

# INDICE DELLA PERIZIA R.G.E.I. n°383\_2014

<b>PREMESSA</b> .....	<b>7</b>
<b>SOGGETTI DELLA R.G.E.I.</b> .....	<b>7</b>
<b>QUESITI</b> .....	<b>7</b>
<b>ACCERTAMENTI PRELIMINARI</b> .....	<b>10</b>
<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b> .....	<b>10</b>
DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI .....	10
<b>ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI</b> .....	<b>10</b>
DESCRIZIONE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI .....	11
VISURE DEGLI IMMOBILI .....	11
<b>ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VILLASOR</b> .....	<b>20</b>
DOCUMENTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI .....	20
<b>RISPOSTE AI QUESITI</b> .....	<b>22</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°1</b> .....	<b>22</b>
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, ESTRATTI CATASTALI E CERTIFICATI .....	22
ESTRATTO DEL CATASTO .....	22
DOCUMENTAZIONE MANCANTE .....	22
CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ANTERIORI AL VENTENNIO DALLA DATA DEL PIGNORAMENTO .....	22
TRASCRIZIONI DAL CERTIFICATO NOTARILE .....	22
CERTIFICATO NOTARILE N°1 .....	22
CERTIFICATO NOTARILE N°2 .....	23
CERTIFICATO NOTARILE N°3 .....	26
CERTIFICATO NOTARILE N°4 .....	29
CERTIFICATO NOTARILE N°5 .....	31
PREDISPOSIZIONE DELL'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	35
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI FABBRICATO RESIDENZIALE .....	35
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI BENE COMUNE .....	36
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI FABBRICATO RURALE .....	36
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F30_P38 .....	37
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F31_P41 .....	37
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F31_P176 .....	37
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F52_P46 .....	37
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F52_P238 .....	37
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F52_P2106 .....	38
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F54_P248 .....	38
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F54_P314 .....	38
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F59_P48 .....	39
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F60_P415 .....	39
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F60_P416 .....	39
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F64_P12 .....	39
ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE .....	40
MAPPE CENSUARIE .....	40
CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI .....	40
ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE .....	40
EVENTUALI SEGNALAZIONI .....	40
<b>RIPOSTA AL QUESITO N°2</b> .....	<b>40</b>
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PREVIO ACCESSO .....	41
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	41
DESCRIZIONE DEL BENE COMUNE .....	47
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RURALE .....	48
DESCRIZIONE DEL TERRENO F30_P38 .....	52



DESCRIZIONE DEL TERRENO F31_P41 .....	53
DESCRIZIONE DEL TERRENO F31_P176 .....	54
DESCRIZIONE DEL TERRENO F52_P46 .....	55
DESCRIZIONE DEL TERRENO F52_P238 .....	56
DESCRIZIONE DEL TERRENO F52_P2106 .....	57
DESCRIZIONE DEL TERRENO F54_P248 .....	58
DESCRIZIONE DEL TERRENO F54_P314 .....	59
DESCRIZIONE DEL TERRENO F59_P48 .....	60
DESCRIZIONE DEL TERRENO F60_P415 .....	60
DESCRIZIONE DEL TERRENO F60_P416 .....	61
DESCRIZIONE DEL TERRENO F64_P12 .....	61
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°3.....</b>	<b>63</b>
ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	63
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	63
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL BENE COMUNE .....	63
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL FABBRICATO RURALE .....	63
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F30_P38 .....	63
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F31_P41 .....	63
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F31_P176 .....	63
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F52_P46 .....	63
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F52_P238 .....	63
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F52_P2106 .....	64
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F54_P248 .....	64
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F54_P314 .....	64
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F59_P48 .....	64
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F60_P415 .....	64
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F60_P416 .....	64
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F64_P12 .....	64
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°4.....</b>	<b>64</b>
ACCATASTAMENTI, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEGLI IMMOBILI .....	65
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	65
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL BENE COMUNE .....	65
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL FABBRICATO RURALE .....	65
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F30_P38 .....	65
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F31_P41 .....	66
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F31_P176 .....	66
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F52_P46 .....	66
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F52_P238 .....	66
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F54_P248 .....	66
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F54_P314 .....	66
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F59_P48 .....	67
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F60_P415 .....	67
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F60_P416 .....	67
ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F64_P12 .....	67
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°5.....</b>	<b>67</b>
STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO, CONFORMITÀ ED EVENTUALI COSTI DI SANATORIA .....	68
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	68
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL BENE COMUNE, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	72
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO RURALE, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	72
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F30_P38, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	75
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F31_P41, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	76
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F31_P176, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	78
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F52_P46, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	80
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F52_P238, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	82
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F52_P2106, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	84
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F54_P248, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	86
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F54_P314, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	88
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F59_P48, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	90
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F60_P415, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	90
UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F60_P416, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA .....	92



UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F64_P12, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA.....	92
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°6.....</b>	<b>92</b>
VENDIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARE IN UNO O PIÙ LOTTI .....	92
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	92
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL BENE COMUNE .....	92
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL FABBRICATO RURALE .....	93
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F30_P38 .....	93
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F31_P41 .....	93
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F31_P176 .....	93
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F52_P46 .....	93
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F52_P238 .....	93
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F52_P2106 .....	93
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F54_P248 .....	94
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F54_P314 .....	94
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F59_P48 .....	94
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F60_P415 .....	94
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F60_P416 .....	94
VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F64_P12 .....	94
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°7.....</b>	<b>94</b>
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEGLI IMMOBILI .....	95
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	95
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL BENE COMUNE .....	95
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL FABBRICATO RURALE .....	95
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F30_P38 .....	95
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F31_P41 .....	96
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F31_P176 .....	96
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F52_P46 .....	96
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F52_P238 .....	96
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F52_P2106 .....	97
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F54_P248 .....	97
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F54_P314 .....	97
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F59_P48 .....	98
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F60_P415 .....	98
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F60_P416 .....	98
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F64_P12 .....	98
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°8.....</b>	<b>99</b>
OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI, TITOLO DI POSSESSO, REGISTRAZIONE ATTI PRIVATI E COMUNICAZIONI .....	99
OCCUPAZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	99
OCCUPAZIONE DEL BENE COMUNE .....	99
OCCUPAZIONE DEL FABBRICATO RURALE .....	99
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F30_P38 .....	100
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F31_P41 .....	101
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F31_P176 .....	101
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F52_P46 .....	102
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F52_P238 .....	102
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F52_P2106 .....	102
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F54_P248 .....	103
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F54_P314 .....	103
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F59_P48 .....	103
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F60_P415 .....	103
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F60_P416 .....	104
OCCUPAZIONE DEL TERRENO F64_P12 .....	104
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°9.....</b>	<b>105</b>
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEGLI IMMOBILI .....	105
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	105
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL BENE COMUNE .....	105
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL FABBRICATO RURALE .....	105
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F30_P38 .....	105
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F31_P41 .....	105
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F31_P176 .....	105



OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F52_P46 .....	105
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F52_P238 .....	105
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F52_P2106 .....	106
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F54_P248 .....	106
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F54_P314 .....	106
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F59_P48 .....	106
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F60_P415 .....	106
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F60_P416 .....	106
OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F64_P12 .....	106
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°10.....</b>	<b>106</b>
VINCOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI .....	106
VINCOLI SUL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	106
VINCOLI SUL BENE COMUNE.....	106
VINCOLI SUL FABBRICATO RURALE.....	106
VINCOLI SUL TERRENO F30_P38 .....	106
VINCOLI SUL TERRENO F31_P41 .....	106
VINCOLI SUL TERRENO F31_P176 .....	106
VINCOLI SUL TERRENO F52_P46 .....	107
VINCOLI SUL TERRENO F52_P238 .....	107
VINCOLI SUL TERRENO F52_P2106 .....	107
VINCOLI SUL TERRENO F54_P248 .....	107
VINCOLI SUL TERRENO F54_P314 .....	107
VINCOLI SUL TERRENO F59_P48 .....	107
VINCOLI SUL TERRENO F60_P415 .....	107
VINCOLI SUL TERRENO F60_P416 .....	107
VINCOLI SUL TERRENO F64_P12 .....	107
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°11.....</b>	<b>107</b>
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUGLI IMMOBILI .....	107
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	107
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL BENE COMUNE .....	107
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL FABBRICATO RURALE .....	108
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F30_P38 .....	108
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F31_P41 .....	108
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F31_P176 .....	108
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F52_P46 .....	108
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F52_P238 .....	108
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F52_P2106 .....	108
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F54_P248 .....	109
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F54_P314 .....	109
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F59_P48 .....	109
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F60_P415 .....	109
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F60_P416 .....	109
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F64_P12 .....	109
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°12.....</b>	<b>109</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI .....	109
VALORE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	110
VALORE DEL BENE COMUNE .....	112
VALORE DEL FABBRICATO RURALE.....	115
VALORE DEL TERRENO F30_P38 .....	117
VALORE DEL TERRENO F31_P41 .....	119
VALORE DEL TERRENO F31_P176 .....	121
VALORE DEL TERRENO F52_P46 .....	123
VALORE DEL TERRENO F52_P238 .....	125
VALORE DEL TERRENO F52_P2106 .....	127
VALORE DEL TERRENO F54_P248 .....	129
VALORE DEL TERRENO F54_P314 .....	131
VALORE DEL TERRENO F59_P48 .....	133
VALORE DEL TERRENO F60_P415 .....	133
VALORE DEL TERRENO F60_P416 .....	135
VALORE DEL TERRENO F64_P12 .....	135



<b>RISPOSTA AL QUESITO N°13.....</b>	<b>137</b>
SPESE PER IL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	137
SPESE PER IL BENE COMUNE.....	137
SPESE PER IL FABBRICATO RURALE.....	137
SPESE PER IL TERRENO F30_P38 .....	138
SPESE PER IL TERRENO F31_P41 .....	138
SPESE PER IL TERRENO F31_P176 .....	138
SPESE PER IL TERRENO F52_P46 .....	138
SPESE PER IL TERRENO F52_P238 .....	139
SPESE PER IL TERRENO F52_P2106 .....	139
SPESE PER IL TERRENO F54_P248 .....	139
SPESE PER IL TERRENO F54_P314 .....	139
SPESE PER IL TERRENO F59_P48 .....	140
SPESE PER IL TERRENO F60_P415 .....	140
SPESE PER IL TERRENO F60_P416 .....	140
SPESE PER IL TERRENO F64_P12 .....	140
<b>RISPOSTA AL QUESITO N°14.....</b>	<b>140</b>
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEI FABBRICATI.....	140
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE .....	140
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO RURALE.....	141
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>142</b>
<b>ALLEGATI ALLA RELAZIONE.....</b>	<b>143</b>
ALLEGATI VERBALE SOPRALLUOGO .....	144
ALLEGATI FOTOGRAFICI .....	152
ALLEGATI ELABORATI GRAFICI.....	206
ALLEGATI CATASTALI.....	234
ALLEGATI URBANISTICI .....	260
ALLEGATI DOCUMENTI NOTARILI.....	286
ALLEGATI AGENZIA DELLE ENTRATE .....	302
ALLEGATI ISPEZIONI IPOTECARIE.....	321
ALLEGATI AUTONOMI.....	336
<b>APPENDICI ALLA RELAZIONE .....</b>	<b>345</b>
APPENDICI FOTOGRAFICI.....	346
APPENDICI ELABORATI GRAFICI .....	348
APPENDICI DOCUMENTI CATASTALI.....	350
APPENDICI DOCUMENTI URBANISTICI.....	352
APPENDICI DOCUMENTI NOTARILI .....	354
APPENDICI DOCUMENTI INTEGRATIVI .....	361



## PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice **Dott. STEFANO GRECO** della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con vostra **Ordinanza del 24 Novembre 2016**, il sottoscritto **Dott. Ing Luca Schintu**, nato a Cagliari il 07/11/1972, Codice Fiscale SCHLCU72S07B354H, residente a Sinnai (CA) in Viale Einstein n°64, con studio in Sinnai (CA), Viale Einstein n°64, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°5920 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari dal 2010, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra al fine di dare risposta ai quesiti del presente incarico.

## SOGGETTI DELLA R.G.E.I.

I soggetti dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

1. **BANCO DI SARDEGNA S.P.A.**, Partita I.V.A. 01577330903, con sede legale in Cagliari, Viale Bonaria n°33 in qualità di CREDITORE PROCEDENTE;
2. **EQUITALIA S.P.A.**, Codice Fiscale 01261590242, con sede legale in Cagliari, Via Asproni n°13 in qualità di CREDITORE INTERVENUTO;
3. [REDAZIONE]

## QUESITI

il Giudice dell'esecuzione, visto l'art 137 bis disp. att. c.p.c., affida al sottoscritto esperto il seguente incarico:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 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 inidonei;  
**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;
- 2) **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, porfimeria, riscaldamento ecc.);
- 3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Proceda**, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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; **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; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo strumento del procedimento, i costi per il conseguimento dei titoli in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n°47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 6) **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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli 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;
- 8) **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 provati 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;
- 9) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) **Verifichi se** i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante alcuno dei suddetti titoli;
- 12) **Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 13) **Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



14) Predisponga - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) al singoli quesiti;  
**alleghi** 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);  
**alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della 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 il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 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 e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **invii telematicamente, 30 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;
- d) **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;**
- e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## ACCERTAMENTI PRELIMINARI

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

#### DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

La descrizione delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione forzata per espropriazione, come risulta dall'atto di pignoramento del **20 Giugno 2014**, è la seguente:

- 1) *Immobilabile (Fabbricato n°1) censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano o semplicemente Catasto Fabbricati (in seguito denominato N.C.E.U.) del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Via Cavour n°25, Proprietario per la seguente quota: Piena Proprietà, Foglio 51, Particella/Mappale 1043, Subalterno 4, Classe: A;*
- 2) *Immobilabile (Fabbricato n°2) censito al N.C.E.U. del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Via Cavour n°25, Proprietario per la seguente quota: Piena Proprietà Foglio 52, Particella/Mappale 2105, Subalterno 1, Classe: A;*
- 3) *Immobilabile (Area Ingresso comune) censito al N.C.E.U. del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Via Cavour n°25, Proprietario per la seguente quota: 1/2, Foglio 51, Particella/Mappale 1043, Subalterno 3, Classe: A;*
- 4) *Immobilabile (Terreno) censito al Nuovo Catasto Terreni o semplicemente Catasto Terreni (in seguito denominato N.C.T.) del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Località "Is Ollastus", Proprietario per la seguente quota: 1/2, Foglio 31, Particelle/Mappali 41 e 176;*
- 5) *Immobilabile (Terreno) censito al N.C.T. del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Località "Bia Decimoputzu", Proprietario per la seguente quota: 1/2, Foglio 59, Particella/Mappale 48;*
- 6) *Immobilabile (Terreno) censito al N.C.T. del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Località "S'Isca", Proprietario per la seguente quota: 1/5, Foglio 60, Particelle/Mappali 415 e 416;*
- 7) *Immobilabile (Terreno) censito al N.C.T. del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Località "Is Murdegus", Proprietario per la seguente quota: 1/5, Foglio 54, Particella/Mappale 248;*
- 8) *Immobilabile (Terreno) censito al N.C.T. del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Località "Bia Mortisei", Proprietario per la seguente quota: Piena Proprietà, Foglio 54, Particella/Mappale 314;*
- 9) *Immobilabile (Terreno) censito al N.C.T. del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Località "Bia Biddarega", Proprietario per la seguente quota: Piena Proprietà, Foglio 30, Particella/Mappale 38;*
- 10) *Immobilabile (Terreno) censito al N.C.T. del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Località "Bia San Sperate", Proprietario per la seguente quota: Piena Proprietà, Foglio 64, Particella/Mappale 12;*
- 11) *Immobilabile (Terreno) censito al N.C.T. del Comune di Villasor (CA) ed ubicato in Località "Sa Serra", Proprietario per la seguente quota: Piena Proprietà, Foglio 52, Particelle/Mappali 238, 46 e 2106.*

#### ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI

Dal reperimento e dalla verifica della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Cagliari si traggono i seguenti dati identificativi delle unità immobiliari in oggetto e di seguito indicate per tipologia e destinazione d'uso:

- 1) *Unità Immobiliare 01 – Fabbricato adibito ad uso Residenziale (in seguito denominato anche **Fabbricato Residenziale**);*
- 2) *Unità Immobiliare 02 – Area di pertinenza comune (in seguito denominato anche **Bene Comune**);*
- 3) *Unità Immobiliare 03 – Fabbricato adibito ad uso Agricolo (in seguito denominato anche **Fabbricato Rurale**);*
- 4) *Unità Immobiliare 04 – Terreno agricolo (in seguito denominato anche **Terreno F30\_P38**);*
- 5) *Unità Immobiliare 05 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche **Terreno F31\_P41**);*
- 6) *Unità Immobiliare 06 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche **Terreno F31\_P176**);*
- 7) *Unità Immobiliare 07 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche **Terreno F52\_P46**);*
- 8) *Unità Immobiliare 08 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche **Terreno F52\_P238**);*
- 9) *Unità Immobiliare 09 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche **Terreno F52\_P2106**);*
- 10) *Unità Immobiliare 10 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche **Terreno F54\_P248**);*
- 11) *Unità Immobiliare 11 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche **Terreno F54\_P314**);*
- 12) *Unità Immobiliare 12 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche **Terreno F59\_P48**);*
- 13) *Unità Immobiliare 13 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche **Terreno F60\_P415**);*

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 10 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 14) *Unità Immobiliare 14 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche Terreno F60\_P416);*  
 15) *Unità Immobiliare 15 - Terreno agricolo (in seguito denominato anche Terreno F64\_P12).*

Tutti gli immobili sono ubicati all'interno del territorio del Comune di Villasor (CA).



**DESCRIZIONE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**  
**VISURE DEGLI IMMOBILI**

- 1) **Visura per Soggetto di Fabbricato Residenziale:** Comune censuario: Villasor (CA);  
Dati Identificativi: Foglio: 51; Particella: 1043; Subalterno: 4;  
Dati Classamento: Categoria: A/2; Classe: 7; Consistenza: 8,5 vani; Superficie Catastale: Totale: 235 mq;  
 Totale escluse aree scoperte: 212\* mq.; Rendita Catastale: € 548,74;  
Altre Informazioni: Indirizzo: Via Camillo Benso Conte di Cavour n°25, piano: T-1; Dati derivanti da: *Variazione Toponomastica del 18/05/2016 protocollo n°CA0125823 in atti dal 18/05/2016 – Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n°54208.1/2016);* Dati Ulteriori: Annotazione: classamento e rendita validati (D.M. 701/94);

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1000/1000

*Nota: \*Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze ed aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti".*

- 2) **Visura Storica di Bene Comune non censibile:** Comune censuario: Villasor (CA);  
BENE COMUNE NON CENSIBILE dal 18/05/2016:  
Dati Identificativi: Foglio: 51; Particella: 1043; Subalterno: 3;  
Dati Classamento: Categoria: /; Classe: /; Consistenza: /; Superficie Catastale: /; Rendita Catastale: /;  
Altre Informazioni: Indirizzo: Via Camillo Benso Conte di Cavour n°25, piano T. Dati derivanti da: *Variazione Toponomastica del 18/05/2016 protocollo n°CA0125805 in atti dal 18/05/2016 – Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n°54190.1/2016);* Annotazione: /;  
 Intestazione degli immobili: /.

BENE COMUNE NON CENSIBILE dal 22/11/1988:

- Dati Identificativi: Foglio: 51; Particella: 1043; Subalterno: 3;  
Dati Classamento: Categoria: /; Classe: /; Consistenza: /; Superficie Catastale: /; Rendita Catastale: /;  
Altre Informazioni: Indirizzo: Via Camillo Benso Conte di Cavour n°25, piano T. Dati derivanti da: *Variazione del 22/11/1988 in atti dal 07/06/1999 – Frazionamento-Classamento (n°88C1.1/1988);* Annotazione: /;  
 Intestazione degli immobili: /.

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO:

- Dati Identificativi: Foglio: 51; Particella: 1043; Subalterno: /;  
Dati Classamento: Categoria: A/2; Classe: 1; Consistenza: 9 Vani; Superficie Catastale: /; Rendita Catastale: L. 900;  
Altre Informazioni: Indirizzo: Via Mulini 23 piano: PT-1. Dati derivanti da: *Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Classamento (n°88C1.1/1988);* Annotazione: /;  
 Intestazione degli immobili: /;  
 Notifica: /; Partita: 678; Mod. 58: /.



- 3) Visura per Soggetto di **Fabbricato Rurale** (su Terreno F52\_M2105): Comune censuario: Villasor (CA);  
Dati Identificativi: Foglio: 52; Particella: 2105; Subalterno: 1;  
Dati Classamento: Categoria: D/10; Classe: I; Consistenza: I; Superficie Catastale: I; Rendita Catastale: € 1'178,00;  
Altre Informazioni: Indirizzo: Strada Vicinale Gutturu Sa Serra s.n.c., piano: T. Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 14/01/2013 protocollo n°CA0008395 in atti dal 14/01/2013 – Variazione di Classamento (n°826.1/2013); Dati ulteriori: Annotazione: classamento e rendita validati (D.M. 701/94);

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/1. Bene personale

- 4) Visura per Soggetto di **Terreno F30\_P38**: Comune censuario: Villasor (CA);  
Dati Identificativi: Foglio: 30; Particella: 38; Subalterno: I;  
Dati Classamento: Porz: I; Qualità: Orto Irriguo; Classe: 1; Superficie (mq): ha: 0, are: 56, ca: 45; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 90,38; Reddito Agrario: € 78,72;  
Altre Informazioni: Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n°CA0196928 in atti dal 12/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 Ottobre 2006 (n°67313.1/2007); Dati Ulteriori: Annotazione: variazione culturale del ex D.L. n°262/06 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario;

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/1. Bene personale

*Dati derivanti da testamento olografo del 12/03/2009 protocollo n°CA0148463, Voltura in atti dal 15/04/2010 Repertorio n°13624 Rogante: Michele Puxeddu Sede: Serramanna; Registrazione UU Sede: Sanluri; Volume: 9990 n°329 del 17/03/2010 [redacted] n°5216.2/2010).*

- 5) Visura per Soggetto di **Terreno F31\_P41**: Comune censuario: Villasor (CA);  
Dati Identificativi: Foglio: 31; Particella: 41; Subalterno: I;  
Dati Classamento: Porz: I; Qualità: Seminativo Irriguo; Classe: U; Superficie (mq): ha: 0, are: 68, ca: 45; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 54,79; Reddito Agrario: € 33,58;  
Altre Informazioni: Dati Derivanti da: Variazione del 09/05/2014 protocollo n°CA0254698 in atti dal 10/12/2014 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262 (n°22992.1/2014); Dati ulteriori: Annotazione di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n°286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/05/2014 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2014.0385363 (scheda validazione/fascicolo prot. n°agea.caa415.2014.0005074) – classamento per parificazione con la qualità 29 – vigneto, classe 01;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/2. Bene personale
		Proprietà per 1/2. Bene personale

Dati derivanti da testamento olografo del 12/03/2009 protocollo n°CA0148463, Voltura in atti dal 15/04/2010 Repertorio n°13624 Rogante: Michele Puxeddu, Sede: Serramanna; Registrazione UU Sede: Santuri; Volume: 9990 n°329 del 17/03/2010

- 6) Visura per Soggetto di **Terreno F31\_P176**: Comune censuario: Villasor (CA);  
Dati Identificativi: Foglio: 31; Particella: 176; Subalterno: I;  
Dati Classamento: Porz: I; Qualità: Seminativo Irriguo; Classe: U; Superficie (mq): ha: 0, are: 31, ca: 20; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 24,98; Reddito Agrario: € 15,31;  
Altre Informazioni: Dati derivanti da: Variazione del 09/05/2014 protocollo n°CA0254712 in atti dal 10/12/2014 – Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262 (n°23006.1/2014); Riserve: 2 – Errati elementi catastali in atti; Dati ulteriori: Annotazione di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n°286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/05/2014 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2014.0385363 (scheda validazione/fascicolo prot. n°agea.caa415.2014.0005074) – classamento per parificazione con la qualità 29 – vigneto, classe 01;

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/2. Bene personale
		Proprietà per 1/2. Bene personale

Dati derivanti da testamento olografo del 12/03/2009 protocollo n°CA0148463, Voltura in atti dal 15/04/2010 Repertorio n°13624 Rogante: Michele Puxeddu, Sede: Serramanna; Registrazione UU Sede: Santuri; Volume: 9990 n°329 del 17/03/2010

- 7) Visura per Soggetto di **Terreno F52\_P46**: Comune censuario: Villasor (CA);  
Dati Identificativi: Foglio: 52; Particella: 46; Subalterno: I;  
Dati Classamento: Porz: I; Qualità: Seminativo; Classe: 1; Superficie (mq): ha: 0, are: 16, ca: 40; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 11,86; Reddito Agrario: € 5,51;  
Altre Informazioni: Dati derivanti da: Voltura d'ufficio del 12/03/2009 protocollo n°CA0150746 in atti dal 15/04/2010 – Inserimento Ris. 1 Volt. 148463/2010 (n°5285.1/2010; Dati ulteriori: Riserve: 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti;

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/1. Bene personale

Voltura d'ufficio del 12/03/2009 protocollo n°CA0150746 in atti dal 15/04/2010 Registrazione: Sede: Inserimento Ris. 1 Volt. 148463/2010 (n°5285.1/2010).

- 8) Visura per Soggetto di **Terreno F52\_P238**: Comune censuario: Villasor (CA);  
Dati Identificativi: Foglio: 52; Particella: 238; Subalterno: I;

Dati Classamento: Porz: I; Qualità: Seminativo arboreo; Classe: 2; Superficie (mq): ha: 0, are: 25, ca: 20; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 15,62; Reddito Agrario: € 8,46;

Altre Informazioni: Dati derivanti da tabella di variazione del 25/05/1990 protocollo n°CA0243420 in atti dal 14/07/2004 – Variazione di qualità su dichiarazione di parte come da mod. 26 (n°4637.1/1990); Dati Ulteriori: Annotazione variazione di qualità su dichiarazione parte come da modello 26 n°4637/90 – per comparazione al seminativo irriguo del Comune di Serramanna;

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/1. Bene personale

*Dati derivanti da testamento olografo del 12/03/2009 protocollo n°CA0148463, Voltura in atti dal 15/04/2010 Repertorio n°13624 Rogante: Michele Puxeddu Sede: Serramanna; Registrazione UU Sede: Sanluri; Volume: 9990 n°329 del 17/03/2010 (n°5216.2/2010).*

9) Visura per Soggetto di **Terreno F52\_P2106**: Comune censuario: Villasor (CA);

Dati Identificativi: Foglio: 52; Particella: 2106; Subalterno: I;

Dati Classamento:

- I. Porz: AA; Qualità: Seminativo; Classe: 2; Superficie (mq): ha: 0, are: 08 ca: 53; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 4,41; Reddito Agrario: € 2,86;
- II. Porz: AB; Qualità: Seminativo irriguo; Classe: I; Superficie (mq): ha: 0, are: 20 ca: 00; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 16,01; Reddito Agrario: € 9,81.

Altre Informazioni: Dati derivanti da variazione del 30/04/2014 protocollo n°CA0254849 in atti dal 10/12/2014 – trasmissione dati IGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262 (n°23143.1/2014); Dati Ulteriori: Annotazione di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n°286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 30/04/2014 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2014.0254906 (scheda validazione/fascicolo prot. n°agea.caa1749.2014.0001536) – porzione AB: classamento per parificazione con la qualità 29 – vigneto, classe 01;

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/1. Bene personale

*Dati derivanti da testamento olografo del 12/03/2009 protocollo n°CA0148463, Voltura in atti dal 15/04/2010 Repertorio n°13624 Rogante: Michele Puxeddu Sede: Serramanna; Registrazione UU Sede: Sanluri; Volume: 9990 n°329 del 17/03/2010 Successione di (n°5216.2/2010).*

10) Visura per Soggetto di **Terreno F54\_P248**: Comune censuario: Villasor (CA);

Dati Identificativi: Foglio: 54; Particella: 248; Subalterno: I;

Dati Classamento: Porz: I; Qualità: Seminativo; Classe: 4; Superficie (mq): ha: 0, are: 31, ca: 60; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 4,90; Reddito Agrario: € 3,26;

Altre Informazioni: Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14/05/1985; Dati Ulteriori: I;

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/5. Bene personale.
		Proprietà per 1/5. Bene personale.
		Proprietà per 1/5. Bene personale.
		Proprietà per 1/5. Bene personale.
		Proprietà per 1/5. Bene personale.

Dati derivanti da testamento olografo del 12/03/2009 protocollo n°CA0148463, Voltura in atti dal 15/04/2010 Repertorio n°13624 Rogante: Michele Puxeddu, Sede: Serramanna; Registrazione UU; Sede: Sanluri; Volume: 9990 n°329 del 17/03/2010 Successione di [REDACTED] (n°5216.2/2010).

11) Visura per Soggetto di **Terreno F54\_P314**: Comune censuario: Villasor (CA);

Dati Identificativi: Foglio: 54; Particella: 314; Subalterno: I;

Dati Classamento: Porz: I; Qualità: Seminativo irriguo; Classe: U; Superficie (mq): ha: 0, are: 58 ca: 65; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 4,41; Reddito Agrario: € 2,86;

Altre Informazioni: Dati derivanti da: Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n°CA0662386 in atti dal 17/12/2008 – trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262 (n°16603.1/2008); Dati Ulteriori: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n°286 e successive modificazioni (anno 2008) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune;

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/1. Bene personale

Dati derivanti da testamento olografo del 12/03/2009 protocollo n°CA0148463, Voltura in atti dal 15/04/2010 Repertorio n°13624 Rogante: Michele Puxeddu Sede: Serramanna; Registrazione UU Sede: Sanluri; Volume: 9990 n°329 del 17/03/2010 Successione di [REDACTED] (n°5216.2/2010).

