

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA BANCA DI SASSARI


ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Causa 530/99 e 222/00)


ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Agr. LUIGI ORRU'

1 PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Orrù, nato a Cagliari il 29/04/1966, residente in Maracalagonis in via Roma n. 62, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n. 282 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 04/07/2002.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'art. 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

1) Determinare il valore commerciale dei beni, l'esistenza di abusi edilizi e la possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 765 del 6 Agosto 1967, ma prima dell'entrata in


ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 1

vigore della legge numero 47 del 28 febbraio 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata, e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge numero 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e 39 1° comma legge 23/12/1994 n. 724).

b) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata, e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della legge numero 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nella condizione di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto o assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine

dell'amministrazione comunale, o acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 1° comma legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

3) Predisposizione di una planimetria in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

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

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione dell'atto di pignoramento, della relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Ernesto Quinto Bassi e di quella redatta dal Notaio Dott. Marcello Dolia, procedendo al rilievo dei beni pignorati, agli accertamenti presso il Comune di Sinnai e di Maracalagonis, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha redatto la presente relazione.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI COME RISULTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO.

I beni oggetto della presente relazione sono stati così descritti negli atti di pignoramento:

ATTO DI PIGNORAMENTO 530/99.

1. Immobili di proprietà del sig. [REDACTED] per la sua quota di proprietà pari all'intero:

- a) terreno in Sinnai, Regione "Sa Perda Arrubia" distinto al N.C.T. al Foglio 85, Mappale 59/C di are 72.80 e 12/C di are 02.10, confinante con ruscello, con [REDACTED]

(NOTA N. 1) Questi terreni, come meglio precisato in seguito, sono stati venduti in data successiva a quella di pignoramento. Il mappale 59 sub c è attualmente frazionato in cinque particelle; precisamente particella 1108 (233/a) di mq 2590, particella 1109 (233/b) di mq 1506, 1110 (233/c) di mq 1441, 1111 (233/d) di mq 500, 1112 (233/e) di mq 1443). Terreno in Sinnai, Regione "Sa Perda Arrubia" distinto al N.C.T. al Foglio 85, Mappale 59/L di Ha 1.31.50, confinante con [REDACTED]

- b) Fabbricato in Sinnai ad uso civile abitazione di complessivi mq 245 ca e relative pertinenze, passocarraio con lavatoio di mq 50 ca, più cortile interno di mq 60 ca, confinante con la piazza chiesa, con proprietà [REDACTED] su due lati e strada provinciale.

L'immobile non ancora censito nel N.C.E.U. è stato dichiarato presso l'U.T.E. di Cagliari in data 29/11/1990, mentre l'area su cui insiste è censita al N.C.T. al Foglio 84 Mappale 73/F.

(NOTA N°2) Attualmente l'immobile è accatastato come ente urbano al catasto fabbricati al foglio 84, particella 440 cat. A/7, classe 8, consistenza 10,5 vani, in virtù del tipo mappale n° 107675.1/1990 del 03/12/1990 in atti dal 09/04/2003 (prot. N°218996) . **(ALLEGATO N. 1)**.

2. Immobili di proprietà del sig. [REDACTED] per la loro quota di proprietà pari a ½ pro indiviso dell'intero:

3. terreno in Sinnai, Regione "Solanas" distinto al N.C.T. al Foglio 84, Mappale 229 (derivato dal Mappale 18/F) di are 06.87.

d) terreno in Sinnai, Regione "Solanas" distinto al N.C.T. al Foglio 84, Mappale 18/U di are 01.65

3. Immobili di proprietà del sig.ra [REDACTED] per la sua quota di proprietà pari all'intero:

a) Fabbricato in Sinnai, Regione "Solanas", ad uso commerciale di complessivi mq 100, distinto al N.C.E.U. al Foglio 84, Mappale 217 sub. 2 P.T., Mappale 217 sub. 3 e 218 P.T./1S

(NOTA N°3) Dalle verifiche personalmente condotte presso l'UTE di Cagliari e dalle visure richieste e allegate alla presente, per quanto non rilevato dalle relazioni notarili, risulta che attualmente a seguito di denuncia di variazione della proprietà urbana presentata il 21/01/1991 i mappali 217 sub 2 e 3 e il mappale 218 a seguito di fusione diventano mappali 217 sub 6 e 218 al Foglio 84. Nella stessa data viene

presentata anche una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli ambienti interni. **(ALLEGATO N. 2).**

b) terreno in Sinnai, Regione "Sa Costera" distinto al N.C.T. al Foglio 84, Mappale 371 ex 145/D di are 08.35

c) terreno in Sinnai, Regione "Sa Costera" distinto al N.C.T. al Foglio 84, Mappale 370 ex 145/C di are 10.03

d) terreno in Sinnai, Regione "Sa Costera" distinto al N.C.T. al Foglio 84, Mappale 375 ex 45/C di are 07.97

(NOTA N. 4) Il mappale è stato frazionato in due subalterni con i definitivi 755 di are 05.66 e 756 di are 02.31.

e) terreno in Sinnai, Regione "Ferrici" distinto al N.C.T. al Foglio 84, Mappale 92 ex 92/B di Ha 1.41.90

f) terreno in Sinnai, Regione "Ferrici" distinto al N.C.T. al Foglio 84, Mappale 380 ex 93/B di are 50.80

g) terreno in Maracalagonis, Regione "Su Stauri" distinto al N.C.T. al Foglio 40, Mappale 8 di are 78.85 e Mappale 32 (ex 15/B) di ha 3.43.03.

(NOTA N. 5) Il mappale 8 è stato frazionato in tre subalterni con i definitivi 8 di are 65.48, 40 di are 06.46 e 41 di are 06.41, in virtù del tipo frazionamento n° 1261.1/1980 del 09/05/1980 in atti dal 09/04/2003 (prot. N°218311). **(ALLEGATO N. 3).**

h) terreno in Maracalagonis, Regione "Su Reu" distinto al N.C.T. al Foglio 36, Mappale 18 (ex 18/a) di are 53.80.

i) terreno in Maracalagonis, Regione "Medau Beranu" distinto al N.C.T. al Foglio 45, Mappale 106 (ex 72/b) di Ha 14.28.80 e Mappale 71 di are 14.40.

j) terreno in Maracalagonis, Regione "Sa Tanca Manna" distinto al N.C.T. al Foglio 44, Mappale 20 (ex 20/a) di Ha 5.10.10 e Mappale 21 di are 87.70.

(NOTA N°6) Dalle verifiche personalmente eseguite presso l'UTE e dalle visure richieste e allegate alla presente, per quanto non rilevato dalle relazioni notarili, risultano a carico dei mappali 20 e 21 del foglio 44 un frazionamento (n° prot. 3025 approvato in dat a 26/07/1996) da cui derivano le seguenti nuove particelle catastali: **(ALLEGATO N. 4)**

1) frazionamento del mappale 20 di Ha 05.10.10:

mappale 90 di Ha 04.44.02, 91 di Ha 00.08.54, 92 di Ha 00.16.75, 93 di Ha 00.30.41, 94 di Ha 00.03.08, 95 di Ha 00.00.15, 96 di Ha 00.03.05, 97 di Ha 00.04.10.

2) frazionamento del mappale 21 di Ha 00.87.70:

mappale 98 di Ha 00.41.60, 99 di Ha 00.41.01, 100 di Ha 00.02.70, 101 di Ha 00.02.39

k) terreno in Maracalagonis, Regione "Su Reu" distinto al N.C.T. al Foglio 45, Mappale 32 di are 16.00, Mappale 34 di are 25.50 (erroneamente indicata la superficie che in realtà è pari a are 25.60) e Mappale 35 di are 01.60. **(ALLEGATO N. 5)**

(NOTA N°7) Dalle verifiche personalmente eseguite presso l'UTE e dalle visure richieste e allegate alla presente, per quanto non rilevato dalle relazioni notarili, risultano a carico dei mappali 32, 34 e 35 del

foglio 45 un frazionamento (n° prot. 422.1/2002 del 06/02/2002 in atti dal 06/02/2002) dovuto a espropriazione per pubblica utilità, decreto trascritto n. 12618.1/2003 del 09/04/2003 in atti di 21/04/2003 rep. 249, rogante Demanio dello Stato.

