.U. - Serramanna - Fg. 48 part. 1576/1 non oggetto di
descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 27) N.C.E.U. - Serramanna - Fg. 48 part. 1404 non oggetto di descrizione
e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

IMMOBILE 28) N.C.T. -Serramanna - Fg. 48 part. 588, mq 615 non oggetto di
descrizione e valutazione per quanto già precisato nel quesito n.2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO

Si presenta di seguito una tabella riepilogativa della stima del compendio pignorato, proponendo la formazione di lotti ai fini della vendita. Il criterio è quello di accorpare, nel caso dei terreni agricoli, gli immobili che seppure catastalmente distinti costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno con la medesima attività colturale.

| Lotto | Immobili oggetto di Valutazione | Comune | Quota di Proprietà | Valore dell'intero Immobile | Valore Quota di Proprietà | Valore Lotto |
|--------|-------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 1 | N.C.T. Fg 21 part.40 | Nuraminis | 1000/1000 | €. 13.239,00 | €. 13.239,00 | €. 13.239,00 |
| 2 | N.C.E.U. Fg 37 part 559 | Serramanna | Da definire | € 828.639,70 | Da definire | Da definire³⁰ |
| 3 | N.C.T. Fg 38 part 387(ex 271/A) | Serramanna | 1000/1000 | €. 3.456,00 | €. 3.456,00 | €. 6.912,00 |
| | N.C.T. Fg 38 part 388(ex 271/B) | Serramanna | 1000/1000 | €. 3.456,00 | €. 3.456,00 | |
| 4 | N.C.T. Fg 42 part 48 | Serramanna | 1000/1000 | €. 4.977,00 | €. 4.977,00 | €. 38.212,00 |
| | N.C.T. Fg 42 part 46 | Serramanna | 1000/1000 | €. 5.220,00 | €. 5.220,00 | |
| | N.C.T. Fg 42 part 47 | Serramanna | 1000/1000 | €. 4.797,00 | €. 4.797,00 | |
| | N.C.T. Fg 42 part 52 | Serramanna | 1000/1000 | €. 4.554,00 | €. 4.554,00 | |
| | N.C.T. Fg 42 part 689(ex 53/A) | Serramanna | 1000/1000 | €. 3.913,00 | €. 3.913,00 | |
| | N.C.T. Fg 42 part 50 | Serramanna | 1000/1000 | €. 5.004,00 | €. 5.004,00 | |
| | N.C.T. Fg 42 part 49 | Serramanna | 1000/1000 | €. 4.815,00 | €. 4.815,00 | |
| | N.C.T. Fg 42 part 51 | Serramanna | 1000/1000 | €. 4.932,00 | €. 4.932,00 | |
| 5 | N.C.T. Fg 37 part 61(ex 61/A) | Serramanna | 1000/1000 | €. 44.800,00 | €. 44.800,00 | €. 44.800,00 |
| 6 | N.C.T. Fg 37 part 1758(ex 171/F) | Serramanna | 1000/1000 | €. 36.680,00 | €. 36.680,00 | €. 36.680,00 |
| 7 | N.C.T. Fg 37 part 1644(ex171/G) | Serramanna | 1000/1000 | €. 36.680,00 | €. 36.680,00 | €. 36.680,00 |
| 8 | N.C.E.U. Fg 48 part 1780-1781 | Serramanna | 1/4 | € 70.222,50 | € 17.555,62 | € 17.555,62 |
| 9 | N.C.T. Fg 47 part 244 | Serramanna | 1/4 | €. 4.932,00 | €. 1.233,00 | €. 1.233,00 |
| TOTALE | | | | | €. 195.311,62 | €. 195.311,62 |

Si fa presente che il valore totale dei lotti di € 195.311,62 indicato nella tabella precedente, dovrà essere incrementato della quota di proprietà del Sig. [REDACTED] relativa all'immobile 2 (Fg 37 part. 559 del N.C.E.U.).

³⁰ Come già evidenziato nelle risposte ai quesiti precedenti non è stato possibile determinare la quota del Sig. [REDACTED] e quindi il valore del Lotto, in quanto l'immobile è privo di dati di classamento e delle quote di proprietà degli intestati.

A titolo puramente indicativo, in attesa che vengano definite le effettive quote di proprietà di tutti gli intestati dell'immobile in oggetto, si può ipotizzare il valore della quota di proprietà del Sig. Marongiu G., valutando l'incidenza della superficie della particella di 3.190mq censita al catasto terreni di sua esclusiva proprietà, rispetto all'intero lotto urbano di 4.006mq di cui ne costituisce porzione (ALLEGATO A.2.4)

La quota determinata è pari a : $3.190/4.006 \times 100 = 79,63\%$ dell'intero
che corrisponde a € 828.639,70 x 0,7963 =

€ 659.845,79



CONCLUSIONI

La Sottoscritta in qualità di C.T.U., in relazione al mandato conferitole dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, avendo risposto ai quesiti proposti all'atto dell'incarico, ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico affidatole e rimane a disposizione del Tribunale per fornire eventuali chiarimenti se si rendessero necessari.