12) Visura Storica di **Terreno F59\_P48**: Comune censuario: Villasor (CA);

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DAL 12/03/2007:

Dati Identificativi: Foglio: 59; Particella: 48; Subalterno: I;

Dati Classamento: Porz: I; Qualità: Orto iriguo; Classe: 1; Superficie (mq): ha: 1, are: 04, ca: 75; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 167,71; Reddito Agrario: € 146,07;

Altre Informazioni: Dati derivanti da tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n°CA0198426 in atti dal 12/03/2007 – trasmissione dati ai sensi del Decreto n°262 del 3 Ottobre 2006 (n°68713.1/2007); Dati Ulteriori: Annotazione: variazione culturale ex D.L. n°262/06, qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario;

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1000/1000

**SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO:**

**Dati Identificativi:** Foglio: 59; Particella: 48; Subalterno: /;

**Dati Classamento:** Porz: /; Qualità: Seminativo; Classe: 3; Superficie (mq): ha: 1, are: 04, ca: 75; Deduz.: /; Reddito Dominicale: € 32,46; Reddito Agrario: € 29,75;

**Altre Informazioni:** Dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985; Dati Ulteriori: /;



Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1000/1000

13) Visura per Soggetto di **Terreno F60\_P415**: Comune censuario: Villasor (CA);

**Dati Identificativi:** Foglio: 60; Particella: 415; Subalterno: /;

**Dati Classamento:** Porz: /; Qualità: Seminativo irriguo; Classe: U; Superficie (mq): ha: 0, are: 20 ca: 04; Deduz.: /; Reddito Dominicale: € 16,04; Reddito Agrario: € 9,83;

**Altre Informazioni:** Dati derivanti da: Variazione del 27/05/2015 protocollo n°CA0254140 in atti dal 17/12/2015 - trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262 (n°28927.1/2015); Dati Ulteriori: Annotazione: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n°286 e successive modificazioni (anno 2015) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 27/05/2015 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2015.0109346 (scheda validazione/fascicolo prot. n°agea.caa5600.2015.0000606) - classamento per parificazione con la qualità 29 - vigneto, classe 01; di immobile: ex 112/a.

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/5. Bene personale.
		Proprietà per 1/5. Bene personale.
		Proprietà per 1/5. Bene personale.
		Proprietà per 1/5. Bene personale.
		Proprietà per 1/5. Bene personale.

Dati derivanti da testamento olografo del 12/03/2009 protocollo n°CA0148463, Voltura in atti dal 15/04/2010 Repertorio n°13624 Rogante: Michele Puxeddu, Sede: Serramanna; Registrazione UU; Sede: Santluri; Volume: 9990 n°329 del 17/03/2010 Successione di [redacted] (n°5216.2/2010).

14) Visura Storica di **Terreno F60\_P416**: Comune censuario: Villasor (CA);

**SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DAL 18/11/2014:**

**Dati Identificativi:** Foglio: 60; Particella: 416; Subalterno: /;

**Dati Classamento:** Porz: /; Qualità: Seminativo; Classe: 3; Superficie (mq): ha: 0, are: 0, ca: 86; Deduz.: /; Reddito Dominicale: € 0,27; Reddito Agrario: € 0,24;

**Altre Informazioni:** Dati derivanti da: Voltura d'ufficio del 13/10/2014 protocollo n°CA0226911 in atti dal 18/11/2014 Rec. Mod. Unico Esito 21043/2014 (n°15363.1/2014); Dati Ulteriori: Riserve: 1 Atti passaggio intermedi non esistenti; Annotazioni di immobile: ex 112/b;



Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
DEMANIO DELLO STATO con Sede in Cagliari.	80193210582.	Proprietà per 1/1.

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DAL 05/09/2002:

Dati Identificativi: Foglio: 60; Particella: 416; Subalterno: I;

Dati Classamento: Porz: I; Qualità: Seminativo; Classe: 3; Superficie (mq): ha: 0, are: 0, ca: 86; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 0,27; Reddito Agrario: € 0,24; Annotazioni di immobile: ex 112/b;

Dati derivanti da: Frazionamento del 26/07/2002, protocollo n°301024 in atti dal 05/09/2002 (n°2525.1/2002);

*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 60, Particella 112;*

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 60, Particella 415.*

L'INTESTAZIONE ALLA DATA DELLA RICHIESTA DERIVA DAI SEGUENTI ATTI:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 13/10/2014:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
DEMANIO DELLO STATO con Sede in Cagliari.	80193210582.	Proprietà per 1/1.

*Dati derivanti da: Voltura d'ufficio del 13/10/2014 protocollo n°CA0226911; Voltura in atti dal 18/11/2014; Repertorio n°4; Rogante: Consorzio di Bonifica; Sede: Cagliari; Registrazione: Sede: Rec. Mod. Unico Esito 21043/2014 (n°15363.1/2014);*

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 13/10/2014:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
DEMANIO DELLO STATO con Sede in Roma.	80193210582.	Proprietà per 1/1 Fino al 13/10/2014.

*Dati derivanti da: Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 13/10/2014; Trascrizione in atti dal 29/10/2014; Repertorio n°4; Rogante: Consorzio di Bonifica; Sede: Cagliari; Registrazione Sede: Espropriazione per pubblica utilità; (Passaggi intermedi da esaminare) (n°15363.1/2014).*

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 12/03/2009:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/5 bene personale fino al 13/10/2014.
		Proprietà per 1/5 bene personale fino al 13/10/2014.
		Proprietà per 1/5 bene personale fino al 13/10/2014.
		Proprietà per 1/5 bene personale fino al 13/10/2014.
		Proprietà per 1/5 bene personale fino al 13/10/2014.

*Dati derivanti da: Testamento olografo del 12/03/2009 protocollo n°CA0148463, Voltura in atti dal 15/04/2010 Repertorio n°13624 Rogante: Michele Puxeddu, Sede: Serramanna; Registrazione UU; Sede: Santuri; Volume: 9990 n°329 del 17/03/2010 Successione di [REDACTED] (n°5216.2/2010).*



SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 26/07/2002:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/5 fino al 12/03/2009.
		Proprietà per 1/5 fino al 12/03/2009.
		Proprietà per 1/5 fino al 12/03/2009.
		Proprietà per 1/5 fino al 12/03/2009.
		Proprietà per 1/5 fino al 12/03/2009.

Dati derivanti da: Frazionamento del 26/07/2002, protocollo n°301024; In atti dal 05/09/2002; Registrazione: (n°2525.1/2002).

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO.

Dati Identificativi: Foglio: 60; Particella: 112; Subalterno: I;

Dati Classamento: Porz: I; Qualità: seminativo; Classe: 3; Superficie (mq): ha: 0, are: 20, ca: 90; Deduz.: I; Reddito Dominicale: € 6,48 (L. 12'540); Reddito Agrario: € 5,94 (L. 11'495);

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14/05/1985;

L'INTESTAZIONE ALLA DATA DELLA RICHIESTA DERIVA DAI SEGUENTI ATTI:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 04/11/1988:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/5 fino al 26/07/2002.
		Proprietà per 1/5 fino al 26/07/2002.
		Proprietà per 1/16 fino al 04/11/1988.
		Proprietà per 1/5 fino al 26/07/2002.
		Proprietà per 1/5 fino al 26/07/2002.

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 04/11/1988, Protocollo n°136733, Voltura in atti dal 10/04/2002; Repertorio: n°34810. Rogante: Giovanni Fadda; Sede: Cagliari; Registrazione: UR Sede: Cagliari n°8715 del 21/11/1988 Divisione(n°2403.1/1990).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n°363\_2014  
Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 18 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 31/08/1987:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/16 fino al 04/11/1988.
		Proprietà per 4/16 fino al 04/11/1988.
		Proprietà per 1/16 fino al 04/11/1988.
		Proprietà per 1/16 fino al 04/11/1988.
		Proprietà per 1/16 fino al 04/11/1988.
		Proprietà per 4/16 fino al 04/11/1988.
		Proprietà per 4/16 fino al 04/11/1988.

Dati derivanti da: Denuncia (Nei Passaggi per causa di morte) del 31/08/1987, Protocollo n°78121, in atti dal 02/03/2001; Registrazione: UR Sede: Sanluri; Volume n°518 n°65 del 19/10/1987 (n°4195.1/1987).

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 14/05/1985:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1 fino al 31/08/1987.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14/05/1985.

15) Visura per Soggetto di **Terreno F64\_P12**: Comune censuario: Villasor (CA);

Dati Identificativi: Foglio: 64; Particella: 12; Subalterno: /;

Dati Classamento:

Qualità: Seminativo Arboreo; Classe: 2; Superficie (mq): ha: 0, are: 84 ca: 90; Deduz.: /; Reddito Dominicale: € 52,62; Reddito Agrario: € 28,50;

Altre Informazioni: Dati derivanti da: Tabella di variazione del 25/05/1990 protocollo n°CA0243422 in atti dal 14/07/2004 – Variazione di qualità su dichiarazione di parte come da Mod. 26 (n°4637.1/1990); Dati Ulteriori: Dati Ulteriori: Annotazione variazione di qualità su dichiarazione parte come da modello 26 n°4637/90 – per comparazione al seminativo irriguo del Comune di Serramanna;

Intestazione degli immobili:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 bene personale.
		Proprietà per 1/2 bene personale.

Dati derivanti da testamento olografo del 12/03/2009 protocollo n°CA0148463, Voltura in atti dal 15/04/2010 Repertorio n°13624 Rogante: Michele Puxeddu Sede: Serramanna; Registrazione UU Sede: Sanluri; Volume: 9990 n°329 del 17/03/2010 Successione di [REDACTED] 216.2/2010).

NOTA: Consultare gli Allegati Catastali della presente relazione peritale.



## ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VILLASOR

RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI: Richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 24/01/2017, a mezzo Posta Elettronica Certificata (P.E.C.), presso il Protocollo del Comune di Villasor (Protocollo n°894 del 25/01/2017) e il relativo l'Ufficio Tecnico, per i seguenti immobili:

- 1) *Fabbricato Residenziale e Bene Comune;*
- 2) *Fabbricato Rurale (Edificato su Terreno F52\_M2105);*
- 3) *Terreno F60\_P416;*

RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA: Richiesta di certificato di destinazione urbanistica consegnata in data 24/01/2017, a mezzo Posta Elettronica Certificata, presso il Protocollo del Comune di Villasor (Protocollo n°895 del 25/01/2017) e il relativo l'Ufficio Tecnico, per i seguenti immobili:

- 1) *Terreno F30\_P38;*
- 2) *Terreno F31\_P41;*
- 3) *Terreno F31\_P176;*
- 4) *Terreno F52\_P46;*
- 5) *Terreno F52\_P238);*
- 6) *Terreno F52\_P2106;*
- 7) *Terreno F54\_P248;*
- 8) *Terreno F54\_P314;*
- 9) *Terreno F59\_P48;*
- 10) *Terreno F60\_P415;*
- 11) *Terreno F60\_P416;*
- 12) *Terreno F64\_P12.*

NOTA: Consultare gli Allegati Urbanistici della presente relazione peritale.

## DOCUMENTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Dal reperimento e dalla verifica della documentazione tecnica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villasor (CA), effettuando l'accesso agli atti, si traggono i seguenti dati relativi agli immobili in oggetto:

### 1) **Fabbricato Residenziale:**

#### a. Progetto n°1

- i. Richiesta, Protocollo: n°3744 - Data: 05/06/1984, per "la costruzione di un fabbricato uso civile abitazione", presentato presso il comune di Villasor dal Sig. [REDACTED]
- ii. Concessione, Pratica: n°1241 - Protocollo: n°3744 - Data: 17/05/1985, per la esecuzione di opere per "la costruzione di un fabbricato uso civile abitazione", disposta dal Sindaco del Comune di Villasor, a seguito di parere positivo espresso dalla commissione edilizia in data 04/10/1984. Risultano regolarmente versati gli oneri di urbanizzazione.
- iii. Voltura della concessione edilizia a nome del Sig. [REDACTED] 05/04/1989.

### 2) **Bene Comune:** Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.

### 3) **Fabbricato Rurale:**

#### a. Progetto n°1:

- i. Domanda, Protocollo: n°3355 - Data: 07/04/2003, per "la costruzione di un capannone per ricovero di mezzi agricoli, da realizzarsi nell'immobile ubicato in agro di Villasor, località Gutturu Sa Serra", presentato presso il comune di Villasor, dal Sig. [REDACTED]
- ii. Concessione Edilizia, Pratica: n°2911 - Data: 01/07/2003, per "la costruzione di un capannone per ricovero di mezzi agricoli", da realizzarsi nell'immobile ubicato in agro di Villasor, località

Gutturu Sa Serra, rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Villasor, a seguito di parere positivo espresso dalla commissione edilizia in data 07/05/2003. Risultano esenti gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione. L'immobile in origine era distinto in catasto al Foglio 51, Mappali 45 (poi divenuti 2105 e 2106), 46 e 238;

b. Progetto n°2:

- i. Domanda, Protocollo: n°14379 - Data: 16/11/2011, per "l'accertamento di conformità per l'ampliamento di un capannone ad uso agricolo", da realizzarsi nell'immobile ubicato in agro di Villasor, località Gutturu Sa Serra", presentato presso il comune di Villasor, dal Sig. [REDACTED]
- ii. Concessione Edilizia, Pratica: n°3497 - Data: 09/02/2012, per "l'accertamento di conformità per l'ampliamento di un capannone ad uso agricolo" ricadente in agro di Villasor, località Gutturu Sa Serra", rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Villasor, a seguito di parere positivo espresso dal Responsabile del Procedimento, in data 23/12/2011. Risultano versati gli oneri di urbanizzazione, mentre risulta non dovuto il contributo del costo di costruzione. L'immobile in origine era distinto in catasto al Foglio 51, Mappali 45 (poi divenuti 2105 e 2106), 46 e 238;
- iii. Domanda, Pratica: n°/ - Protocollo: n°2662 - Data: 12/03/2012, per il "rilascio Certificato di Agibilità" di un capannone ad uso agricolo, immobile ricadente in agro di Villasor, località Gutturu Sa Serra", presentato presso il comune di Villasor, dal Sig. Tocco Luigi;
- iv. Sospensione dei termini, Pratica: n°/ - Protocollo: n°2903 - Data: 19/03/2012, per il "rilascio Certificato di Agibilità" di un capannone ad uso agricolo, immobile ricadente in agro di Villasor, località Gutturu Sa Serra", inoltrato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villasor al richiedente per carenza di documentazione.

- 4) **Terreno F30\_P38**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 5) **Terreno F31\_P41**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 6) **Terreno F31\_P176**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 7) **Terreno F52\_P46**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 8) **Terreno F52\_P238**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 9) **Terreno F52\_P2106**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 10) **Terreno F54\_P248**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 11) **Terreno F54\_P314**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 12) **Terreno F59\_P48**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 13) **Terreno F60\_P415**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 14) **Terreno F60\_P416**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.
- 15) **Terreno F64\_P12**: Nessuna pratica relativa all'immobile è stata individuata.

**NOTA FINALE:** Consultare gli Allegati Urbanistici della presente relazione peritale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n°363\_2014  
Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 21 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## RISPOSTE AI QUESITI

### RISPOSTA AL QUESITO N°1

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'articolo 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 inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti.**

### COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, ESTRATTI CATASTALI E CERTIFICATI

La documentazione risulta parzialmente incompleta; mancano infatti gli estratti del catasto, anche se sono presenti i riferimenti catastali degli immobili sottoposti a pignoramento.

### ESTRATTO DEL CATASTO

Risulta assente la documentazione catastale relative a Visure e Planimetrie.

### DOCUMENTAZIONE MANCANTE

Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

### CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ANTERIORI AL VENTENNIO DALLA DATA DEL PIGNORAMENTO)

Il Documento non è stato prodotto poiché è presente il documento denominato Certificato Notarile.