Dal frazionamento derivano le seguenti nuove particelle catastali:

1) frazionamento del mappale 32 di Ha 00.16.00:

il mappale 204 di Ha 00.09.85 espropriato, e il mappale 203 di Ha 00.06.15 non espropriato.

2) frazionamento del mappale 34 di Ha 00.25.60:

il mappale 199 di Ha 00.17.70 espropriato, e i mappali 198 di Ha 00.06.59 e 200 di Ha 00.01.31 non espropriati.

3) frazionamento del mappale 35 di Ha 00.01.60:

il mappale 202 di Ha 00.00.45 espropriato, e il mappale 201 di Ha 00.01.15 non espropriato.

In definitiva a seguito dell'esproprio il pignorato conserva in proprietà le seguenti particelle al Foglio 45:

198 di Ha 00.06.59, 200 di Ha 00.01.31, 201 di Ha 00.01.15, 203 di Ha 00.06.15.

ATTO DI PIGNORAMENTO 222/2000.

1. Proprietà del sig. [REDACTED]

a) In Sinnai NCT al foglio 85 mappale 59 sub C (si veda

NOTA N. 1)

b) In Sinnai NCT al foglio 85 mappale 12 sub C (si veda

NOTA N. 1)

c) In Sinnai NCT al foglio 85 mappale 59 sub L

d) In Sinnai NCT al foglio 84 mappale 73 sub F (si veda
NOTA N. 2)



1. Proprietà della sig.ra Fanari Anna

a) In Sinnai NCEU al foglio 84 mappale 217 sub 2 (si veda
NOTA N. 3)

b) In Sinnai NCEU al foglio 84 mappale 217 sub 3 (si veda
NOTA N. 3)



c) In Sinnai NCEU al foglio 84 mappale 218 (si veda **NOTA
N. 3)**

d) In Sinnai NCT al foglio 84 mappale 371

e) In Sinnai NCT al foglio 84 mappale 370

f) In Sinnai NCT al foglio 84 mappale 375 (si veda
NOTA N. 4)

g) In Sinnai NCT al foglio 84 mappale 92

h) In Sinnai NCT al foglio 84 mappale 380



1. Proprietà in comunione Sigg. Pusceddu Ernesto e Fanari Anna

a) In Sinnai NCT al foglio 84 mappale 229

b) In Sinnai NCT al foglio 84 mappale 18 sub U

3 DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA IN BASE ALL'ACCERTAMENTO IN SITO.

LOTTO N. 1

ABITAZIONE IN SINNAI LOCALITA' "SOLANAS", STRADA PROV.LE

PER VILLASIMIUS N.6, SU DUE LIVELLI, COMPOSTA DA 15 VANI

PER COMPLESSIVI MQ 326 C.A.



ZONA URBANISTICA B2

N.C.E.U. Foglio 84 Particella 440



L'ingresso dell'abitazione è prospiciente la strada provinciale litoranea Cagliari-Villasimius N. 76 al Km 25.600 (Numero civico 6) in località Solanas lato mare. Mentre il passo carraio di accesso al garage si affaccia alla piazza S. Giuseppe al n°3.

Nella località turistica sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad eccezione delle fognature, che comunque sono in fase di realizzazione.

Le facciate esterne hanno un grado di finiture mediocre e necessitano di una manutenzione straordinaria.

Tramite un portoncino in legno si accede al vano ingresso dell'abitazione attraverso cui è possibile salire al piano primo o ai vani del piano terra.

Al pianterreno è presente un cortile interno di circa mq 50,00 su cui si affacciano i seguenti vani: un loggiato, una camera da letto di circa mq 14,30, un ampio soggiorno di circa mq 21,40, una cucina di circa mq 8,70, un bagno di circa mq 7,40 (con accesso diretto solo dal cortile interno) e tre locali di sgombero, rispettivamente di mq 14,70, mq 12,20 e mq 12,50. Completano il pianterreno un garage di circa mq 32,90 (con cancello in ferro obsoleto) con adiacente un doppioservizio.

La tipologia costruttiva è costituita da vecchi muri portanti in pietra e da blocchetti di calcestruzzo con pilastri in c.a risalenti ai primi anni '60.

La distribuzione degli spazi interni appare poco razionale con tipologia edilizia di tipo economico. Eccetto la camera da letto, l'ingresso, il soggiorno (rivestito da un perlinato in legno) e la cucina, le altre stanze

sono intonacate ma non tinteggiate, o addirittura mancanti di intonaci come il garage e le pareti esterne del loggiato.

Diversi vani sono privi di serramenti interni e quelli presenti sono in legno ma di scarso pregio e obsoleti, così come quelli esterni.

Il cortile interno, così come i locali di sgombero, il loggiato e il garage hanno una pavimentazione in battuto di cemento e sono privi di piastrelle. I restanti vani sono pavimentati con piastrelle in gres di dimensioni 30x30 comunque usurati.

Il bagno e il doppioservizio sono rivestiti con vecchie piastrelle di scarso pregio fino ad altezza di mt 2,00 e dotati di sanitari vecchi e mal funzionanti.

L'impianto elettrico non è conforme alle norme UNI (legge 46/90).

L'impianto idrico-sanitario non appare in buone condizioni e gli scarichi fognari sono indirizzati verso una fossa settica biologica comune al piano primo.

Nel complesso tutto il piano terra necessita di consistenti e costosi lavori di ristrutturazione e di completamento.

Al piano primo si accede tramite una scala interna o esterna dal cortile.

Il piano è composto da quattro ampie camere da letto, un ampio soggiorno con camino e cucina, un unico bagno e due terrazze scoperte (rivestite con guaina bituminosa) in corrispondenza dei solai del garage e del loggiato.

Le finiture sono di livello discreto con:

- intonaci interni al civile con pareti interne tinteggiate di bianco;

- le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle in ceramica di buona qualità così come tutti i sanitari presenti;
- i pavimenti sono realizzati con piastrelle in grès ceramico di dimensioni cm 30x30, di colori diversi nei vari ambienti;
- i battiscopa sono in grès;
- le porte interne sono in legno;
- le finestre sono parte in legno complete di portelloni e parte in alluminio verniciato in bianco, alcune delle quali provviste di zanzariere;

L'impianto elettrico è efficiente ma non è conforme alle norme UNI (legge 46/90), mentre l'impianto idrico-sanitario appare adeguato.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento e condizionamento ad eccezione della cucina e del soggiorno del piano superiore dove sono presenti due split per l'aria condizionata.

Lo stato generale del piano superiore è buono anche perché realizzato in buona parte in tempi recenti.

Tenendo conto delle peculiarità turistiche della zona e della favorevole posizione strategica dell'edificio e delle consistenti dimensioni, è possibile ipotizzare una trasformazione dell'edificio che ne consenta un utilizzo turistico con la creazione di più appartamenti indipendenti.

LOTTO N. 2

LOCALE COMMERCIALE IN SINNAI LOCALITA' SOLANAS DI 135

MQ CIRCA DI CUI 88 COPERTI

ZONA URBANISTICA B2

N.C.E.U. Foglio 84 Mappali 217 sub 6 e 218

Il locale è prospiciente la strada provinciale litoranea Cagliari-Villasimius al Km 25.600 in località Solanas lato mare. Si tratta di una nota località turistica balneare ricca di seconde case e con discreta ricettività.

Sono inoltre presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad eccezione delle fognature, che comunque sono in fase di realizzazione.

Il locale si apre su un piazzale privato di circa 43 mq, in parte coperto da una tettoia poggiante su una orditura e un tavolato in legno. Dal piazzale si accede ad un locale di vendita di circa 30 mq attraverso due ingressi dotati di porta in legno e portelloni; il locale di vendita è completato da tre servizi igienici, un retrobottega di deposito (di circa mq 14,50), un ballatoio (collegato tramite uno scivolo direttamente alla strada) e un piano seminterrato composto da tre vani-deposito di superficie complessiva di circa mq 27,00 a cui non è stato possibile accedere e che si descrive in base alle planimetrie in possesso e all'osservazione esterna. L'accesso al seminterrato avviene esclusivamente attraverso due ingressi indipendenti prospicienti una strada privata.