Il Consulente tecnico

Dott. Ing. Marta Perra



ALLEGATI "A" – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A.1 Visura Catastale immobile in Nuraminis, N.C.T., Fg 21 part. 40
- A.2.1 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 559(ex 62/E)
- A.2.2 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.E.U., Fg 37 part. 559
- A.2.3 Planimetria Catastale immobile Serramanna, Fg 37 part. 559
- A.2.4 Tipo Mappale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 559(ex 62/E)
- A.2.5 Modello 55 immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 559(ex 62/E)
- A.3.1 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1205(ex 171/B)
- A.3.2 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1643(ex 1205, ex 171/B)
- A.4.1 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1206(ex 171/D)
- A.4.2 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 3852
- A.4.3 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 3853
- A.5 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 38 part. 387(ex 271/A)
- A.6 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 38 part. 388(ex 271/B)
- A.7 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 42 part. 48
- A.8 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 42 part. 46
- A.9 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 42 part. 47
- A.10 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 42 part. 52
- A.11 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1748
- A.12 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1749
- A.13 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1750
- A.14 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 42 part. 689(ex 53/A)
- A.15 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 42 part. 50
- A.16 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 42 part. 49
- A.17 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 42 part. 51
- A.18 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 61(ex 61/A)
- A.19 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1758(ex 171/F)
- A.20 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1644(ex 171/G)
- A.21-22.1 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.E.U., Fg 48 part. 1780-1781
- A.21-22.2 Accertamento d'ufficio immobile Serramanna, N.C.E.U., Fg 48 part. 1780-1781
- A.23.1 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 266
- A.23.2 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 3963
- A.23.3 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 3964
- A.24 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 47 part. 244
- A.25 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.E.U., Fg 48 part. 1107-1556-1564
- A.26 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.E.U., Fg 48 part. 1576
- A.27 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.E.U., Fg 48 part. 1404
- A.28 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 48 part 588.
- A.29 Visura Catastale immobile Serramanna, N.C.T., Fg 37 part 558(ex 62/D).

ALLEGATI "B" – SCHEDE FOTOGRAFICHE

- B.1 Nuraminis, N.C.T., Fg 21 part. 40
- B.2 Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 559(ex 62/E)
- B.3 Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1205(ex 171/B)
- B.4 Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 3853(ex 171/D, ex 1206/B)
- B.5 Serramanna, N.C.T., Fg 38 part. 387(ex 271/A)
- B.6 Serramanna, N.C.T., Fg 38 part. 388(ex 271/B)
- B.7 Serramanna, N.C.T., Fg 42 part. 46-47-48-49-50-51-52-689(ex 53/A)
- B.8 Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1748-1749-1750
- B.9 Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 61(ex 61/A)
- B.10 Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1758(ex 171/F)
- B.11 Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 1644(ex 171/G)
- B.12 Serramanna, N.C.E.U., Fg 47 part. 1780-1781
- B.13 Serramanna, N.C.T., Fg 37 part. 266
- B.14 Serramanna, N.C.T., Fg 47 part. 244



ALLEGATI “C” – DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- C.1 Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Nuraminis
- C.2 Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Serramanna
- C.3 Licenza Edilizia del 30/04/1968 per la costruzione di un Fabbricato e un Capannone
- C.4 Richiesta Licenza Edilizia del 09/11/1970 per la sopraelevazione di un Fabbricato
- C.5 Licenza Edilizia del 17/11/1970 per la sopraelevazione di un Fabbricato
- C.6 Richiesta del 10/09/1974 per la realizzazione di una Tettoia ed Impianto di Betonaggio
- C.7 Licenza di Costruzione del 16/09/1974 per la realizzazione di una Tettoia ed Impianto di Betonaggio
- C.8 Richiesta di Condono Edilizio del 31/10/1986
- C.9 Richiesta da parte del Comune di Serramanna di integrazioni alla domanda di Condono Edilizio
- C.10 Comunicazione del Comune di Serramanna relativa all'immobile sito in via Crispi n.10

ALLEGATI “D” – SCHEDE GRAFICHE E ANALITICHE

- D.1 Superficie Calpestabile – Fabbricato Piano Terra – Corso Italia n°35
- D.2 Superficie Calpestabile – Fabbricato Piano Primo – Corso Italia n°35
- D.3 Superficie Calpestabile – Fabbricato Piano Sottotetto – Corso Italia n°35
- D.4 Superficie Calpestabile – Capannone – Corso Italia n°35
- D.5 Calcolo Volumi Esistenti – Fabbricato Piano Terra – Corso Italia n°35
- D.6 Calcolo Volumi Esistenti – Fabbricato Piano Primo – Corso Italia n°35
- D.7 Calcolo Volumi Esistenti – Fabbricato Piano Sottotetto – Corso Italia n°35
- D.8 Calcolo Volumi Esistenti – Capannone – Corso Italia n°35
- D.9 Volumi in accertamento di Conformità – Fabbricato Piano Terra – Corso Italia n°35
- D.10 Volumi in accertamento di Conformità – Fabbricato Piano Primo – Corso Italia n°35
- D.11 Volumi in accertamento di Conformità – Capannone – Corso Italia n°35
- D.12 Calcolo Superfici oggetto di Condono - Fabbricato Piano Sottotetto – Corso Italia n°35
- D.13 Calcolo Superficie Residenziale Lorde - Fabbricato Piano Sottotetto – Corso Italia n°35
- D.14 Superficie Calpestabile – Fabbricato Piani Terra e Primo- Vico Il Crispi n°10
- D.15 Calcolo Superfici e Volumi oggetto di Condono – Fabbricato Piani Terra e Primo- Vico Il Crispi n°10
- D.16 Calcolo Superfici Residenziali Lorde – Fabbricato Piani Terra e Primo- Vico Il Crispi n°10

ALLEGATI “E” – DOCUMENTI VARI

- E.1 Contratto di Affitto di Azienda - Fabbricato e Capannone Corso Italia n°35