### TRASCRIZIONI DAL CERTIFICATO NOTARILE CERTIFICATO NOTARILE N°1

Il Documento è stato redatto dal Notaio Dott. Ricetto Enrico, per il ventennio dal 07/12/1988 al 02/10/2014, in data 13/10/2014 e depositato in Cancelleria il 20/10/2014.

Pratica: n°3517;

Pratica Ventennale: n°2352.

Creditore: Banco di Sardegna S.p.A.

Debitore: [REDACTED]

Dal ventennio a tutto il giorno 02 Ottobre 2014 relativamente agli immobili precedentemente descritti ed intestati al sig. [REDACTED] risulta, dalla relazione notarile, quanto segue:

#### GENERALITÀ DELLA DITTA [REDACTED]

1000/1000 Piena Proprietà.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:** Al ventennio le proprietà degli immobili censiti nel Comune di Villasor (CA) intestati a [REDACTED] è la seguente:

**Fabbricato Residenziale:** Appartamento in Via Cavour n°25, composto da cantina al Piano Interrato, soggiorno, sala da pranzo, cucinotto, bagno e Balcone 1 al Piano Terra con annessi passo carraio e cortile, tre camere da letto bagno, disimpegno e due balconi al Piano Primo. N.C.E.U. Foglio: 51, Mappale: 1043, Subalterno: 4; Vani: 8,5; Categoria: A/2; Classe: 7; Rendita € 548,72 (variazione di classamento del 12/05/2008 n°15326, variazione del 19/10/2007 n°62959, unità afferente edificata su area urbana distinta in

catasto al Foglio:51, Mappale: 1043, Subalterno: 2 di mq. 337, variazione del 22/11/1988 n°88/c1 per frazionamento e classamento del Foglio:51, Mappale: 1043).

Bene Comune: Bene comune non censibile: Foglio: 51, Mappale: 1043, Subalterno: 3 (corte comune ai Subalterni 1 e 4).

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA** relativo ai seguenti immobili:

Fabbricato Residenziale: Area Edificabile sita in Villasor, regione Riu Malu, N.C.E.U.; Foglio: 51, Mappale: 1043, Subalterno: 2; mq.: 337;

Bene Comune: Area sita in Villasor, Via Camillo Cavour, adibita ad ingresso (per la quota pari a 1/2); N.C.E.U. Foglio:51, Mappale: 1043, Subalterno: 3; mq.: 139.

Rogito Giovanni Fadda in data 07/12/1988 Repertorio 35003 Raccolta 16418 – Donazione.

A favore:

Contro:

**Trascritto a Cagliari il 23/12/1988, Cas.: n°29846; Art.: n°20897.**

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** relative ai seguenti immobili:

Fabbricato Residenziale: Appartamento sito in Villasor, Via Cavour n°25 al p.t/1; N.C.E.U.; Foglio: 51, Mappale: 1043, Subalterno: 4; Vani: 8,5.

Rogito Michele Puxeddu in data 04/04/2008 Repertorio n°12365; Raccolta n°1965 – Ipoteca di € 320'000,00 a garanzia del mutuo di € 160'000,00 estinguibile in anni 15.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

Per: Appartamento sito in Villasor, Via Cavour al p.t/1; N.C.E.U.; Foglio: 51, Mappale: 1043, Subalterno: 2; mq.: 337;

**Iscritto a Cagliari il 11/04/2008, Cas.: n°13057; Art.: n°2448.**

Fabbricato Residenziale: Appartamento sito in Villasor, Via Cavour n°25 al p.t/1; N.C.E.U.; Foglio: 51, Mappale: 1043, Subalterno: 4; Vani: 8,5; Categoria: A/2;

Bene Comune: Area sita in Villasor, Via Cavour, adibita ad ingresso (per la quota pari a 1/2); N.C.E.U. Foglio:51, Mappale: 1043, Subalterno: 3; mq.: 139.

Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 26/06/2014; Repertorio n°4327 – Verbale di Pignoramento Immobili.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

**Trascritta a Cagliari il 01/08/2014, Cas.: n°18678; Art.: n°14972.**

OSSERVAZIONI: Nessuna.

**CERTIFICATO NOTARILE N°2**

Il Documento è stato redatto dal Notaio Dott. Ricetto Enrico, per il ventennio dal 24/6/1970 al 02/10/2014, in data 13/10/2014, e depositato in Cancelleria il 20/10/2014.

Pratica: n°3518;

Pratica Ventennale: n°2352a.

Creditore: Banco di Sardegna S.p.A.

Debitore:

Dal ventennio a tutto il giorno 02 Ottobre 2014 relativamente agli immobili precedentemente descritti ed intestati al sig. [redacted] risulta, dalla relazione notarile, quanto segue:

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n°363\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 23 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

GENERALITÀ DELLA DITTA:

1000/1000 Piena Proprietà.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: A ventennio le proprietà degli immobili censiti nel Comune di Villasor (CA) intestati a Tocco Luigi, è la seguente:

Fabbricato Rurale: Fabbricato con destinazione agricola, sito in strada vicinale Gutturu sa Serra s.n.c., costituito da un locale uso ricovero mezzi agricoli, cella frigo, locale sgombero, bagno e due ripostigli al piano terra con cortile-piazzale circostante; N.C.E.U. Foglio: 52, Mappale: 2105, Subalterno: 1; Cat: D/10; Rendita € 1'178,00. (giusta denuncia n°6472 del 13/03/2012 per ampliamento del Foglio: 52; Mappale: 2105 a sua volta costituito con denuncia n°3156/2004).

Il suddetto fabbricato con l'area scoperta annessa insiste sull'ente urbano distinto nel Catasto Terreni del comune di Villasor al Foglio: 52, Mappale: 2105 (ex 45/a, ex 45) di mq. 2417, giusto tipo mappale n°61377/212 per ampliamento del precedente tipo mappale n°247178/2004;

Terreno F52 M2106 - Descrizione: Terreno sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra: N.C.T. Foglio: 52; Mappale: 2106 (ex 45/b, ex 45) di mq. 2853.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA relativo ai seguenti immobili:

Terreno F52 M45 (*in seguito frazionato in F52\_M45/a e F52\_M45/b ed infine frazionato in F52\_M2105 e F52\_M2106*): sito in Villasor, località Sa Serra; N.C.T.; Foglio:52, Mappale: 45; mq.: 5270:

Rogito Giovanni Fadda in data 24/06/1970 Repertorio n°; Raccolta n°3624 – Donazione con dispensa da collazione.

A favore

Contro:

**Trascritta a Cagliari il 04/08/1870 Cas.: 11758; Art.: 9830;**

**N.B.: Il donante si riserva l'usufrutto vita sua natural durante.**

Variazione catastale: Riunione di usufrutto del 11/03/1984, in atti dal 24/12/2004 (prof. n°CA0381647) in morte di

Fabbricato Rurale: Fabbricato ad uso agricolo, sito in Villasor Strada Vicinale Sa Serra N.C.T. Foglio 52 Mappale 2105;

Terreno F52 M2106: Terreno sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra; N.C.T.; Foglio:52, Mappale: 2106.

Rogito Michele Puxeddu in data 28/01/2010; Repertorio n°13624; Raccolta n°28374 – Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo. *"Nel pieno possesso delle mie facoltà mentali io sott. Tocco Giuseppe nato a Villasor il 12/04/1934, con la presente scrittura intendo disporre dei miei beni come segue"*:

*"A mio figlio Tocco Luigi nato a Villasor il 21/07/1964 (anno di nascita corretto, nel certificato risulta erroneamente 1934, n.d.r) i seguenti terreni in comune di Villasor.*

- a) Foglio 54 Mappale 314 di mq. 5865, località Bia Mortisei;
- b) Foglio 30 Mappale 38 di mq. 5645, località Bia Biddarega;
- c) Foglio 64 Mappale 12 di mq. 8490, località Bia San Sperate;
- d) Foglio 27 Mappale 36 di mq. 6000, località Mori Cappucinus;
- e) Foglio 31 Mappale 41 di mq. 6845, località Is Ollastus, il 50%;
- f) Foglio 31 Mappale 176 di mq. 3120, località Is Ollastus, il 50%;
- g) Foglio 59 Mappale 48 di mq. 10475, località Bia Decimoputzu, il 50%;
- h) Foglio 54 Mappale 248 di mq. 3160, località Is Murdegus, 1/5;
- i) Foglio 60 Mappali 415-416 di mq. 2090, località S'Isca, 1/5;
- j) Foglio 52 Mappale 238 di mq. 2520, località Sa Serra;
- k) Foglio 52 Mappale 46 di mq. 1640, località Sa Serra;
- l) Foglio 52 Mappale 2105 di mq. 5270, località Sa Serra, compreso di un capannone agricolo per uso ricovero attrezzi, categoria D/10 di mq. 242,25.

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n°363\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 24 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

I Engineering

..... altri eredi omissis.....

Villasor 20/05/2005 – Tocco Giuseppe”

Contro: Tocco Giuseppe, nato a Villasor il 12/04/1934.

A favore:

- 1) Pistis Maria Rosaria, nata a Villasor il 10/02/1938 (coniuge);
- 2) Tocco Luigi, nato a Villasor il 21/07/1964 (figlio);
- 3) Tocco Elisabetta, nata a Villasor il 29/11/1966 (figlia);
- 4) Tocco Ilaria, nata a Villasor il 01/11/1969 (figlia).



**Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Cas.: n°9659, Art.: n°6226.**

Fabbricato Rurale: Fabbricato ad uso agricolo, sito in Villasor Strada Vicinale Sa Serra N.C.E.U. Foglio 52 Mappale 2105;

Terreno M52 M2106: Terreno sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra; N.C.T.; Foglio:52, Mappale: 2106.

Ufficio del Registro di Sanluri in data 17/03/2010; Repertorio n°/; Raccolta n°/ – Successione apertasi il 12/3/2009 Den.: n°329, Vol.: n°9990, in virtù di testamento notaio Puxeddu pubblicato il 28/01/2010.

Contro: Tocco Giuseppe, nato a Villasor il 12/04/1934.

A favore:

- 1) Pistis Maria Rosaria, nata a Villasor il 10/02/1938 (coniuge);
- 2) Tocco Luigi, nato a Villasor il 21/07/1964 (figlio);
- 3) Tocco Elisabetta, nata a Villasor il 29/11/1966 (figlia);
- 4) Tocco Ilaria, nata a Villasor il 01/11/1969 (figlia).

**Trascritto a Cagliari il 23/06/2010 Cas.: n°21824, Art.: n°13823.**

Fabbricato Rurale: Fabbricato ad uso agricolo, sito in Villasor Strada Vicinale Sa Serra N.C.E.U. Foglio 52 Mappale 2105;

Terreno M52 M2106: Terreno sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra; N.C.T.; Foglio:52, Mappale: 2106.

Rogito Paolo Tardiola in data 23/08/2011; Repertorio n°39255; Raccolta n°21225 – Accettazione Tacita di Eredità.

Contro: Tocco Giuseppe, nato a Villasor il 12/04/1934.

A favore: Tocco Luigi, nato a Villasor il 21/07/1964.

**Trascritto a Cagliari il 13/09/2011, Cas.: n°27645, Art.: n°19673.**

**N.B.:** Non indicati gli immobili in oggetto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI relative ai seguenti immobili:

Terreno (F52\_M2105 e F52\_M2106): Terreno sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra, N.C.T. Foglio 52, Mappale 45 mq. 5270.

Rogito Marcello Dolia in data 02/12/2003; Repertorio n°17318; Raccolta n°6601 – Ipoteca di € 65'203,50 a garanzia del mutuo di € 43'469,00 estinguibile in 10 anni concesso a Tocco Luigi.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A..

Contro:

- 1) Tocco Luigi, nato a Villasor il 21/07/1964;
- 2) Tocco Giuseppe, nato a Villasor il 12/04/1934.

**Iscritto a Cagliari il 11/12/2003, Cas.: n°46144, Art.: n°6119.**

**1.a) Annotamento di Erogazione Somma.**

**Iscritto a Cagliari il 22/02/2006, Cas.: n°8216, Art.: n°1548.**

Fabbricato Rurale: Fabbricato ad uso agricolo sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra, N.C.E.U. Foglio 52 Mappale 2105/1 Cat. D/10.

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 25 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering





..... altri eredi omissis.....

Villasor 20/05/2005 – Tocco Giuseppe”

Contro: [REDACTED]

A favore:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Cas.: n°9659, Art.: n°6226.**

Fabbricato Rurale: Fabbricato ad uso agricolo, sito in Villasor Strada Vicinale Sa Serra N.C.E.U. Foglio 52 Mappale 2105;

Terreno M52 M2106: Terreno sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra; N.C.T.; Foglio:52, Mappale: 2106.

Ufficio del Registro di Sanluri in data 17/03/2010; Repertorio n°; Raccolta n°/ – Successione apertasi il 12/3/2009 Den.: n°329, Vol.: n°9990, in virtù di testamento notaio Puxeddu pubblicato il 28/01/2010.

Contro [REDACTED]

A favore:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 23/06/2010 Cas.: n°21824, Art.: n°13823.**

Fabbricato Rurale: Fabbricato ad uso agricolo, sito in Villasor Strada Vicinale Sa Serra N.C.E.U. Foglio 52 Mappale 2105;

Terreno M52 M2106: Terreno sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra; N.C.T.; Foglio:52, Mappale: 2106.

Rogito Paolo Tardiola in data 23/08/2011; Repertorio n°39255; Raccolta n°21225 – Accettazione Tacita di Eredità.

Contro [REDACTED]

A favore [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 13/09/2011, Cas.: n°27645, Art.: n°19673.**

**N.B.: Non indicati gli immobili in oggetto.**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI relative ai seguenti immobili:

Terreno (F52\_M2105 e F52\_M2106): Terreno sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra, N.C.T. Foglio 52, Mappale 45 mq. 5270.

Rogito Marcello Dolia in data 02/12/2003; Repertorio n°17318; Raccolta n°6601 – Ipoteca di € 65'203,50 a garanzia del mutuo di € 43'469,00 estinguibile in 10 anni concesso a [REDACTED]

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]

**Iscritto a Cagliari il 11/12/2003, Cas.: n°46144, Art.: n°6119.**

**1.a) Annotamento di Erogazione Somma.**

**Iscritto a Cagliari il 22/02/2006, Cas.: n°8216, Art.: n°1548.**

Fabbricato Rurale: Fabbricato ad uso agricolo sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra, N.C.E.U. Foglio 52 Mappale 2105/1 Cat. D/10.

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n°363\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 25 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) F54 P45/a (in seguito F54 M238) - Terreno sito in Villasor località Bia Moristeni. N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 45/a, mq.: 5865;

3) F64 M12 - Terreno sito in Villasor località Bia San Sperate. N.C.T. Foglio: 64, Mappale: 12, mq.: 8490;

**Rogito** Giovanni Fadda in data 24/06/1960 Repertorio: n°; Raccolta: n°5523 - Donazione con dispensa da collazione.

A favore: [REDACTED]

Contro: Tocco Luigi, nato a Villasor il 30/07/1904.