L'edificio ha una tipologia costruttiva in muratura realizzata con blocchetti di calcestruzzo che delimitano spazi di forma regolare. L'altezza utile del piano terra è mt 3,05, mentre il piano seminterrato ha un'altezza utile di mt 2,00. Le facciate esterne sono in gran parte intonacate anche se necessitano comunque di un consistente intervento di manutenzione.

L'impianto elettrico è conforme alle norme UNI (legge 46/90).

L'impianto idrico-sanitario appare in buone condizioni con lo scarico fognario su una fossa settica biologica.

Le finiture sono di livello medio con:

- intonaci interni al civile con pareti interne tinteggiate di bianco;
- le pareti dei servizi igienici e del retrobottega sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- i pavimenti sono realizzati con piastrelle in grès ceramico;
- i battiscopa sono in grès;
- le porte interne sono in legno;
- le finestre sono in legno complete di portelloni ad eccezione di quelle dei servizi igienici che sono in alluminio;
- il bagno è completo di sanitari e rubinetteria di discreta qualità (piatto doccia, lavandino, bidè e wc);

Lo stato generale delle finiture interne e dei serramenti è medio.

LOTTO N. 3

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' SOLANAS DI MQ 687.

ZONA URBANISTICA PARTE H1 DI SALVAGUARDIA E PARTE D3

ARTIGIANALE-COMMERCIALE

N.C.T. Foglio 84 Mappale 229 (ex 18/f)

La descrizione di questo bene viene fatta in base all'osservazione esterna in quanto non è stato possibile, malgrado ripetuti tentativi, ottenere l'accesso interno.

Sul lotto insiste un piccolo locale commerciale a servizio dell'adiacente distributore TAMOIL al Km 26,000 circa lato montagna della litoranea Cagliari-Villasimius.

Sono presenti inoltre delle tettoie precarie, utilizzate come magazzino e come ricovero di fortuna per piccoli animali domestici, a cui è possibile accedere dal piazzale del distributore attraverso un cancello in ferro.

La restante superficie viene saltuariamente coltivata dal pignorato.

LOTTO N. 4

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' SOLANAS DI MQ 165.

ZONA URBANISTICA F2 TURISTICA

N.C.T. Foglio 84 Mappale 1185 (ex 18/u)

Questo lotto è attualmente coltivato con piante di olivo. E' adiacente al distributore TAMOIL (separato da un muro non intonacato in blocchetti di calcestruzzo alto circa mt 2,00) della strada litoranea Cagliari-Villasimius.

Il terreno sembrerebbe coltivato congiuntamente al lotto confinante.

LOTTO N. 5

TERRENO IN SINNAI DI MQ COMPLESSIVI 2.735 LOCALITA'

SOLANAS "SA COSTERA".

ZONA URBANISTICA PARTE F2 TURISTICA

E PARTE H1 DI SALVAGUARDIA

N.C.T. Foglio 84 Mappale 370 di mq 1.103, 371 di mq 835, 755 (ex 375/a) di mq 566 e 756 (ex 375/b) di mq 231

Percorrendo la strada Provinciale Cagliari-Villasimius fino al km 25,800, svoltando verso sinistra (lato montagna) su una strada asfaltata vicinale

che percorsa per circa 200 metri conduce ad un cancello chiuso (in precarie condizioni), attraverso il quale si giunge al lotto.

Il lotto non è chiaramente delimitato per l'assenza di recinzione perimetrale. Il terreno è incolto, privo di vegetazione arborea e arbustiva, con giacitura collinare e orientamento verso sud-est. La zona è priva di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al momento non risultano approvati Piani di lottizzazione da parte del Comune di Sinnai.

LOTTO N. 6 e LOTTO N. 7

TERRENI IN SINNAI LOCALITA' "FERRICI".

ZONA URBANISTICA H1 DI SALVAGUARDIA

N.C.T. Foglio 84 Mappale 92 DI MQ 44.190

N.C.T. Foglio 84 Mappale 380 DI MQ 5.080

Percorrendo la strada Provinciale Cagliari-Villasimius fino al km 27,200, svoltando verso sinistra (lato montagna) su una strada bianca vicinale in precarie condizioni che percorsa per circa 800 metri conduce ai lotti.

I confini dei lotti non sono chiaramente individuati sul terreno che è privo di recinzioni. Si tratta di due lotti adiacenti con giacitura collinare, con forte presenza di rocciosità affiorante, ricchi di scheletro, ricoperti di vegetazione in gran parte naturale (soprattutto lentischio, fillirea, olivastro e asfodelo) e in piccola parte artificiale (qualche esemplare di mandorlo). In definitiva sono terreni marginali dal punto di vista agricolo per la limitata fertilità agronomica.

LOTTO N. 8

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "SA PERDA ARRUBIA"

DI MQ 13.150.

ZONA URBANISTICA H1 DI SALVAGUARDIA

N.C.T. Foglio 85 Mappale 240 (ex 59/l)

Percorrendo la strada provinciale n. 20 Solanas - Santa Barbara per circa un km dall'incrocio con la litoranea per Villasimius, si svolta verso destra su una strada bianca di penetrazione agraria in cattive condizioni di manutenzione che conduce al lotto. Il terreno non è delimitato da recinzioni, ha giacitura montana con orografia particolarmente accidentata. Si tratta di terreni a vocazione forestale, attualmente ricoperti da vegetazione naturale (macchia mediterranea poco evoluta) degradata, probabilmente a causa di incendi che in passato hanno interessato spesso la zona.

LOTTO N. 9, LOTTO N. 10, LOTTO N. 11, LOTTO N. 12, LOTTO N. 13

TERRENI IN SINNAI LOCALITA' "SA PERDA ARRUBIA"

ZONA URBANISTICA E3 AGRICOLA

Lotti venduti in data successiva a quella di pignoramento

N.C.T. Foglio 85 Mappale 244 (ex 12/c) di mq 210 e 1108 (ex 233/a) di mq 2.590. MQ COMPLESSIVI 2.800

N.C.T. Foglio 85 Mappale 1109 (ex 233/b) MQ COMPLESSIVI 1.506

N.C.T. Foglio 85 Mappale 1112 (ex 233/e) MQ COMPLESSIVI 1.143

N.C.T. Foglio 85 Mappale 1110 (ex 233/c) MQ COMPLESSIVI 1.491

N.C.T. Foglio 85 Mappale 1111 (ex 233/d) MQ COMPLESSIVI 500

Percorrendo la strada provinciale n. 20 Solanas - Santa Barbara per circa un km dall'incrocio con la litoranea per Villasimius, si svolta verso

destra su una strada bianca di penetrazione agraria in cattive condizioni di manutenzione che conduce ai lotti. I diversi lotti sono esattamente delimitati da recinzioni perimetrali, perlopiù precarie, con paletti e rete metallica. L'accesso ai lotti n. 10, 11, 12 e 13 avviene attraverso una strada bianca in pessime condizioni di manutenzione, che appare realizzata esclusivo servizio, occupando una parte laterale dei lotti stessi.

Si tratta di fondi chiusi da cancelli in ferro o rete su cui non è stato possibile l'ingresso e il sopralluogo interno, per cui si procede a una descrizione sommaria per come il lotti appaiono a una visione esterno. Sono terreni con caratteristiche comuni posti su un versante della montagna, esposti al vento con pendenze mediamente elevate.

I lotti 11, 12 e 13 appaiono coltivati con diverse fruttiferi e specie ornamentali. Sugli stessi lotti sono presenti delle strutture amovibili di "fortuna" realizzate in gran parte con materiale di recupero.

Dal punto di vista agricolo si tratta di lotti con fertilità agronomica molto limitata e quindi marginali.

LOTTO N. 14

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "MEDAU BERANU" DI

MQ COMPLESSIVI 144.320

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 45 Mappale 106 di mq 142.880 e 71 di mq 1.440

Percorrendo la strada asfaltata provinciale n. 20 Solanas - Santa Barbara per circa km 6,500 dall'incrocio con la litoranea per Villasimius si accede attraverso su una strada bianca di penetrazione agraria

spesso non percorribile per le cattive condizioni (in particolare durante i periodi più piovosi).

Il terreno è privo di recinzione, con esposizione verso Ovest, giacitura montana e orografia accidentata, in piccola parte impiantato a Eucaliptus e in gran parte ricoperto da vegetazione naturale con macchi mediterranea poco evoluta. L'eucalipteto ha uno sviluppo stentato e il suo valore di macchiatico è quasi nullo.