**N.B.:** Il donante si riserva l'usufrutto vita sua natural durante.

**Trascritto a Cagliari il 23/01/1973 Cas.: n°3569; Art.: n°3290.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Terreni:

1) F30 P38 - Terreno in località Bia Biddarega. N.C.T. Foglio: 30, Mappale: 38, mq.: 5645;

2) F52 P46 - Terreno in località Sa Serra. N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 46, mq.: 1640;

3) F52 P238 - Terreno in località Sa Serra. N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 238, mq.: 2520;

4) F54 P314 Terreno in località Bia Moristeni. N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 314 (Ex 45/a), mq.: 5865;

5) F64 P12 - Terreno in località Bia San Sperate. N.C.T. Foglio: 64, Mappale: 12, mq.: 8490;

**Rogito** Michele Puxeddu in data 28/01/2010, Repertorio: n°13624; Raccolta: n°2837 - Verbale di Pubblicazione di Testamento.

"Nel pieno possesso delle mie facoltà mentali io sott. [REDACTED] con la presente scrittura intendo disporre dei miei beni come segue":

"A mio figlio [REDACTED] (anno di nascita corretto, nel certificato risulta erroneamente 1934, n.d.r) i seguenti terreni in comune di Villasor:

1) Foglio 54 Mappale 314 di mq. 5865, località Bia Mortisei;

2) Foglio 30 Mappale 38 di mq. 5645, località Bia Biddarega;

3) Foglio 64 Mappale 12 di mq. 8490, località Bia San Sperate;

4) Foglio 27 Mappale 36 di mq. 6000, località Mori Cappucinus;

5) Foglio 31 Mappale 41 di mq. 6845, località Is Ollastus, il 50%;

6) Foglio 31 Mappale 176 di mq. 3120, località Is Ollastus, il 50%;

7) Foglio 59 Mappale 48 di mq. 10475, località Bia Decimoputzu, il 50%;

8) Foglio 54 Mappale 248 di mq. 3160, località Is Murdegus, 1/5;

9) Foglio 60 Mappali 415-416 di mq. 2090, località S'Isca, 1/5;

10) Foglio 52 Mappale 238 di mq. 2520, località Sa Serra;

11) Foglio 52 Mappale 46 di mq. 1640, località Sa Serra;

12) Foglio 52 Mappale 2105 di mq. 5270, località Sa Serra, compreso di un capannone agricolo per uso ricovero attrezzi, categoria D/10 di mq. 242,25.

..... altri eredi omissis.....

Villasor 20/05/2005 - [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

A favore:

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

3) [REDACTED]

4) [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 22/03/2010, Cas.: n°9659; Art.: n°6226.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Terreni:

1) Terreno F30 P38: Terreno in località Bia Biddarega. N.C.T. Foglio: 30, Mappale: 38, mq.: 5645;

2) Terreno F52 P238: Terreno in località Sa Serra. N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 238, mq.: 2520;

3) Terreno F52 P46: Terreno in località Sa Serra. N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 46, mq.: 1640;

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n°363\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 27 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

- 4) Terreno F54 P314: Terreno in località Bia Moristeni. N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 314 (Ex 45/a), mq.: 5865;
- 5) Terreno F64 P12: Terreno in località Bia San Sperate. N.C.T. Foglio: 64, Mappale: 12, mq.: 8490.

**Ufficio del Registro di Sanluri** in data 17/03/2010, Repertorio: n°/; Raccolta: n°/ – Successione apertasi il 12/03/2009, Den.: n°329, Vol.: n°9990 in virtù di testamento notaio Puxeddu pubblicato il 28/01/2010.

Contro: [REDACTED]

A favore:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 23/06/2010, Cas.: n°21824; Art.: n°13823.**

Terreni:

- 1) Terreno F30 P38: Terreno in località Bia Biddarega. N.C.T. Foglio: 30, Mappale: 38, mq.: 5645;
- 2) Terreno F52 P238: Terreno in località Sa Serra. N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 238, mq.: 2520;
- 3) Terreno F52 P46: Terreno in località Sa Serra. N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 46, mq.: 1640;
- 4) Terreno F54 P314: Terreno in località Bia Moristeni. N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 314 (Ex 45/a), mq.: 5865;
- 5) Terreno F64 P12: Terreno in località Bia San Sperate. N.C.T. Foglio: 64, Mappale: 12, mq.: 8490.

**Rogito** Paolo Tardiola in data 23/08/2011, Repertorio: n°39225; Raccolta: n°21225 – Accettazione Tacita di Eredità.

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 13/09/2011, Cas.: n°27645; Art.: n°19673.**

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** relative ai seguenti immobili:

Terreni:

- 1) Terreno F52 P238: Terreno in località Sa Serra. N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 238, mq.: 2520;
- 2) .....Altri.....

**Rogito** Marcello Dolia in data 02/12/2003 Repertorio n°17318; Raccolta n°6601 – Ipoteca di € 65'203,50 a garanzia del mutuo di € 43'469,00 estinguibile in anni 10, concesso a Tocco Luigi.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

**Iscritto a Cagliari il 11/12/2003, Cas.: n°46144; Art.: n°6119;**

Terreni:

- 1) Terreno F52 P238: Terreno in località Sa Serra. N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 238, mq.: 2520;
- 2) .....Altri.....

**Annotamento** di Erogazione Somma

**Trascritto a Cagliari il 22/02/2006, Cas.: n°8126; Art.: n°1548;**

Terreni:

- 1) Terreno F30 P38: Terreno in località Bia Biddarega, N.C.T. Foglio: 30, Mappale: 38, mq.: 5645;
- 2) Terreno F52 P46: Terreno in località Sa Serra, N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 46, mq.: 1640;
- 3) Terreno F52 P238: Terreno in località Sa Serra, N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 238, mq.: 2520;
- 4) Terreno F54 P314: Terreno in località Bia Moristeni, N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 314 (Ex 45/a), mq.: 5865;
- 5) Terreno F64 P12: Terreno in località Bia San Sperate, N.C.T. Foglio: 64, Mappale: 12, mq.: 8490.

**Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello** di Cagliari in data 26/06/2014; Repertorio n°4327 – Verbale di Pignoramento Immobili.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A..

Contro: [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 01/08/2014 Cas.: n°18678; Art.: n°14972.**



**OSSERVAZIONI:** Riunione di usufrutto del 11/03/1984 n°14134.1/2004 in atti dal 24/12/2004 (prot. n°CA0381647) in morte di [REDACTED]

#### **CERTIFICATO NOTARILE N°4**

Il Documento è stato redatto dal Notaio Dott. Ricetto Enrico, per il ventennio dal 18/07/1979 al 02/10/2014, in data 13/10/2014 e depositato in Cancelleria il 20/10/2014.

Pratica: n°3520;

Pratica Ventennale: n°2352c.

Creditore: Banco di Sardegna S.p.A..

Debitore: [REDACTED]

Dal ventennio a tutto il giorno 02 Ottobre 2014 relativamente agli immobili precedentemente descritti ed intestati al sig. Tocco Luigi risulta, dalla relazione notarile, quanto segue:

#### **GENERALITÀ DELLA DITTA:**

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:** Al ventennio le proprietà degli immobili censiti nel Comune di Villasor (CA) intestata [REDACTED] per la proprietà di 1/2, è la seguente:

#### **Terreni:**

- 1) Terreno F31 P41: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 41, mq.: 6845;
- 2) Terreno F31 P176: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 176, mq.: 3120;
- 3) Terreno F59 P48: Terreno sito in Villasor località Bia Decimoputzu, N.C.T. Foglio: 59, Mappale: 48, mq.: 10475 (**di proprietà di** [REDACTED])

#### **QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA** relativo ai seguenti immobili:

#### **Terreni:**

Terreno F31 P176: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 41, mq.: 3120.

**Rogito** Giovanni Fadda in data 18/07/1979 Repertorio: n°/; Raccolta: n°9651.

1^ Compravendita:

A favore:

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

Con [REDACTED]

2^ Compravendita:

A favore:

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

Co [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 20/07/1979, Cas.: n°13408; Art.: n°11087.**



Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. n°363\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 29 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

I Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Terreni:

- 1) Terreno F31 P41: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 41, mq.: 6845;
- 2) Terreno F31 P176: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 176, mq.: 3120;
- 3) Terreno F59 P48: Terreno sito in Villasor località Bia Decimoputzu, N.C.T. Foglio: 59, Mappale: 48, mq.: 10475 (**di proprietà di** [redacted])

**Rogito** Michele Puxeddu in data 28/01/2010, Repertorio: n°13624, Raccolta: n°2837 – Verbale di Pubblicazione di Testamento.

*"Nel pieno possesso delle mie facoltà mentali io sott. [redacted] con la presente scrittura intendo disporre dei miei beni come segue":*

*"A mio figlio [redacted] (anno di nascita corretto, nel certificato risulta erroneamente 1934, n.d.r.) i seguenti terreni in comune di Villasor:*

- 1) Foglio 54 Mappale 314 di mq. 5865, località Bia Mortisei;
- 2) Foglio 30 Mappale 38 di mq. 5645, località Bia Biddarega;
- 3) Foglio 64 Mappale 12 di mq. 8490, località Bia San Sperate;
- 4) Foglio 27 Mappale 36 di mq. 6000, località Mori Cappucinus;
- 5) Foglio 31 Mappale 41 di mq. 6845, località Is Ollastus, il 50%;
- 6) Foglio 31 Mappale 176 di mq. 3120, località Is Ollastus, il 50%;
- 7) Foglio 59 Mappale 48 di mq. 10475, località Bia Decimoputzu, il 50% (**Vedere Osservazioni**);
- 8) Foglio 54 Mappale 248 di mq. 3160, località Is Murdegus, 1/5;
- 9) Foglio 60 Mappali 415-416 di mq. 2090, località S'Isca, 1/5;
- 10) Foglio 52 Mappale 238 di mq. 2520, località Sa Serra;
- 11) Foglio 52 Mappale 46 di mq. 1640, località Sa Serra;
- 12) Foglio 52 Mappale 2105 di mq. 5270, località Sa Serra, compreso di un capannone agricolo per uso ricovero attrezzi, categoria D/10 di mq. 242,25.

..... altri eredi omissis.....

Villasor 20/05/2005 - [redacted]

Contro [redacted]

A favore:

- 1) [redacted]
- 2) [redacted]
- 3) [redacted]
- 4) [redacted]

**Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Cas.: n°9659; Art.: n°6226.**

Terreni:

- 1) Terreno F31 P41: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 41, mq.: 6845;
- 2) Terreno F31 P176: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 176, mq.: 3120;

**Ufficio del Registro di Sanluri** in data 17/03/2010, Repertorio: n°/; Raccolta: n°/, Successione apertasi il 12/03/2009 De.: 329, Vol.: 9990 in virtù di Testamento notaio Puxeddu pubblicato il 28/01/2010.

Contro [redacted]

A favore:

- 1) [redacted]
- 2) [redacted]
- 3) [redacted]
- 4) [redacted]

**Trascritto a Cagliari il 23/06/2010 Cas.: n°21824; Art.: n°13823.**

Terreni:

- 1) Terreno F31 P41: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 41, mq.: 6845;

- 2) Terreno F31 P176: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 176, mq.: 3120;  
**Rogito** Paolo Tardiola in data 23/08/2011, Repertorio: n°39225; Raccolta: n°21225, Accettazione Tacita di Eredità.  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 13/09/2011 Cas.: n°27645; Art.: n°19673.**

**N.B.:In realtà nell'atto non sono indicati gli immobili in oggetto.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI relative ai seguenti immobili:

Terreni (per la proprietà di 1/2):

- 1) Terreno F31 P41: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 41, mq.: 6845;
- 2) Terreno F31 P176: Terreno sito in Villasor località Is Ollastus, N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 176, mq.: 3120;
- 3) Terreno F59 P48: Terreno sito in Villasor località Bia Decimoputzu, N.C.T. Foglio: 59, Mappale: 48, mq.: 10475 (di proprietà di [REDACTED])

**Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari** in data 26/06/2014, Repertorio n°4327; Raccolta n°/ - Verbale di Pignoramento Immobili.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 01/08/2014, Cas.: n°18678; Art.: n°14972;**

OSSERVAZIONI: Il Terreno al Foglio 59 Mappale 48 è di proprietà per l'intero in favore di [REDACTED] (coniuge di [REDACTED] per averlo acquistato con atto di vendita, rogito Giovanni Fadda, del 11/04/1973, Racc.: n°5717, Trascritto a Cagliari il 02/05/1973, Cas.: n°9583. Art.: n°8268, pertanto escluso dalla comunione dei beni prima dell'entrata in vigore della Legge n°151/1975. Di conseguenza è errata la quota di 1/2 del detto Terreno indicato nel Verbale di Testamento (Rogito Fadda Giovanni).

#### CERTIFICATO NOTARILE N°5

Il Documento è stato redatto dal Notaio Dott. Ricetto Enrico, per il ventennio dal 30/08/1974 al 02/10/2014, in data 13/10/2014 e depositato in Cancelleria il 20/10/2014.

Pratica: n°3521;

Pratica Ventennale: n°2352d.

Creditore: Banco di Sardegna S.p.A.

Debitore: [REDACTED]

Dal ventennio a tutto il giorno 02 Ottobre 2014 relativamente agli immobili precedentemente descritti ed intestati al sig. [REDACTED] dalla relazione notarile, quanto segue:

GENERALITÀ DELLA DITTA:

- 1) [REDACTED] Proprietà per 3/15 (quota esecutata);
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED] 1/15;
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: Al ventennio le proprietà degli immobili censiti nel Comune di Villasor (CA) intestati a [REDACTED] per la proprietà di 3/15, è la seguente:

Relazione di Consulenza Tecnica  
Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n°363\_2014  
Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 31 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Terreni:

- 1) Terreno F60 P415: Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 415, mq.: 2004 (Ex 112/a, Ex 112);
- 2) Terreno F60 P416: Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 416, mq.: 86 (Ex 112/b, Ex 112);
- 3) Terreno F54 P248: Terreno sito in Villasor località Is Murdegus, N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 248, mq.: 3160 (Ex 153/b, Ex 153).

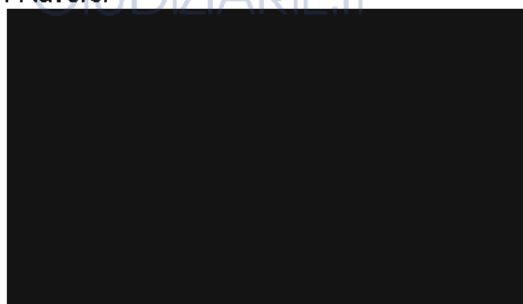
QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA relativo ai seguenti immobili:

Terreni:

Terreno F54 P153 (in seguito F54\_P248 – derivato da frazionamento): Terreno sito in Villasor (località Is Murdegus), N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 153, mq.: 25265.

Ufficio del Registro di Cagliari in data 11/03/1944 Repertorio: n°/; Raccolta: n°9651; Successione apertasi il 21/01/1943, Den.: n°51, Vol.: n°218, in virtù di legge.

A favore:



**Trascritto a Cagliari il 23/03/1944, Cas.: n°1073; Art.: n°1032, Vol.: n°1352/132.**

Terreno F54 P153/a (in seguito F54\_P248 – derivato da frazionamento): Terreno sito in Villasor (località Is Murdegus), N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 153/a, mq.: 10995.

Rogito Clemente Mancosu in data 31/03/1954 Repertorio: n°15650; Raccolta: n°9720; Divisione.