LOTTO N. 15

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SU REU" DI MQ

COMPLESSIVI 1.520

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 45 Mappale 198 di mq 659, 200 di mq 131, 201 di mq 115 e 203 di mq 615 (derivanti dal frazionamento dei maggiori mappali 32, 34 e 35)

Percorrendo la strada bianca provinciale n. 20 Solanas - Santa Barbara per circa km 7,000 dall'incrocio con la litoranea per Villasimius si accede al lotto che viene dalla strada stessa attraversato.

Gli originali mappali pignorati sono stati recentemente espropriati per la realizzazione della nuova Strada Statale Orientale che poggia i piloni di sostegno all'interno dei vecchi mappali.

Il frazionamento derivante dall'esproprio ha creato dei piccoli reliquati d'area di limitato significato di mercato, se non parzialmente per i proprietari dei terreni adiacenti.

I terreni sono in parte recintati di recente, incolti, con fertilità agronomica molto limitata, ricoperti da macchia mediterranea.

LOTTO N. 16

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SA TANCA MANNA" DI

MQ COMPLESSIVI 59.780

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. FOGLIO 44, MAPPALE 90 DI HA 04.44.02, 91 DI HA 00.08.54, 92 DI HA 00.16.75, 93 DI HA 00.30.41, 94 DI HA 00.03.08, 95 DI HA 00.00.15, 96 di Ha 00.03.05, 97 Di Ha 00.04.10, mappale 98 di Ha 00.41.60, 99 DI HA 00.41.01, 100 DI HA 00.02.70, 101 DI HA 00.02.39 (derivanti dal frazionamento del mappale 20 e 21).

Percorrendo la strada bianca provinciale n. 20 Solanas - Santa Barbara per circa km 7,200 dall'incrocio con la litoranea per Villasimius, svoltando a sinistra su una strada bianca si accede al lotto.

Si tratta di un fondo chiuso da un cancello in ferro e recinzione metallica perimetrale, su cui non è stato possibile l'ingresso e il sopralluogo interno, per cui si procede a una descrizione sommaria per il lotti appare da una visione esterna.

Il terreno è coltivato con diversi fruttiferi (soprattutto agrumi e olivo) sparsi e si estende su una pendice collinare con orientamento verso EST. Si tratta comunque di terreni marginali dal punto di vista agricolo.

LOTTO N. 17 e LOTTO N. 18

TERRENO IN MARACALAGONIS

LOCALITA' "SU REU" e "SU STAURI"

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 36 Mappale 18 (ex 18/a) di mq complessivi 5.380

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.C.T. Foglio 40 Mappale 8 di are 65.48, mappale 40 di are 06.46, mappale 41 di are 06.41 e 32 (ex 15/b) di mq 34.303 di mq complessivi 5.380 (derivanti dal frazionamento del maggior mappale 8).

Percorrendo la strada bianca provinciale n. 20 Solanas - Santa Barbara per circa km 9,000 dall'incrocio con la litoranea per Villasimius si accede ai lotti.

Sono terreni non recintati con giacitura montana, con esposizione prevalente verso Sud-Ovest, ricchi di rocciosità affiorante di scarsa fertilità.

Sono da considerare terreni destinati all'evoluzione naturale della vegetazione spontanea rappresentata da macchia mediterranea evoluta (carrubo, sughera).

4 ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SINNAI E MARACALAGONIS

Dal certificato di destinazione urbanistica del comune di Sinnai n. 141 del 2001, risulta che in base al PUC definitivamente approvato :

1. al foglio 85 mappali 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 e 244 (derivati dal 59 sub c) in ZONA E3 agricola;
2. al foglio 85 mappale 240 (59 sub L) in ZONA H1 di salvaguardia;
3. al foglio 84 mappale 92 e 380, in ZONA H1 di salvaguardia;
4. al foglio 84 mappale 371, 370, 755 (ex 375 sub a) e 756 (ex 375 sub b), in ZONA H1 di salvaguardia in parte e in ZONA F2 turistica;
5. al foglio 84 mappale 1185 (ex 18 sub u), in ZONA F2 turistica;
6. al foglio 84 mappale 229, in ZONA H1 di salvaguardia in parte e in ZONA D3 artigianale e commerciale;

7. al foglio 84 mappale 440 (73 sub f), in ZONA B2- frazione di Solanas e Cuili Murvone

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinnai ho potuto appurare che è stato presentato dalla Sig.ra [REDACTED] un progetto con concessione in sanatoria n. 37 del 13/02/1989 e una successiva variante interna con cambiamento di destinazione d'uso per un fabbricato commerciale con autorizzazione edilizia n. 83 del 15/05/1989 (**ALLEGATO N. 6**).; tale fabbricato è identificato al NCEU nel Comune censuario di Sinnai al Foglio 84, mappale 217 sub 6 e mappale 218.

Sul mappale 440 (ex 73 sub f), al Foglio 84 è presente un fabbricato ad uso abitazione, per il quale non risultano presentati progetti di edificazione e che comunque presumibilmente parte di esso è stato edificato prima del 1967 (piano terra e parte del piano primo), e parte del piano primo è stato presumibilmente costruito successivamente al 03/12/1990 (data di presentazione del tipo mappale per accatastamento in cui non si dichiara parte del fabbricato attualmente in essere).

Sul mappale 229 (ex 18 sub f), al Foglio 84 è presente un fabbricato commerciale a servizio del distributore di carburante TAMOIL adiacente, per il quale non risultano presentati progetti di edificazione, presumibilmente edificato prima del 1967 e sicuramente ristrutturato recentemente.

Dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Maracalagonis prot. N. 6841 del 18/07/2000, risulta che in base al Programma di Fabbricazione tutti i terreni oggetto di pignoramento sono classificati in

ZONA E "agricola", e in base al PUC definitivamente approvato, e attualmente in vigore, in ZONA urbanistica H1 "di rispetto".

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Maracalagonis ho potuto appurare che sui terreni pignorati non risulta presentato alcun progetto di edificazione e/o presentate domande in sanatoria.

5 DETERMINAZIONE DEGLI EVENTUALI ABUSI.

Nel fabbricato accatastato presso il Comune censuario di Sinnai al foglio 84 particella 440 sono presenti i seguenti abusi edilizi al piano primo:

- 1) Ampliamento della superficie residenziale di circa mq 85 (soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno) e volumetrica di circa 260 mc;
- 2) Variazione dei prospetti in conseguenza dell'ampliamento di cui sopra.

Si considerano questi abusi realizzati successivamente alla fine del 1990 (data di presentazione dell'accatastamento) e quindi non rientranti nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della legge n° 47/1985.

Pur non essendo possibile determinare con certezza la data di ultimazione dei lavori abusivi, si può comunque affermare che questi siano sanabili a condizione che si dimostri la loro ultimazione entro il 31/12/1993, considerato che rispondono alle condizioni di cui all'art. 39 1° comma legge n. 724/1994.

Il fabbricato commerciale, a servizio del distributore di carburante TAMOIL adiacente, edificato sul mappale 229 al foglio 84 del Comune

di Sinnai per il quale non risultano presentati progetti di edificazione, presumibilmente edificato prima del 1967, e sicuramente ristrutturato recentemente, risulta sanabile ai sensi dell'art. 13 della legge numero 47 del 1985.

All'interno dello stesso mappale sono presenti delle tettoie di tipo "precario" di cui non si considera la possibile sanabilità considerato lo scarso valore intrinseco determinato dall'avanzato stato di degrado e dalla obsolescenza tecnologica e funzionale, che suggeriscono la totale demolizione con smaltimento dei rifiuti presso discarica autorizzata.

6 PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MUTAMENTI CATASTALI NEL VENTENNIO E RISPOSTA AL SECONDO QUESITO.

Di seguito si espone un prospetto riassuntivo in cui sono sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

IMMOBILI IN COMUNE SINNAI

Gli immobili pignorati risultano così individuati catastalmente:

NUOVO CATASTO TERRENI

COMUNE DI SINNAI

⇒ al foglio 84 mappale 18 sub u di mq 165 (oggi con il definitivo 1185)

⇒ al foglio 84 mappale 92 di mq 44190

- 
- ⇒ al foglio 84 mappale 229 di mq 687 (ex 18/f)
 - ⇒ al foglio 84 mappale 370 di mq 1103
 - ⇒ al foglio 84 mappale 371 di mq 835
 - ⇒ al foglio 84 mappale 375 di mq 797 (oggi in realtà frazionato in due subalterni: particella 755 di mq 566 e particella 756 di mq 231)
 - ⇒ al foglio 84 mappale 380 di mq 5080
 - ⇒ al foglio 84 mappale 73 sub f di mq 310 (oggi con il definitivo 440)
 - ⇒ al foglio 85 mappale 59 sub c di mq 7280 (oggi in realtà frazionato in cinque particelle; precisamente particella 1108 (233/a) di mq 2590, particella 1109 (233/b) di mq 1506, 1110 (233/c) di mq 1441, 1111 (233/d) di mq 500, 1112 (233/e) di mq 1443).
 - ⇒ al foglio 85 mappale 12 sub c di mq 210 (oggi con il definitivo 244).
 - ⇒ al foglio 85 mappale 59 sub l di mq 13150 (oggi con il definitivo 240).

COMUNE DI MARACALAGONIS

- 
- ⇒ al foglio 40 mappale 8 di are 78.85
 - ⇒ al foglio 40 mappale 32 di Ha 03.43.03.
 - ⇒ al foglio 36 mappale 18 di are 53.80.
 - ⇒ al foglio 45 mappale 106 di Ha 14.28.80
 - ⇒ al foglio 45 mappale 71 di are 14.40.
 - ⇒ al foglio 45 mappale 32 di are 16.00

⇒ al foglio 45 mappale 34 di are 25.60 (indicato con la superficie di are 25.50 nell'atto di pignoramento)

⇒ al foglio 45 mappale 35 di are 01.60

(si precisa che i mappali 32, 34 e 35 del foglio 45 sono frazionati a causa di espropriazione per pubblica utilità e che quindi a seguito dell'esproprio il pignorato conserva in proprietà le seguenti particelle al Foglio 45: 198 di Ha 00.06.59, 200 di Ha 00.01.31, 201 di Ha 00.01.15, 203 di Ha 00.06.15)

⇒ al foglio 44 mappale 20 di Ha 5.10.10 (oggi con il definitivo 90)

⇒ al foglio 44 mappale 21 di are 87.70

(si precisa che i mappali 20 e 21 del foglio 44 sono frazionamento e quindi dal mappale 20 di Ha 05.10.10 sono derivati i mappali 90 di Ha 04.44.02, 91 di Ha 00.08.54, 92 di Ha 00.16.75, 93 di Ha 00.30.41, 94 di Ha 00.03.08, 95 di Ha 00.00.15, 96 di Ha 00.03.05, 97 di Ha 00.04.10; dal mappale 21 di Ha 00.87.70 sono derivati i mappale 98 di Ha 00.41.60, 99 di Ha 00.41.01, 100 di Ha 00.02.70, 101 di Ha 00.02.39)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

⇒ al foglio 84 mappale 218

⇒ al foglio 84 mappale 217 sub 2

⇒ al foglio 84 mappale 217 sub 3

(si precisa che i tre sopraindicati mappali sono ora soppressi e sostituiti a seguito di variazione n. 5C1/1991 del 21/01/1991 con i seguenti Foglio 84, particella 217 sub. 6 e particella 218, località Solanas piano T/S/1, categoria C/1 Classe 7).

TRASCRIZIONI

1. casella 11921, articolo 9591 del 20 agosto 1962.

DONAZIONE, a rogito del dottor Arturo Saba notaio in Cagliari ricevuta il giorno 16 luglio 1962 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti immobili in Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub c, di are 72.80.
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub I, di Ha 01.31.50

2. casella 11925, articolo 9595 del 20 agosto 1962.

DONAZIONE, a rogito del dottor Arturo Saba notaio in Cagliari ricevuta il giorno 16 luglio 1962 a favore di [REDACTED], dei seguenti immobili in Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub c, di are 72.80.
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub I, di Ha 01.31.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 12 sub c, di are 02.10

Dalla certificazione del Notaio Dottor Marcello Dolia, nelle osservazioni si precisa che per il mappale 12/c non risultano trascrizioni a favore dei due pignorati, mentre risulta la trascrizione nella certificazione notarile del Dottor Ernesto Quintino Bassi.

3. casella 12622, articolo 10161 del 31 agosto 1962.

DIVISIONE, a rogito del dottor Arturo Saba notaio in Cagliari ricevuta il giorno 16 luglio 1962 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], dei seguenti immobili in Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 73 sub f, di are 03.10.

4. casella 4548, articolo 3939 del 16 febbraio 1964.

VENDITA, a rogito del dottor Vincenzo Vacca notaio in Sinnai ricevuta il giorno 25 gennaio 1964, repertorio 3173, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ulio, dei seguenti immobili in Sinnai:

⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 229, di are 06.87.

5. casella 4642, articolo 3848 del 05 marzo 1980.

ATTO DI DONAZIONE, a rogito del dottor Arturo Saba notaio in Cagliari a favore di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto e [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera nuda proprietà, contro [REDACTED] (che si riserva l'usufrutto di $\frac{1}{2}$), dei seguenti immobili in Maracalagonis:

⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 32, di mq 1.600

⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 34, di mq 2.560

⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 35, di mq 160

⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 71, di mq 1.440

⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 106 (ex 72 sub b) di Ha 14.28.80

⇒ N.C.T., Foglio 44, mappale 20, di Ha 05.10.10

⇒ N.C.T., Foglio 44, mappale 21, di mq 8.770

6. casella 8684, articolo 7298 del 02/ maggio 1980.

ATTO DI DONAZIONE, a rogito del dottor Arturo Saba notaio in Cagliari a favore di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto e [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera nuda proprietà, contro [REDACTED] (che si riserva l'usufrutto di $\frac{1}{2}$), dei seguenti immobili in Maracalagonis:

⇒ N.C.T., Foglio 40, mappale 8, di mq 7.885

⇒ N.C.T., Foglio 40, mappale 32, di Ha 03.43.03

⇒ N.C.T., Foglio 36, mappale 18, di mq 5.380

7. casella 15484, articolo 12468 del 02 agosto 1982.

VENDITA, a rogito del dottor Vincenzo Vacca notaio in Sinnai ricevuta il giorno 21 luglio 1982 a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] dei seguenti

immobili in Sinnai:

⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 18 sub u, di are 01.65.

8. casella 6804, articolo 5126 del 01 aprile 1986.

DIVISIONE, a rogito del dottor Cesare Cerchi notaio in Cagliari ricevuta il giorno 12 marzo 1986, raccolta 25219 a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] dei seguenti

immobili in Sinnai:

⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 371, di are 08.35

⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 370, di are 10.03

⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 375, di are 07.97

⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 92, di Ha 01.41.90

⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 380, di are 50.80

⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 373/d, di are 01.84

⇒ N.C.E.U., Foglio 84, Mappale 217 sub. 2 e 3

⇒ N.C.E.U., Foglio 84, Mappale 218

Dalla certificazione del Notaio Dottor Marcello Dolia, in trascrizioni non risulta il mappale 218, mentre risulta la trascrizione nella certificazione notarile del Dottor Ernesto Quintino Bassi.

9. casella 10700, articolo 7668 del 04 maggio 1992.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, a rogito del dottor Roberto Putzolu notaio in Cagliari, repertorio 57113, ricevuta il giorno

08 aprile 1992 a favore e contro di [REDACTED] dei

seguenti immobili:

Comune di Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 18 sub u, di are 01.65.
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub c, di are 72.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 12 sub c, di are 02.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub l, di Ha 01.31.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 73 sub f, di are 03.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 371, di are 08.35
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 370, di are 10.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 375, di are 07.95
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 92, di Ha 01.41.90
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 380, di are 50.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 229, di are 06.87
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 2
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 3
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 218

Comune di Maracalagonis:

- ⇒ N.C.T., Foglio 40, Mappale 8, di are 78.85
- ⇒ N.C.T., Foglio 40, Mappale 32 di Ha 03.43.03.
- ⇒ N.C.T., Foglio 36, Mappale 18, di are 53.80.
- ⇒ N.C.T. Foglio 45, Mappale 106, di Ha 14.28.80
- ⇒ N.C.T. Foglio 45, Mappale 71, di are 14.40.
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, Mappale 20, di Ha 5.10.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, Mappale 21, di are 87.70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 32 di are 16.00
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 34 di are 25.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 35, di are 01.60.