A favore:

Contro:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

**Trascritto a Cagliari il 16/05/1951, Cas.: n°4010; Art.: n°3633, Vol.: n°2687/22.**

Terreno F54 P153/a (in seguito F54\_P248 – derivato da frazionamento): Terreno sito in Villasor (località Is Murdegus), N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 153/a, mq.: 10995.

Rogito Clemente Mancosu in data 31/03/1951 Repertorio: n°15650; Raccolta: n°9720; Divisione.

A favore:

Contro:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

**Trascritto a Cagliari il 16/05/1951, Cas.: n°4010; Art.: n°3633, Vol.: n°2687/22.**

Terreno F60 P112 (in seguito F60\_P415 e F60\_P416 – derivati da frazionamento) Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 112, mq.: 2090;

**Rogito** Giovanni Fadda in data 14/09/1974, Repertorio: n°/; Raccolta: n°6806, Verbale di richiesta di registrazione di Testamenti Pubblici del defunto Pistis Pietrino.

Testamento 1 (ricevuto dal Dr. Giovanni Fadda in data 15/05/1974 – annotato al n°171 del repertorio degli atti di ultima volontà) Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 112, mq.: 2090:

A favore:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]

Testamento 2 (ricevuto dal Dr. Giovanni Fadda in data 10/07/1974 – annotato al n°174 del repertorio degli atti di ultima volontà) Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 112, mq.: 2090, ..... altri..... omissis.....

A favore:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]

Contra:

**Trascritto a Cagliari il 27/09/1974, Cas.: n°16874; Art.: n°14608.**

Terreno F60 P112 (in seguito F60\_P415 e F60\_P416 – derivati da frazionamento) Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 112, mq.: 2090;

**Ufficio del Registro di Sanluri** in data .../04/1975, Repertorio: n°/; Raccolta: n°8. Successione apertasi il 30/08/1974, Den.: n°47, Vol.: n°417 in virtù di testamento pubblico.

A favore:

Contro:

**Trascritto a Cagliari il 13/05/1975, Cas.: n°6097; Art.: n°5208.**

Terreno F60 P112 (in seguito F60\_P415 e F60\_P416 – derivati da frazionamento) Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 112, mq.: 2090;

**Ufficio del Registro di Sanluri** in data 29/11/1988, Repertorio: n°/; Raccolta: n°/. Successione apertasi il 31/08/1987, Den.: n°65, Vol.: n°518 in virtù di legge.

A favore:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]

Contro: Tocco Vitalia, nata a Villasor il 09/05/1913.

**Trascritto a Cagliari il 08/04/1989, Cas.: n°9228; Art.: n°7333.**

Terreno F54 P153/b (in seguito F54\_P248 – derivate da frazionamento) Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 153/b, mq.: 3160;

**Ufficio del Registro di Sanluri** in data 10/06/1990, Repertorio: n°/; Raccolta: n°/. Successione apertasi il 31/08/1987, Den.: n°76, Vol.: n°528 in virtù di legge.

A favore:



- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)

Contro:

**Trascritto a Cagliari il 14/01/1991, Cas.: n°1891; Art.: n°1535.**

Terreno (Non indicati i Mappali in oggetto): Terreno sito in Villasor località /, N.C.T. Foglio: /, Mappale: /, mq.: /; Ufficio del Registro di Sanluri in data 23/03/2000, Repertorio: n°/; Raccolta: n°/. Successione apertasi il 07/10/1999, Den.: n°50, Vol.: n°667 in virtù di legge.

A favore:

- 1)
- 2)
- 3)

Contro: Tocco Mano, nato a Villasor il 24/02/1939 (vedere Osservazione n°4).

**Trascritto a Cagliari il 05/03/2002, Cas.: n°11270; Art.: n°8574.**

Terreno F54 P248: Terreno sito in Villasor località Is Murdegus, N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 248, mq.: 3160;

Terreno F60 P415: Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 415, mq.: 2004;

Terreno F60 P416: Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 416, mq.: 86;

Rogito Michele Puxeddu in data 28/01/2010, Repertorio: n°13624; Raccolta: n°2837. Verbale di Pubblicazione di Testamento.

A favore:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

Contro:

**Trascritto a Cagliari il 22/03/2010, Cas.: n°9659; Art.: n°6226.**

Terreno F54 P248: Terreno sito in Villasor località Is Murdegus, N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 248, mq.: 3160;

Terreno F60 P415: Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 415, mq.: 2004;

Terreno F60 P416: Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 416, mq.: 86;

Ufficio del Registro di Sanluri in data 17/03/2010, Repertorio: n°/; Raccolta: n°/. Successione apertasi il 12/03/2009, Den.: n°329, Vol.: n°9990, in virtù di testamento notaio Puxeddu pubblicato il 28/01/2010.

A favore:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

Co

**Trascritto a Cagliari il 23/06/2010, Cas.: n°21824; Art.: n°13823.**

Terreno F54 P248: Terreno sito in Villasor località Is Murdegus, N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 248, mq.: 3160;

Terreno F60 P415: Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 415, mq.: 2004;

Terreno F60 P416: Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 416, mq.: 86;  
**Rogito** Dottor Paolo Tardiola in data 23/08/2011, Repertorio: n°39225; Raccolta: n°21225. Accettazione Tacita di Eredità.

Contro: [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 13/09/2011, Cas.: n°27645; Art.: n°19673.**

**N.B.:** Non indicati gli immobili in oggetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI relative ai seguenti immobili:

Terreni:

Terreno F54 P248: Terreno sito in Villasor località Is Murdegus, N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 248, mq.: 3160;

Terreno F60 P415: Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 415, mq.: 2004;

Terreno F60 P416: Terreno sito in Villasor località S'Isca, N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 416, mq.: 86;

**Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari** in data 26/06/2014, Repertorio n°4327; Raccolta n°/ –  
Verbale di Pignoramento Immobili.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

**Trascritto a Cagliari il 01/08/2014, Cas.: n°18678; Art.: n°14972;**

OSSERVAZIONI:

- 1) In base alla partita catastale n°2294 l'originario mappale 153 di mq. 25265 risulta intestato dall'impianto a [REDACTED]
- 2) Nella dichiarazione di successione di [REDACTED], tra gli eredi, [REDACTED] (Quadro Sinottico Voce n°5);
- 3) Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cagliari, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte le accettazioni di eredità di [REDACTED] rio.
- 4) Gli immobili in oggetto non sono correttamente intestati in catasto in quanto manca la voltura relativa alla dichiarazione di successione di [REDACTED]

**PREDISPOSIZIONE DELL'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI FABBRICATO RESIDENZIALE**

- 1) **Atto:** Iscrizione del 11/04/2008, Casellario: n°13057; Articolo: n°2448.  
**Descrizione:** Ipoteca di € 320'000,00 a garanzia del mutuo di € 160'000,00 estinguibile in anni 15.  
**Rogante:** Dott. Michele Puxeddu; Repertorio; n°12365; Raccolta; n°1965.  
**Data:** 04/04/2008.  
**Immobile:** Fabbricato Residenziale: Appartamento sito in Villasor, Via Cavour al p.t/1; N.C.E.U.; Foglio: 51, Mappale: 1043, Subalterno: 4; Vani.: 8,5.  
A favore: Banco di Sardegna S.p.A.  
Contro: [REDACTED]
- 2) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.  
**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.  
**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio; n°4327; Raccolta; n°/.  
**Data:** 26/06/2014.  
**Immobile:** Fabbricato Residenziale: Appartamento sito in Villasor, Via Cavour n°25 al p.t/1; N.C.E.U.; Foglio: 51, Mappale: 1043, Subalterno: 4; Vani.: 8,5; Cat.: A/2.  
A favore: Banco di Sardegna S.p.A.  
Contro: [REDACTED]

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI BENE COMUNE

- 1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.  
**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.  
**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio; n°4327; Raccolta; n°/.  
**Data:** 26/06/2014.  
**Immobile:** Bene Comune: Area sita in Villasor, Via Cavour, adibita ad ingresso (per la quota pari a 1/2). N.C.E.U.; Foglio: 51, Mappale: 1043, Subalterno: 3; Mq.: 139.  
A favore: Banco di Sardegna S.p.A.  
Contro: [REDACTED]

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI FABBRICATO RURALE

- 1) **Atto:** Iscrizione del 11/12/2003, Casellario: n°46144; Articolo: n°6119.  
**Descrizione:** Ipoteca di € 65'203,50 a garanzia del mutuo di € 43'469,00 estinguibile in 10 anni, concesso a [REDACTED].  
**Rogante:** Marcello Dolia; Repertorio n°17318; Raccolta n°6601.  
**Data:** 02/12/2003.  
**Immobile:** Terreno F52 M45 (in seguito Fabbricato Rurale): Terreno sito in Villasor, Località Sa Serra. N.C.T.; Foglio: 52, Mappale: 45, Subalterno: /; Mq.: 5270.  
A favore: Banco di Sardegna S.p.A.  
Contro:  
1) [REDACTED]  
2) [REDACTED]

- 2) **Atto:** Trascrizione del 22/02/2006, Casellario: n°8126; Articolo: n°1548.  
**Descrizione:** Annotamento di Erogazione Somma.  
**Rogante:** /.  
**Data:** 22/02/2006.  
**Immobile:** Terreno F52 M2105 (in seguito Fabbricato Rurale): Terreno sito in Villasor, Località Sa Serra. N.C.T.; Foglio: 52, Mappale: 45, Subalterno: /; Mq.: 5270.  
A favore: Banco di Sardegna S.p.A.  
Contro:  
1) [REDACTED]  
2) [REDACTED]

- 3) **Atto:** Iscrizione del 01/06/2011, Casellario: n°16230; Articolo: n°2964.  
**Descrizione:** Ipoteca Esattoriale di € 72'042,68 per il credito di € 36'021,34.  
**Rogante:** Atto Amministrativo - Repertorio: n°538; Articolo: n°/.  
**Data:** 27/05/2011.  
**Immobile:** Fabbricato Rurale: Fabbricato ad uso agricolo sito in Villasor, N.C.E.U. Foglio: 52, Mappale: 2105, Subalterno: /; Mq.: /.  
A favore: Equitalia Sardegna S.p.A.  
Contro: [REDACTED]

- 4) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.  
**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.  
**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°/.  
**Data:** 26/06/2014.  
**Immobile:** Fabbricato Rurale: Fabbricato ad uso agricolo sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra; N.C.E.U. Foglio: 52, Mappale: 2105, Subalterno: 1; Categoria: D/10; Mq.: /.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F30\_P38

1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°/.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F30\_P38: Terreno sito in Villasor, Località Bia Biddarega; N.C.T. Foglio: 30, Mappale: 38, Subalterno: /; Mq.: 5645.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F31\_P41

1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°/.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F31\_P41: Terreno sito in Villasor, Località Is Ollastus; N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 41, Subalterno: /; Mq.: 6845.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F31\_P176

1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°/.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F31\_P176: Terreno sito in Villasor, Località Is Ollastus; N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 176, Subalterno: /; Mq.: 3120.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F52\_P46

1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°/.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F52\_P46: Terreno sito in Villasor, Località Sa Serra; N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 46, Subalterno: /; Mq.: 1640.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F52\_P238

1) **Atto:** Iscrizione del 11/12/2003, Casellario: n°46144; Articolo: n°6119.

**Descrizione:** Ipoteca di € 65'203,50 a garanzia del mutuo di € 43'469,00 estinguibile in 10 anni concesso a [REDACTED]

**Rogante:** Marcello Dolia; Repertorio n°17318; Raccolta n°6601.

**Data:** 02/12/2003.

**Immobile:** Terreno F52 P238: Terreno sito in Villasor, Località Sa Serra. N.C.T.; Foglio: 52, Mappale: 238, Subalterno: /; Mq.: 2520.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

1)

2)

Pro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 2) **Atto:** Trascrizione del 22/02/2006, Casellario: n°8126; Articolo: n°1548.

**Descrizione:** Annotamento di Erogazione Somma.

**Rogante:** /.

**Data:** 22/02/2006.

**Immobile:** Terreno F52 P238: Terreno sito in Villasor, Località Sa Serra. N.C.T.; Foglio: 52, Mappale: 238, Subalterno: /; Mq.: 2520.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

1)

2)

- 3) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°/.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F52 P238: Terreno sito in Villasor, Località Sa Serra; N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 238, Subalterno: /; Mq.: 2520.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F52\_P2106

- 1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°17318; Raccolta n°6601.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F52 P2106: Terreno sito in Villasor, Strada Vicinale Sa Serra; N.C.T. Foglio: 52, Mappale: 2106, Subalterno: /; Mq.: 2853.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F54\_P248

- 1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°/.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F54 P248: Terreno sito in Villasor, Località Is Ollastus; N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 248, Subalterno: /; Mq.: 3160.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F54\_P314

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n°363\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 38 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°1.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F54 P314: Terreno sito in Villasor, Località Bia Mortisei; N.C.T. Foglio: 54, Mappale: 314, Subalterno: /; Mq.: 5865.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F59\_P48

1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°1.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F59 P48: Terreno sito in Villasor, Località Bia Decimoputzu; N.C.T. Foglio: 31, Mappale: 176, Subalterno: /; Mq.: 10475.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED] 21/07/1964 (Per la Proprietà di 1/2) – Vedere Osservazione.

**OSSERVAZIONE:** Il Terreno al Foglio 59 Mappale 48 è di **proprietà per l'intero in favore di** [REDACTED] (coniuge di [REDACTED] per averlo acquistato con atto di vendita, rogito Giovanni Fadda, del 11/04/1973, Racc.: n°5717, Trascritto a Cagliari il 02/05/1973, Cas.: n°9583. Art.: n°8268, pertanto escluso dalla comunione dei beni prima dell'entrata in vigore della Legge n°151/1975. Di conseguenza è **errata la quota di 1/2 del detto Terreno** indicato nel Verbale di Testamento (Rogito Fadda Giovanni).

**NOTA:** Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F60\_P415

1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°1.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F60 P415: Terreno sito in Villasor, Località S'Isca; N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 415, Subalterno: /; Mq.: 2004.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F60\_P416

2) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°1.

**Data:** 26/06/2014.

**Immobile:** Terreno F60 P416: Terreno sito in Villasor, Località Is Ollastus; N.C.T. Foglio: 60, Mappale: 416, Subalterno: /; Mq.: 86.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI TERRENO F64\_P12

1) **Atto:** Trascrizione del 01/08/2014, Casellario: n°18678; Articolo: n°14972.

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**Rogante:** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari; Repertorio n°4327; Raccolta n°1.



Data: 26/06/2014.

Immobilie: Terreno F64 P12: Terreno sito in Villasor, Località Bia San Sperate; N.C.T. Foglio: 64, Mappale: 12, Subalterno: /; Mq.: 8490.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro



## ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

### MAPPE CENSUARIE

Le mappe censuarie sono state acquisite ed allegate alla presente relazione peritale.

Sono inoltre presenti:

1. Stralcio Corografia I.G.M. scala 1:25'000;
2. Stralcio C.T.R. scala 1:10'000;
3. Stralcio P.U.C. scala 1:10'000;
4. Stralcio Catastale scala 1:4'000.

### NOTE:

- 1) Consultare gli Allegati Elaborati Grafici della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 4) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

### CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Tutti i certificati di destinazione urbanistica, relativi terreni precedentemente elencati, sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione peritale.

NOTA: Consultare gli Allegati Documentazione Urbanistica della presente relazione peritale.

### ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

È stata allegata agli atti la documentazione contenente gli atti ultraventennali, presenti nei Certificati Notarili.

Sono inoltre stati acquisiti i seguenti atti:

1. Atto redatto dal Notaio Giovanni Fadda;
2. Atto redatto dal Notaio Michele Puxeddu.

NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

### EVENTUALI SEGNALAZIONI

Non risultano presenti acquisti "mortis causa" non trascritti.

### NOTA FINALE:

- 1) Consultare gli Allegati Elaborati Grafici della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 4) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

### RISPOSTA AL QUESITO N°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.).**

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n°363\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 40 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PREVIO ACCESSO

Con le seguenti comunicazioni formali al debitore esecutato, a mezzo lettera raccomandata A/R:

1. Inviata a Castelfranco Veneto, in data 02/03/2017, si informava il medesimo della necessità di effettuare il sopralluogo. In data 17/03/2017 la raccomandata e la relativa ricevuta di ritorno mi viene restituita in quanto il debitore esecutato risulta trasferito (dal 13/10/2014 nuovamente a Villasor);
2. Inviata a Villasor, in data 01/04/2017, si informava il medesimo della necessità di effettuare il sopralluogo. In data 17/05/2017 la raccomandata e la relativa ricevuta di ritorno mi viene restituita, per compiuta giacenza;
3. Inviata a Villasor, in data 02/05/2017, si informava il medesimo della scelta, in maniera autonoma, della data del sopralluogo, fissata per il giorno Mercoledì 17 Maggio 2017.

**Mercoledì 17 Maggio 2017** alle ore 15:00, come da comunicazione, mi presento sul luogo dell'appuntamento per il sopralluogo. Non è presente il Sig. [REDACTED] poiché non ha ritirato la mia raccomandata. Lascio nella sua casella delle lettere copia della raccomandata. Il 18/05/2017 vengo contattato telefonicamente dal Sig. [REDACTED] e concordiamo in maniera informale la data del sopralluogo per la giornata di Martedì 23 Maggio 2017.

**Martedì 23 Maggio 2017** alle ore 16:00, si è proceduto al sopralluogo di tutti gli immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] consistente nell'esame dello stato dei luoghi, nella verifica della consistenza e, più in generale, nel reperimento di tutte le informazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali.

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

POSIZIONE: L'immobile è ubicato a Sud-Sud-Est del territorio comunale di Villasor (CA) in località *Riu Malu*, all'interno del centro urbano, nella Via Cavour al numero civico n°25. Tale località si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7, che da Monastir porta a Villasor. All'ingresso del paese si svolta leggermente a destra per Via S. Sperate (direzione Villasor), la quale si percorre per 450 metri sino all'incrocio con la via Enrico Berlinguer, nella quale ci si immette svoltando a sinistra. Si percorre un tratto di strada di circa 250 metri sino ad intersecare la Via Cavour, nella quale ci si immette svoltando a destra, che si percorre per circa 150 metri, sino ad arrivare al civico n°25.

ACCESSO AL FABBRICATO: al fabbricato si accede attraverso:

- 1) L'accesso pedonale, garantito direttamente dalla Via Cavour, che non possiede numero civico (Dovrebbe essere il n°25, secondo il civico assegnato dal Comune), per mezzo di un cancello a due ante a vista e, percorrendo un piccolo vialetto di pertinenza comune, si arriva in prossimità della scala che conduce al Fabbricato.
- 2) L'accesso carrabile è garantito direttamente dalla Via Cavour, dal Civico n°25 (Dovrebbe essere il n°25/A, secondo il civico assegnato dal Comune), ed avviene per mezzo di un cancello a due ante a vista e, percorrendo un piccolo vialetto di pertinenza comune, si arriva in prossimità della scala che conduce al Fabbricato.

I due accessi sono adiacenti tra loro.

Per accedere alla proprietà si deve attraversare la prima parte del cortile che risulta di pertinenza comune a due Unità immobiliari, che insistono entrambe sulla particella catastale n°1043, subalterno 3. Tale immobile è per metà intestato al Sig. [REDACTED] e per metà risulta intestata ad un suo parente.

INGRESSO: L'ingresso all'interno dell'Unità Immobiliare è garantito da:

- 1) Un porta in legno, a due ante a vista, per quanto riguarda l'ingresso anteriore al Piano Terra;
- 2) Un portoncino blindato rivestito in legno, ad una singola anta cieca, per quanto riguarda l'ingresso posteriore, al Piano Terra;



- 3) Da una scala in calcestruzzo, per quanto riguarda l'ingresso al Piano Seminterrato, che non risulta direttamente collegato al resto del fabbricato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Il *Tipo Edilizio* della struttura civile è "Residenziale" e la *Tipologia Edilizia* è "Casa Unifamiliare" e, in quanto costruzione ultimata, risulta composta da una singola Unità Immobiliare, realizzata sui seguenti livelli:

- 1) Piano Seminterrato;
- 2) Piano Terra;
- 3) Piano Primo.

L'Unità Immobiliare è stata realizzata presumibilmente tra il 1985 ed il 1987 su un terreno edificabile, è di forma irregolare ma inscrivibile in un rettangolo, ed è descritta come segue:

CARATTERISTICHE INTERNE:

PIANO SEMINTERRATO:

Al Piano Seminterrato è presente una pertinenza esclusiva, composta da un unico vano, *adibito a Cantina*, cui si accede esclusivamente dalla parte posteriore del cortile esterno, tramite una rampa di scale in calcestruzzo. Risulta rispettato il rapporto aero-illuminante delle superfici finestrate presenti.

AMBIENTE	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Calpestabile, in m <sup>2</sup> )	ALTEZZA UTILE (in m.)
Cantina	68,05	2,60
<b>TOTALE</b>	<b>68,05</b>	

PIANO TERRA:

Il Piano Terra, *adibito a Zona Giorno*, è composto da Ingresso/Soggiorno, Sala da Pranzo, Cucina e Bagno. È presente una Balcone 1 in corrispondenza della Sala da Pranzo. Tale piano possiede due ingressi, uno anteriore, disposto in corrispondenza dell'Ingresso/Soggiorno, e accessibile grazie ad una rampa di scale in calcestruzzo non dotata di corrimano, ed uno posteriore, disposto in corrispondenza del Bagno, garantito per mezzo di un infisso di porta. Risulta rispettato il rapporto aero-illuminante delle superfici finestrate presenti.

È presente una lesione orizzontale, individuata sulla parete laterale destra, che separa i vani dell'Ingresso/Soggiorno dalla Zona Pranzo, in prossimità della porta di ingresso anteriore.

AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (Calpestabile, in m <sup>2</sup> )	ALTEZZA UTILE (in m)
Ingresso/Soggiorno	36,00	2,90
Sala da Pranzo	20,59	2,90
Cucina	8,05	2,40
Bagno 1	3,24	2,80
<b>TOTALE</b>	<b>67,88</b>	

*Nota:* la Cucina possiede un'altezza interna utile pari a 2,40 metri, minore del minimo previsto, 2,70 metri, per gli ambienti abitabili.

AMBIENTE	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Calpestabile, in m <sup>2</sup> )	ALTEZZA UTILE (in m)
Balcone 1	6,98	/
<b>TOTALE</b>	<b>6,98</b>	

PIANO PRIMO:

Il Piano Primo, *adibito a Zona Notte*, è composto da Disimpegno, Bagno e tre Camere da Letto (Letto 1, Letto 2 e Letto 3). Sono presenti due balconi; al primo balcone (Balcone 2) si accede dalla portafinestra posizionata nella camera denominata Letto 1; al secondo balcone (Balcone 3) si accede dalla portafinestra posizionata nella camera denominata Letto 2. A tale piano si accede esclusivamente da una singola rampa di scale posta nel



vano denominato Ingresso/Soggiorno. Risulta rispettato il rapporto aero-illuminante delle superfici finestrate presenti.

AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (Calpestabile, in m <sup>2</sup> )	ALTEZZA UTILE (in m)
Bagno 2	7,09	2,75
Letto 1	18,06	2,80
Letto 2	14,60	2,80
Letto 3	16,32	2,80
Disimpegno	5,39	2,80
<b>TOTALE</b>	<b>61,46</b>	

Il Bagno 2 possiede un'altezza media pari a 2,75 metri.

AMBIENTE	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Calpestabile, in m <sup>2</sup> )	ALTEZZA UTILE (in m)
Balcone 2	7,26	/
Balcone 3	7,70	/
<b>TOTALE</b>	<b>14,96</b>	

#### PIANO SOTTOTETTO ACCESSIBILE:

Al Piano Sottotetto Accessibile si accede con una scala posta sul Piano Primo, sul lato destro del Disimpegno, a fianco della camera da letto denominata Letto 3. Il piano è un ambiente unico che possiede altezza minima pari a 0,60 metri e altezza massima pari a 2,20 metri, per un'altezza media pari a 1,40 metri. Non risulta rispettato il rapporto aero-illuminante delle superfici finestrate presenti. Per tali motivi il vano non risulta abitabile e di conseguenza non verrà computato per la determinazione della superficie commerciale.

AMBIENTE	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Calpestabile, in m <sup>2</sup> )	ALTEZZA UTILE (in m)
Sottotetto	44,66	1,40
<b>TOTALE</b>	<b>44,66</b>	

AMBIENTE	SUPERFICIE CORTILIZIA (Calpestabile, in m <sup>2</sup> )	ALTEZZA UTILE (in m)
Cortile	242,43	/
<b>TOTALE</b>	<b>242,43</b>	

TOTALE SUPERFICIE UTILE (CALPESTABILE)	$67,88 + 61,46 =$	<b>129,34 m<sup>2</sup>.</b>
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	$68,05 + 6,98 + 14,96 + 44,66 =$	<b>134,65 m<sup>2</sup>.</b>
TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA (solo tramezzi)		<b>142,36 m<sup>2</sup>.</b>
TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA (con tramezzi e tamponatura)		<b>163,43 m<sup>2</sup>.</b>

La superficie totale utile (calpestabile) è di 129,34 m<sup>2</sup> circa, la superficie totale lorda compresa di tramezzi è di 142,36 m<sup>2</sup> circa, la superficie totale lorda compresa di tramezzi e muri di tamponatura è di 163,43 m<sup>2</sup> circa. La superficie non residenziale totale lorda è di 134,65 m<sup>2</sup> circa.

L'immobile internamente è completamente rifinito e la descrizione delle rifiniture è la seguente:

**I pavimenti** sono realizzati con

- 1) Pannelle in ceramica 33x33 cm per i seguenti ambienti:
  - a) Piano Terra – Ingresso/Soggiorno;
  - b) Piano Terra – Sala da Pranzo;
  - c) Piano Terra – Cucina;
  - d) Piano Terra – Bagno 1;
  - e) Piano Primo – Disimpegno;
  - f) Piano Primo – Letto 1;

- g) Piano Primo – Letto 2;
  - h) Piano Primo – Letto 3;
  - 1) Piano Primo – Sottotetto accessibile;
  - i) Piano Primo – Balcone 2;
  - j) Piano Primo – Balcone 3.
- 2) Pannelle in ceramica 25x25 cm per i seguenti ambienti:
    - a) Piano Primo - Bagno 2;
  - 3) Lastre in granito buccardato (pedata e specchio):
    - a) Piano Terra - Balcone 1;
  - 4) Lastre in granito liscio (pedata e specchio):
    - a) Piano Terra – Scale di accesso al Piano Primo;
    - b) Piano Primo – Scale di accesso al Piano Sottotetto accessibile.

NOTA: Il Servizio non è dotato di battiscopa.

**I rivestimenti e le rifiniture** di:

- 1) Ingresso/Soggiorno, Vani Scala, Sala da Pranzo, Disimpegno e Camere da Letto presentano tutte le pareti laterali intonacate con intonaco civile e rifinite con tinteggiatura ad effetto spugnato di color arancio su sfondo giallo tenue. Le rifiniture dei soffitti sono realizzati con intonaco civile a grana media e tinteggiatura color bianco;
- 2) Cucina:
  - a) Tutte le pareti laterali, sono intonacate con intonaco civile a grana media e:
    - i. Rivestite con piastrelle 15x20 cm sino a 2 m circa;
    - ii. Rifinite con tinteggiatura color bianco dai 2 metri sino al soffitto;
  - b) Le rifiniture dei soffitti sono realizzati con tinteggiatura color bianco;
- 3) Bagno 1 e Bagno 2:
  - a) Tutte le pareti laterali, sono intonacate con intonaco civile a grana media e:
    - i. Rivestite con piastrelle 15x20 cm sino a 2 m circa;
    - ii. Rifinite con tinteggiatura color bianco dai 2 metri sino al soffitto;
  - b) Le rifiniture dei soffitti sono realizzati con tinteggiatura color bianco;

Il Bagno 1 è dotato di boiler, lavabo, WC e doccia con piatto doccia. Tutti i sanitari sono realizzati in ceramica e sono dotati di rubinetteria. Gli specchi dei due piccoli gradini, realizzati per garantire le pendenze minime alle tubature degli scarichi, sono in marmo.

Il Bagno 2 è dotato di lavabo, Bidet, WC e Vasca. Tutti i sanitari sono realizzati in ceramica, tranne la vasca, e sono dotati di rubinetteria. Lo specchio del gradino, realizzato per garantire le pendenze minime alle tubature degli scarichi, è in marmo. È presente un inserto dorato su tutte le pareti, posto ad un'altezza di 2 metri.

**Gli infissi interni** sono di color testa di moro, coprifili compresi, così suddivise:

- 1) Piano Terra:
  - a) N°2 porte in legno massello a vetri per la Cucina;
  - b) N°1 porta in legno massello cieca per il Bagno 1.
- 2) Piano Primo:
  - a) N°3 porte in legno massello cieca per le tre camere da letto (Letto 1, Letto 2 e Letto 3);
  - b) N°1 porte in legno massello cieca per il Bagno 2;
  - c) N°1 porta in legno massello cieca per l'accesso al sottotetto accessibile.

**Gli infissi esterni** son realizzati come segue:

- 1) Piano Terra:

- a) N°3 infissi di finestra (Ingresso/Soggiorno e Sala da Pranzo) a due ante realizzati in legno massello color noce chiaro con battenti;
  - b) N°1 infissi di finestra (Cucina) ad un'anta realizzati in legno massello color noce chiaro con battente;
  - c) N°1 infissi di portafinestra (Ingresso Anteriore) a due ante realizzati in legno massello color noce chiaro con battente;
  - d) N°1 infissi di finestra (Bagno 1) ad un'anta a vasistas realizzati in legno massello color noce chiaro senza battente;
  - e) N°1 portoncino di ingresso posteriore rivestito con pannello in simil-legno testa di moro.
- 2) Piano Primo:
- a) N°1 infissi di finestra (Letto 3) a due ante realizzati in legno massello color noce chiaro con battente;
  - b) N°1 infissi di finestra (Bagno 2) ad un'anta realizzati in legno massello color noce chiaro con battente;
  - c) N°2 infissi di portafinestra (Letto 1 e Letto 2) a due ante realizzati in legno massello color noce chiaro con battenti.
- 3) Piano Sottotetto Accessibile:
- a) N°1 infissi di finestra a due ante realizzati in legno massello color noce chiaro con battente;
  - b) N°1 infissi di finestra ad un'anta realizzati in legno massello color noce chiaro con battente.