10. casella 19010, articolo 13430 del 06 agosto maggio 1992.

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, emanato dal
Presidente del Tribunale di Cagliari il giorno 31/07/1992 a favore della
società ██████████ contro

██████████ dei seguenti immobili:

Comune di Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 18 sub u, di are 01.65.
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub c, di are 72.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 12 sub c, di are 02.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub l, di Ha 01.31.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 73 sub f, di are 03.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 371, di are 08.35
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 370, di are 10.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 375, di are 07.95
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 92, di Ha 01.41.90
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 380, di are 50.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 229, di are 06.87
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 2
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 3
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 218

Comune di Maracalagonis:

- ⇒ N.C.T., Foglio 40, Mappale 8, di are 78.85

- ⇒ N.C.T., Foglio 40, Mappale 32 di Ha 03.43.03.
- ⇒ N.C.T., Foglio 36, Mappale 18, di are 53.80.
- ⇒ N.C.T. Foglio 45, Mappale 106, di Ha 14.28.80
- ⇒ N.C.T. Foglio 45, Mappale 71, di are 14.40.
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, Mappale 20, di Ha 5.10.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, Mappale 21, di are 87.70
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 32 di are 16.00
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 34 di are 25.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 35, di are 01.60.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11. casella 26483, articolo 18603 del 25 novembre 1993.

VERBALE DI PIGNORAMENTO, del 23/10/1983 con repertorio n. 2195

a favore [REDACTED] dei

seguenti immobili:

Comune di Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub c, di are 72.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 12 sub c, di are 02.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub I, di Ha 01.31.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 73 sub f, di are 03.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 371, di are 08.35
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 370, di are 10.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 375, di are 07.95
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 380, di are 50.80
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 2
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 3

- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 218

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Maracalagonis:

- ⇒ N.C.T., Foglio 40, Mappale 8, di are 78.85
- ⇒ N.C.T., Foglio 40, Mappale 32 di Ha 03.43.03.
- ⇒ N.C.T., Foglio 36, Mappale 18, di are 53.80.
- ⇒ N.C.T. Foglio 45, Mappale 106, di Ha 14.28.80
- ⇒ N.C.T. Foglio 45, Mappale 71, di are 14.40.
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, Mappale 20, di Ha 5.10.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, Mappale 21, di are 87.70
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 32 di are 16.00
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 34 di are 25.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 35, di are 01.60.

12. casella 8499, articolo 6106 del 18 aprile 1996.

REVOCATORIA COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, in seguito a sentenza del Tribunale di Cagliari del giorno 2 aprile 1996 a favore della Banca di Sassari S.p.a. con sede a Sassari, contro

_____ dei seguenti immobili:

Comune di Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 18 sub u, di are 01.65.
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub c, di are 72.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 12 sub c, di are 02.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub l, di Ha 01.31.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 73 sub f, di are 03.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 371, di are 08.35
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 370, di are 10.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 375, di are 07.95

- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 92, di Ha 01.41.90
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 380, di are 50.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 229, di are 06.87
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 2
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 3
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 218

Comune di Maracalagonis:

- ⇒ N.C.T., Foglio 40, Mappale 8, di are 78.85
- ⇒ N.C.T., Foglio 40, Mappale 32 di Ha 03.43.03.
- ⇒ N.C.T., Foglio 36, Mappale 18, di are 53.80.
- ⇒ N.C.T. Foglio 45, Mappale 106, di Ha 14.28.80
- ⇒ N.C.T. Foglio 45, Mappale 71, di are 14.40.
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, Mappale 20, di Ha 5.10.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, Mappale 21, di are 87.70
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 32 di are 16.00
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 34 di are 25.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 35, di are 01.60.

13. casella 11919, articolo 8081 del 19 maggio 1997.

VENDITA di immobili in Sinnai, a rogito del dottor Maurizio Anni notaio in Cagliari, ricevuta il giorno 13 maggio 1997, contro [REDACTED] e a favore di:

[REDACTED] N.C.T., Foglio 85, Mappale 1109, di are 15.06

[REDACTED] N.C.T., Foglio 85, Mappale 1110, di are 14.41

[REDACTED] N.C.T., Foglio 85, Mappale
1111, di are 05.00

[REDACTED] N.C.T., Foglio 85, Mappale 1112,
di are 14.43

[REDACTED], N.C.T., Foglio 85, Mappale 1108, di
are 25.90 e Mappale 244, di are 02.10.

*Nelle osservazioni del Notaio Dott. Ernesto Quinto Bassi si
sottolinea che gli immobili oggetto di pignoramento di cui al punto 13
sono stati venduti dal Signor [REDACTED]*

14. casella 33752, articolo 218011 del 29 novembre 1999.

VERBALE DI PIGNORAMENTO, del 08/11/1999 a favore della Banca
di Sassari S.p.a., contro [REDACTED] dei seguenti
immobili:

Comune di Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub c, di are 72.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 12 sub c, di are 02.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59 sub l, di Ha 01.31.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 73 sub f, di are 03.10 (**Vedi Nota n. 2**)
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 371, di are 08.35
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 370, di are 10.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 375, di are 07.95
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 380, di are 50.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 18, sub u di are 01.65
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 229, di are 06.87

⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 271 sub 2 (**Vedi Nota n. 3**).

Dalla certificazione del Notaio Dottor Marcello Dolia, nelle osservazioni si precisa che il mappale 271 sub 2 è stato erroneamente indicato in luogo del 217 sub 2.

⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 3 (**Vedi Nota n. 3**)

⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 218 (**Vedi Nota n. 3**)

Comune di Maracalagonis:

⇒ N.C.T., Foglio 40, Mappale 8, di are 78.85 (**Vedi Nota n. 5**)

⇒ N.C.T., Foglio 40, Mappale 32 di Ha 03.43.03.

⇒ N.C.T., Foglio 36, Mappale 18, di are 53.80.

⇒ N.C.T. Foglio 45, Mappale 106, di Ha 14.28.80

⇒ N.C.T. Foglio 45, Mappale 71, di are 14.40

⇒ N.C.T., Foglio 44, Mappale 20, di Ha 5.10.10 (**Vedi Nota n. 6**)

⇒ N.C.T., Foglio 44, Mappale 21, di are 87.70 (**Vedi Nota n. 6**)

⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 32 di are 16.00 (**Vedi Nota n. 7**)

⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 34 di are 25.60 (**Vedi Nota n. 7**)

⇒ N.C.T., Foglio 45, Mappale 35, di are 01.60 (**Vedi Nota n. 7**)

ISCRIZIONI

1. casella 4620, art. 521 del 20/02/1991.

Ipoteca volontaria di £ 133.000.000 in virtù di atto di mutuo del 31/01/1991, rep. 17467, a rogito del notaio in Carbonia Dott. Rosetti

Giovanni a favore della BNL per l'intera proprietà e contro

[REDACTED], dei seguenti immobili:

Immobili in Sinnai:

N.C.T., Foglio 84, Mappale 73 sub f;

N.C.E.U., Foglio 84, Mappale 217 sub 2 e 3, Mappale 218.

2. casella 12459, art. 1756 del 21/05/1993.

Ipoteca giudiziale per £ 233.428.000, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 27/03/1993, rep. 2059, a favore del Banco di Sardegna S.p.A. e contro [REDACTED]

Immobili in Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 371, di are 08.35
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 370, di are 10.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 375, di are 07.95
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 380, di are 50.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 18, sub u di are 01.65
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 229, di are 06.87
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 73 sub f di are 03.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 92 di Ha 01.41.90
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 2 e 3
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 218

Immobili in Maracalagonis:

- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 32 di mq 1.600
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 34 di mq 2.560
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 35 di mq 160
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 71 di mq 1.440
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 106 (ex 72 sub b) di Ha 14.28.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, mappale 20 di Ha 05.10.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, mappale 21 di mq 8.770

- ⇒ N.C.T., Foglio 40, mappale 8 di mq 7.885
- ⇒ N.C.T., Foglio 40, mappale 32 di Ha 03.43.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 36, mappale 18 di mq 5.380



3. casella 22432, art. 3343 del 07/10/1993

IPOTECA GIUDIZIALE per £ 36.000.000, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 02/10/1993, a favore del Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. e contro

Immobili in Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 371, di are 08.35
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 370, di are 10.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 375, di are 07.95
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 380, di are 50.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 18 sub u di are 01.65
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 229, di are 06.87
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 73 sub f di are 03.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 92 di Ha 01.41.90
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 12/c
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59/l di Ha 01.31.50
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 2 e 3
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 218

Immobili in Maracalagonis:

- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 32 di mq 1.600
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 34 di mq 2.560
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 35 di mq 160



- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 71 di mq 1.440
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 106 (ex 72 sub b) di Ha 14.28.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, mappale 20 di Ha 05.10.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, mappale 21 di mq 8.770
- ⇒ N.C.T., Foglio 40, mappale 8 di mq 7.885
- ⇒ N.C.T., Foglio 40, mappale 32 di Ha 03.43.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 36, mappale 18 di mq 5.380

4. casella 22617, art. 3372 del 07/10/1993

IPOTECA GIUDIZIALE per £ 95.000.000, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 07/10/1993, a favore del Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. e contro



Immobili in Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 371, di are 08.35
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 370, di are 10.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 375, di are 07.95
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 380, di are 50.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 18 sub u, di are 01.65
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 229, di are 06.87
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 73 sub f, di are 03.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 92, di Ha 01.41.90
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59/l, di Ha 01.31.50
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59/c, di are 72.80
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 2 e 3
- ⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 218

Immobili in Maracalagonis:

- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 32, di mq 1.600
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 34, di mq 2.560
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 35, di mq 160
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 71, di mq 1.440
- ⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 106 (ex 72 sub b) di Ha 14.28.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, mappale 20, di Ha 05.10.10
- ⇒ N.C.T., Foglio 44, mappale 21, di mq 8.770
- ⇒ N.C.T., Foglio 40, mappale 8, di mq 7.885
- ⇒ N.C.T., Foglio 40, mappale 32, di Ha 03.43.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 36, mappale 18, di mq 5.380

5. casella 13004, art. 2116 del 27/10/1993

IPOTECA GIUDIZIALE per £ 42.000.000, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 27/10/1993, a favore del C.I.S. e contro

Immobili in Sinnai:

- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 371, di are 08.35
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 370, di are 10.03
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 375, di are 07.95
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 380, di are 50.80
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 18 sub u, di are 01.65
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 229, di are 06.87
- ⇒ N.C.T., Foglio 84, mappale 92, di Ha 01.41.90
- ⇒ N.C.T., Foglio 85, mappale 59/I, di Ha 01.31.50

⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 217 sub 2 e 3

⇒ N.C.E.U., Foglio 84, mappale 218

Immobili in Maracalagonis:

⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 32, di mq 1.600

⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 34, di mq 2.560

⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 35, di mq 160

⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 71, di mq 1.440

⇒ N.C.T., Foglio 45, mappale 106 (ex 72 sub b) di Ha 14.28.80

⇒ N.C.T., Foglio 44, mappale 20, di Ha 05.10.10

⇒ N.C.T., Foglio 44, mappale 21, di mq 8.770

⇒ N.C.T., Foglio 40, mappale 8, di mq 7.885

⇒ N.C.T., Foglio 40, mappale 32, di Ha 03.43.03

⇒ N.C.T., Foglio 36, mappale 18, di mq 5.380

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

Tutti i lotti di vendita sono liberi, ad eccezione dei seguenti immobili:

LOTTO N. 1 (Comune di Sinnai N.C.E.U. Foglio 84 Particella 440) in cui risiedono i pignorati e una delle figlie.

LOTTO N. 2 (Comune di Sinnai N.C.E.U. Foglio 84 Mappali 217 sub 6 e 218) l'immobile ad uso commerciale, alla data del sopralluogo del 10 maggio 2004, risulta occupato dal sig. [REDACTED] legale rappresentante della Società [REDACTED] in virtù di un contratto di locazione registrato al 2^a ufficio delle entrate di Cagliari il 15/03/2000 n. 997 serie 3. **(ALLEGATO N. 7)**

LOTTO N. 3 (Comune di Sinnai N.C.T. Foglio 84 Mappale 229), il fabbricato edificato all'interno del mappale è al servizio di un distributore di carburante TAMOIL gestito da una delle figlie del pignorato. Non si è a conoscenza del titolo in base al quale tale immobile è occupato.

LOTTO N. 4 (Comune di Sinnai N.C.T. Foglio 84 Mappale 1185), il terreno appare coltivato insieme ad un lotto confinante e non si può escludere che questo sia attualmente utilizzato da terze persone.

LOTTO N. 9 (Comune Sinnai N.C.T. Foglio 85 Mappale 244 di mq 210 e 1108 di mq 2.590), il terreno risulta venduto in data successiva a quella di pignoramento e quindi occupato dagli acquirenti Sig. [REDACTED]

LOTTO N. 10 (Comune Sinnai N.C.T. N.C.T. Foglio 85 Mappale 1109), il terreno risulta venduto in data successiva a quella di pignoramento e quindi occupato dagli acquirenti Sig. [REDACTED]

LOTTO N. 11 (Comune Sinnai N.C.T. Foglio 85 Mappale 1112), il terreno risulta venduto in data successiva a quella di pignoramento e quindi occupato dagli acquirenti Sig. [REDACTED]

LOTTO N. 12 (Comune Sinnai N.C.T. Foglio 85 Mappale 1110), il terreno risulta venduto in data successiva a quella di pignoramento e quindi occupato dagli acquirenti Sig. [REDACTED]

LOTTO N. 13 (Comune Sinnai N.C.T. Foglio 85 Mappale 1111), il terreno risulta venduto in data successiva a quella di pignoramento e quindi occupato dagli acquirenti Sig. [REDACTED]

LOTTO N. 16 (Comune di Maracalagonis N.C.T. Foglio 44 Mappale 90 d 04.44.02, 91 di Ha 00.08.54, 92 di Ha 00.16.75, 93 di Ha 00.30.41, 94 di Ha 00.03.08, 95 di Ha 00.00.15, 96 di Ha 00.03.05, 97 Di Ha 00.04.10, mappale 98 di Ha 00.41.60, 99 di Ha 00.41.01, 100 di Ha 00.02.70, 101 di Ha 00.02.39. Superficie complessiva Ha 05.97.80).

Appare possibile che parte di quest'area sia stata ceduta a terzi senza regolare atto notarile, in quanto il frazionamento del mappale intero non crea nessun vantaggio diretto al proprietario se non quello relativo a una sua parziale cessione.

8 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI.

8.1 Criterio di stima.

Nel caso specifico si ritiene adeguata la stima in base al più probabile *valore di mercato* che la moderna dottrina dell'estimo ammette nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

8.2 Descrizione del mercato locale

La stima è stata eseguita considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dei beni oggetto di pignoramento, dopo rilievi in sito, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini nel mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici del settore immobiliare, comparazione con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, determinando così i valori ordinari e considerando poi aggiunte e detrazioni, comodi e scomodi specifici dei singoli Lotti di vendita.

Si è tenuto in particolare per l'abitazione del grado di finiture, dotazione di servizi e accessori, pertinenze dirette e indirette, esposizione e luminosità (con o senza vista), panoramicità, accessibilità, posizione, vicinanza al mare e grado di vetustà degli impianti e delle strutture.

Per il locale commerciale si è data particolare rilevanza alla posizione, l'accessibilità e alle peculiarità turistiche della zona.

Per i fabbricati ove necessario sono stati considerati i costi di sanatoria, di completamento e manutenzione straordinaria.

Per i terreni si è considerata in particolare la destinazione urbanistica, l'indice di edificabilità, la posizione, l'accessibilità, la vicinanza al mare, la fertilità agronomica dei terreni agricoli, l'attuale uso del suolo e la suscettività d'uso.

I prezzi di comparazione ordinaria rilevati sono riferiti a operazioni effettivamente concluse recentemente (senza considerare picchi massimi e minimi dovuti a situazioni anomale); in particolare i prezzi dei fabbricati rilevati si riferiscono a edifici nuovi, liberi da persone o cose,

con grado di finiture e stato di conservazione medio, discreta esposizione.



8.3 STIMA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO N. 1 (ALLEGATO N. 8)

ABITAZIONE IN SINNAI LOCALITA' "SOLANAS", STRADA PROV. LE PER VILLASIMIUS N. 6, SU DUE LIVELLI, COMPOSTA DA 15 VANI PER COMPLESSIVI MQ 326 C.A., PIU' LOGGIATO DI CIRCA 23 MQ, CORTILE INTERNO DI CIRCA 50 MQ E GARAGE DI CIRCA 33 MQ.

ZONA URBANISTICA B2

N.C.E.U. Foglio 84 Particella 440

Valore di mercato stimato € 290.000,00

LOTTO N. 2 (ALLEGATO N. 9)

LOCALE COMMERCIALE IN SINNAI LOCALITA' SOLANAS DI 135 MQ CIRCA DI CUI 88 COPERTI

ZONA URBANISTICA B2

N.C.E.U. Foglio 84 Mappali 217 sub 6 e 218

Valore di mercato stimato € 65.000,00

LOTTO N. 3 (ALLEGATO N. 10)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' SOLANAS DI MQ 687.

ZONA URBANISTICA PARTE H1 DI SALVAGUARDIA E PARTE D3

ARTIGIANALE-COMMERCIALE

N.C.T. Foglio 84 Mappale 229 (ex 18/f)

Valore di mercato stimato a corpo € 13.500,00

LOTTO N. 4 (ALLEGATO N. 11)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' SOLANAS DI MQ 165.



ZONA URBANISTICA F2 TURISTICA

N.C.T. Foglio 84 Mappale 1185 (ex 18/u)

€/mq stimato

15,00

Valore di mercato stimato

€ 2.475,00

LOTTO N. 5 (ALLEGATO N. 12)

TERRENO IN SINNAI DI MQ COMPLESSIVI 2.735 LOCALITA'
SOLANAS "SA COSTERA".

ZONA URBANISTICA PARTE F2 TURISTICA E PARTE H1 DI
SALVAGUARDIA

N.C.T. Foglio 84 Mappale 370 di mq 1.103, 371 di mq 835, 755 (ex
375/a) di mq 566 e 756 (ex 375/b) di mq 231

€/mq stimato

10,00

Valore di mercato stimato

€ 27.350,00

LOTTO N. 6 (ALLEGATO N. 13)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "FERRICI" DI MQ 44.190.

ZONA URBANISTICA H1 DI SALVAGUARDIA

N.C.T. Foglio 84 Mappale 92

€/mq stimato

0,50

Valore di mercato stimato

€ 22.095,00

LOTTO N. 7 (ALLEGATO N. 14)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "FERRICI" DI MQ 5.080.

ZONA URBANISTICA H1 DI SALVAGUARDIA

N.C.T. Foglio 84 Mappale 380

€/mq stimato

0,50

Valore di mercato stimato

€ 2.540,00

LOTTO N. 8 (ALLEGATO N. 15)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "SA PERDA ARRUBIA" DI MQ

13.150.

ZONA URBANISTICA H1 DI SALVAGUARDIA

N.C.T. Foglio 85 Mappale 240 (ex 59/I)

€/mq stimato 0,50

Valore di mercato stimato € 6.575,00

LOTTO N. 9 (ALLEGATO N. 16)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "SA PERDA ARRUBIA" DI MQ

COMPLESSIVI 2.800.

ZONA URBANISTICA E3 AGRICOLA

Lotto venduto in data successiva a quella di pignoramento

N.C.T. Foglio 85 Mappale 244 (ex 12/c) di mq 210 e 1108 (ex 233/a) di

mq 2.590

€/mq stimato 1,50

Valore di mercato stimato € 4.200,00

LOTTO N. 10 (ALLEGATO N. 17)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "SA PERDA ARRUBIA" DI MQ

COMPLESSIVI 1.506.

ZONA URBANISTICA E3 AGRICOLA

Lotto venduto in data successiva a quella di pignoramento

N.C.T. Foglio 85 Mappale 1109 (ex 233/b)

€/mq stimato 1,00

Valore di mercato stimato € 1.506,00

LOTTO N. 11 (ALLEGATO N. 18)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "SA PERDA ARRUBIA" DI MQ

COMPLESSIVI 1.143.

ZONA URBANISTICA E3 AGRICOLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto venduto in data successiva a quella di pignoramento

N.C.T. Foglio 85 Mappale 1112 (ex 233/e)

€/mq stimato 1,00

Valore di mercato stimato € 1.143,00

LOTTO N. 12 (ALLEGATO N. 19)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "SA PERDA ARRUBIA" DI MQ

COMPLESSIVI 1.491.

ZONA URBANISTICA E3 AGRICOLA

Lotto venduto in data successiva a quella di pignoramento

N.C.T. Foglio 85 Mappale 1110 (ex 233/c)

€/mq stimato 1,00

Valore di mercato stimato € 1.491,00

LOTTO N. 13 (ALLEGATO N. 20)

TERRENO IN SINNAI LOCALITA' "SA PERDA ARRUBIA" DI MQ

COMPLESSIVI 500.

ZONA URBANISTICA E3 AGRICOLA

Lotto venduto in data successiva a quella di pignoramento

N.C.T. Foglio 85 Mappale 1111 (ex 233/d)

€/mq stimato 1,00

Valore di mercato stimato € 500,00

LOTTO N. 14 (ALLEGATO N. 21)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "MEDAU BERANU" DI

MQ COMPLESSIVI 144.320

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 45 Mappale 106 di mq 142.880 e 71 di mq 1.440

€/mq stimato 0,40

Valore di mercato stimato € 57.728,00

LOTTO N. 15 (ALLEGATO N. 22)

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SU REU" DI MQ

COMPLESSIVI 1.520

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 45 Mappale 198 di mq 659, 200 di mq 131, 201 di mq 115 e 203 di mq 615 (derivanti dal frazionamento dei maggiori mappali 32, 34 e 35)

€/mq stimato 0,25

Valore di mercato stimato € 380,00

LOTTO N. 16 (ALLEGATO N. 23)

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SA TANCA MANNA" DI

MQ COMPLESSIVI 59.780

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 44, mappale 90 di Ha 04.44.02, 91 di Ha 00.08.54, 92 di Ha 00.16.75, 93 di Ha 00.30.41, 94 di Ha 00.03.08, 95 di Ha 00.00.15, 96 di Ha 00.03.05, 97 di Ha 00.04.10, mappale 98 di Ha 00.41.60, 99 di Ha 00.41.01, 100 di Ha 00.02.70, 101 di Ha 00.02.39 (derivanti dal frazionamento dei maggiori mappali 20, 21)

€/mq stimato 0,40

Valore di mercato stimato

€ 23.912,00

LOTTO N. 17 (ALLEGATO N. 24)

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SU REU" DI MQ

COMPLESSIVI 5.380

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 36 Mappale 18 (ex 18/a)

€/mq stimato

0,40

Valore di mercato stimato

€ 2.152,00

LOTTO N. 18 (ALLEGATO N. 25)

TERRENO IN MARACALAGONIS LOCALITA' "SU STAURI" DI MQ

COMPLESSIVI 42.188

ZONA URBANISTICA H1 DI RISPETTO

N.C.T. Foglio 40 Mappale 8 di are 65.48, mappale 40 di are 06.46,
mappale 41 di are 06.41 e 32 (ex 15/b) di mq 34.303 (derivanti dal
frazionamento dei maggiori mappali 8)

€/mq stimato

0,40

Valore di mercato stimato

€ 13.721,20

8 CONCLUSIONI

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

Cagliari 01/06/2004

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Agr. Luigi ORRU'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA

Nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Banco di Sassari S.p.A. contro [REDACTED] (Causa 530/99 e 222/00) per la valutazione di immobili nei Comuni di Sinnai e Maracalagonis.

Nell'istante Cancelleria il giorno _____ davanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Dott. Agr. Luigi Orrù il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 04/07/2002 presenta la relazione che precede, scritta su n. 51 facciate, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidategli.

La stessa è firmata in ogni foglio.

Del che il presente processo verbale L.C.S.

IL CONSULENTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CANCELLIERE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it