**Note:**

- 1) Le camere da letto sono dotate di zanzariera orizzontale;
- 2) Gli infissi garantiscono i rapporti aero-illuminanti previsti dalla normativa.

**Gli impianti** dell'Unità Immobiliare sono di seguito descritti:

- 1) ELETTRICO: a norma ed adeguatamente dimensionato, non dotato di *placche* di rivestimento;
- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: a norma ed adeguatamente dimensionato;
- 3) SCARICO: a norma ed adeguatamente dimensionato;
- 4) RISCALDAMENTO: presente impianto di termo-condizionamento a *split* (con motore esterno) disposte nei seguenti ambienti:
  - a) N°1 nell'Ingresso/Soggiorno;
  - b) N°1 nella Camera da Letto 1.

L'Unità Immobiliare è dotata di boiler elettrico.

**I rivestimenti** delle scale sono realizzati come segue:

- 1) Scala esterna che dal Cortile conduce al Piano Terra: Granito *bucciardato* (antiscivolo) su *pedata* e *alzata* e pavimento, con battiscopa in gres, parapetto in muratura intonacato e tinteggiato di verde e corrimano rivestito in marmo;
- 2) Scala interna che dal Piano Terra conduce al Cortile posteriore: Granito liscio su *pedata*, *alzata* e battiscopa laterale, non è presente il corrimano;
- 3) Scala interna che dal Piano Terra conduce al Primo Piano: Granito liscio su *pedata*, *alzata* e battiscopa laterale, è presente il corrimano in legno massello color testa di moro;
- 4) Scala interna che dal Piano Primo conduce al Piano Sottotetto accessibile: Granito liscio su *pedata*, *alzata* e battiscopa laterale, non è presente il corrimano.

La struttura portante è *mista*, parte realizzata in muratura portante e parte *intelaiata* in C.A. (travi e pilastri in calcestruzzo armato). Le tamponature sono realizzate in laterizio con muratura portante e le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato 8x15x30. I solai di calpestio orizzontale e i solai di copertura sono in latero-cemento realizzato con travetti tipo *Baustahl* prefabbricati e pignatte. Il solaio di copertura è rivestito con tegole.

**CARATTERISTICHE ESTERNE:**

Nel complesso il fabbricato si presenta parzialmente rifinito, manca la tinteggiatura, ma in buono stato di conservazione. All'esterno i prospetti sono individuati come segue:



- 1) A Sud-Est: il fabbricato si affaccia sul cortile interno ed i prospetti sono intonacati in malta cementizia con finitura a grana media e non rifinito con tinteggiatura. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;
- 2) A Sud-Ovest – lato Via Cavour: il fabbricato si affaccia sul cortile interno ed i prospetti sono intonacati in malta cementizia con finitura a grana media e rifinito con tinteggiatura color rosa e marcapiano rifinito con tinteggiatura color grigio. È presente la recinzione realizzata parzialmente con muratura in blocchi di cemento intonacati con intonaco civile e non rifiniti con tinteggiatura e parzialmente in metallo di color grigio, compresi gli scolarari per il cancello carrabile e per il cancello pedonabile, entrambi a due ante. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;
- 3) A Nord-Ovest: il fabbricato si affaccia sul cortile interno, i prospetti sono intonacati in malta cementizia con finitura a grana media e non rifinito con tinteggiatura. È presente un muretto di separazione tra la proprietà del Sig. ████████ e di un suo parente, realizzato parzialmente in blocchetti (intonacato in malta cementizia con finitura a grana media e non rifinito con tinteggiatura) e parzialmente realizzato in rete metallica che si sviluppa lungo il lato Ovest del fabbricato. Su tale parete divisoria è presente un passaggio pedonale di accesso. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;
- 4) A Nord- Est: il fabbricato si affaccia:
  - a) Il Piano Terra sul cortile interno ed i prospetti sono intonacati in malta cementizia con finitura a grana media e non rifinito con tinteggiatura. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;
  - b) Il Piano Primo è costruito in aderenza sul muro di confine.

Nell'area cortilizia non sono presenti superfici rivestite con pianelle.

NOTA: sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua sulle pareti e su solai e di seguito indicati:

- 1) Sud-Est: Tracce sulla parete del fabbricato su cui si appoggia la copertura del pannello sandwich;
- 2) Sud-Ovest: Tracce a quota terreno in prossimità del balcone 1, mentre nessuna traccia significativa sulle pareti del fabbricato, tranne che sotto la finestra dell'ingresso/Soggiorno;
- 3) Nord-Ovest: Tracce sul solaio di copertura, a quota canale di gronda. Tracce diffuse nell'intradosso del solaio del Balcone 2, mentre nessuna traccia significativa sulle pareti del fabbricato;
- 4) Nord- Est: ingente traccia a quota terreno in prossimità del lato corto della parete del Bagno 1 (probabile perdita dal piatto doccia, posizionato in quel lato della parete).

Tutti i muri di confine risultano intonacati ma non tinteggiati.

DATI CATASTALI ATTUALI: Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

CONFINI CATASTALI:

- 1) A Sud-Est confina con la Particella 484;
- 2) A Sud-Ovest confina con la Particella 1043 – Sub 3;
- 3) A Nord-Ovest confina con la Particella 4110;
- 4) A Nord-Est confina con la Particella 4110.

PERTINENZE: L'immobile in questione risulta dotato di pertinenze comuni ed esclusive, di seguito descritte:

- 1) Pertinenze Comuni:
  - a) Cortile di ingresso;
- 2) Pertinenze Esclusive:
  - a) Cortile interno
  - b) Unità immobiliare;

- c) Seminterrato
- d) Balconi;
- e) Sottotetto accessibile.

### DESCRIZIONE DEL BENE COMUNE

**POSIZIONE:** L'immobile è ubicato a Sud-Sud-Est del territorio comunale di Villasor (CA) in località *Riu Malu*, all'interno del centro urbano, nella Via Cavour al numero civico n°25. Tale località si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7, che da Monastir porta a Villasor. All'ingresso del paese si svolta leggermente a destra per Via S. Sperate (direzione Villasor), la quale si percorre per 450 metri sino all'incrocio con la via Enrico Berlinguer, nella quale ci si immette svoltando a sinistra. Si percorre un tratto di strada di circa 250 metri sino ad intersecare la Via Cavour, nella quale ci si immette svoltando a destra, che si percorre per circa 150 metri, sino ad arrivare al civico n°25.

**ACCESSO AL BENE COMUNE:** al bene si accede attraverso:

1. L'accesso pedonale, garantito direttamente dalla Via Cavour, che non possiede numero civico (Dovrebbe essere il n°25, così da toponomastica), per mezzo di un cancello a due ante *a vista*.
2. L'accesso carrabile è garantito direttamente dalla Via Cavour, dal Civico n°25 (Dovrebbe essere il n°25/A, così da toponomastica), ed avviene per mezzo di un cancello a due ante *a vista*.

I due accessi sono adiacenti tra loro.

**DESCRIZIONE DEL BENE COMUNE:** Si tratta di un cortile, una pertinenza comune, su cui è realizzata una tettoia.

### CARATTERISTICHE CORTILE:

AMBIENTE	SUPERFICIE CORTILIZIA (Calpestabile, in m <sup>2</sup> )	ALTEZZA UTILE (in m.)
Cortile	136,85	/
<b>TOTALE</b>	<b>136,85</b>	

### CARATTERISTICHE ESTERNE:

Nel complesso il fabbricato si presenta parzialmente rifinito, manca la tinteggiatura, ma in buono stato di conservazione. All'esterno i prospetti sono individuati come segue:

- 1) A Sud-Est: I muri di confine sono intonacati in malta cementizia con finitura a grana media e non rifinito con tinteggiatura. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;
- 2) A Sud-Ovest: non sono presenti muri di recinzione. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;
- 3) A Nord-Ovest: I muri di confine sono intonacati in malta cementizia con finitura a grana media e non rifinito con tinteggiatura. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;
- 4) A Nord-Est: non sono presenti muri di recinzione. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;

Nell'area cortilizia non sono presenti superfici rivestite con piastrelle.

**DATI CATASTALI ATTUALI:** Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

### CONFINI CATASTALI:

- 1) A Sud-Est confina con la Particella 484;
- 2) A Sud-Ovest confina con la strada Via Cavour;
- 3) A Nord-Ovest confina con la Particella 4110;

### Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014  
Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 47 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

4) A Nord-Est confina con la Particella 1043 – Sub 4.

PERTINENZE: L'immobile in questione non è dotato di pertinenze.

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RURALE**

POSIZIONE: L'immobile è ubicato in Villasor (CA), a Nord-Est del territorio comunale nella nei pressi della Località *Gutturu Sa Serra*, poco al di fuori dell'area urbana. Tale località si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7, che da Monastir porta a Villasor. All'ingresso del paese si giunge nei pressi della rotonda, che regola l'incrocio tra la Strada Provinciale n°4 (Villasor-SanSperate) e la Strada Provinciale n°7 (Villasor-Monastir), si gira a sinistra per immettersi sulla Strada Provinciale n°4, direzione San Sperate. La strada si percorre per circa 50 metri e poi si gira a destra, percorrendo una strada sterrata per 30 metri circa, sino a raggiungere così il lotto su cui insiste l'immobile.

ACCESSO AL FABBRICATO: al bene si accede attraverso un cancello carrabile, a due ante a vista, realizzato in rete *Orsogrill* e dotato di apertura automatizzata e sensori di passaggio. Non risulta presente il numero civico.

Varcato il cancello si percorre un piccolo vialetto, parzialmente illuminato da lampioncini e si arriva in un'area in prossimità dell'immobile, in parte sterrata ed in parte realizzata con un getto di calcestruzzo, adibita a parcheggio.

INGRESSO: L'ingresso all'interno del fabbricato è garantito da:

- 1) Un cancello in metallo scorrevole ad un'anta cieca, per quanto riguarda l'ingresso anteriore;
- 2) Da un portoncino in metallo a due ante parzialmente a vista. I vetri sono protetti da verghe verticali in metallo, per quanto riguarda l'ingresso posteriore.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Il *Tipo Edilizio* della struttura civile è "Rurale" e la *Tipologia Edilizia* è "Capannone Agricolo" e, in quanto costruzione ultimata, risulta composta da una singola Unità, realizzata su un solo livello.

L'immobile è stato realizzato presumibilmente tra il 2003 ed il 2005, con modifiche apportate nel 2012, su un terreno edificabile ed è di forma rettangolare.

#### **CARATTERISTICHE INTERNE:**

Il fabbricato agricolo è composto da:

- 1) Ricovero Mezzi Agricoli;
- 2) Ufficio (ex locale Ripostiglio);
- 3) Bagno;
- 4) Cucina (ex locale di Sgombero);
- 5) Ripostiglio esterno.

Risulta rispettato il rapporto aero-illuminante delle superfici finestrate presenti.

AMBIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (Calpestabile, in m <sup>2</sup> )	ALTEZZA UTILE (in m)
Ricovero Mezzi	218,50	5,27
Ufficio	8,41	2,20
Ripostiglio Esterno	2,83	2,40
Bagno	3,50	2,90
Cucina	25,39	3,00
<b>TOTALE</b>	<b>258,63</b>	

Nota: sino a poco tempo fa era presente un locale adiacente al fabbricato, ora demolito, adibito a cella frigorifera prefabbricata.

AMBIENTE	SUPERFICIE CORTILIZIA (Calpestabile, in m <sup>2</sup> )	ALTEZZA UTILE (in m)
Cortile Esterno	2'140,00	/
<b>TOTALE</b>	<b>2'140,00</b>	

TOTALE SUPERFICIE UTILE (CALPESTABILE)	<b>28,89 m<sup>2</sup>.</b>
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	<b>229,74 m<sup>2</sup>.</b>
TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA (solo tramezzi)	<b>29,29 m<sup>2</sup>.</b>
TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA (con tramezzi e tamponatura)	<b>33,79 m<sup>2</sup>.</b>

La superficie totale utile (calpestabile) è di 28,89 m<sup>2</sup> circa, la superficie totale lorda compresa di tramezzi è di 142,36 m<sup>2</sup> circa, la superficie totale lorda compresa di tramezzi e muri di tamponatura è di 163,43 m<sup>2</sup> circa. La superficie non residenziale totale lorda è di 134,65 m<sup>2</sup> circa.

L'immobile internamente è completamente rifinito e la descrizione delle rifiniture è la seguente:

**I pavimenti** sono realizzati con:

- 1) Pavimento industriale in calcestruzzo, additivato con colorante rosso, per i seguenti ambienti:
  - a) Ricovero Mezzi Agricoli;
  - b) Ufficio.
- 2) Pavimento in calcestruzzo, per i seguenti ambienti il Ripostiglio Esterno;
- 3) Piastrelle in ceramica 45x45 cm, di colore rosa con striature, per i seguenti ambienti:
  - a) Bagno;
  - b) Cucina.
- 4) Piastrelle in ceramica 33x33 cm, di colore grigio, per i seguenti ambienti:
  - a) Ufficio.

**I rivestimenti e le rifiniture** di:

- 1) Ricovero Mezzi Agricoli:
  - a) Pareti:
    - i. Da quota pavimento e sino a quota 1,70 m le pareti non sono né intonacate né rivestite con piastrelle, ma solo rifinite con tinteggiatura, di colore giallo chiaro, direttamente sulla parete in calcestruzzo armato;
    - ii. Da quota 1,70 m e sino all'intradosso della copertura le pareti sono intonacate con intonaco civile tipo *Terranova* e rifinite con tinteggiatura di colore giallo chiaro;
    - iii. Non risulta presente la posa di battiscopa, se non lungo il perimetro esterno dell'Ufficio, realizzato con battiscopa in legno di colore testa di moro.
  - b) Soffitto: Il soffitto è realizzato con pannelli isolanti tipo *Sandwich*, e pertanto non è né intonacato né tinteggiato.
- 2) Ufficio:



- a) Pareti interne: Tutte le pareti laterali, sono intonacate con intonaco civile a grana media e rifinite con tinteggiatura di colore bianco;
- b) Pareti esterne: Tutte le pareti laterali, sono intonacate con intonaco civile a grana media e rifinite con tinteggiatura di colore giallo chiaro;
- c) Soffitto: Il soffitto è realizzato con pannelli isolanti tipo *Sandwich*, e pertanto non è né intonacato né tinteggiato.
- 3) Cucina:
- a) Pareti:
- i. Tutte le pareti laterali sono rifinite con intonaco civile a grana media e rifinite con tinteggiatura di colore giallo sino al soffitto;
- ii. La parte della parete che ospita il lavandino è rivestita pannello paraschizzi;
- iii. Il battiscopa, realizzato in gres 7x33, di colore rosa con striature, è presente su tutte le pareti, tranne su quella lato lavabo.
- b) Soffitto: Il soffitto è rifinito con intonaco civile a grana media e rifinito con tinteggiatura colore bianco.
- 4) Bagno:
- a) Pareti: Tutte le pareti laterali, sono intonacate con intonaco civile a grana media e:
- i. Rivestite con piastrelle di circa 45x45 cm, di colore rosa con striature, sino a 1,80 m circa;
- ii. Rifinite con tinteggiatura di colore bianco dagli 1,80 metri sino al soffitto;
- iii. Non risulta presente la posa in opera di battiscopa.
- b) Le rifiniture dei soffitti sono realizzati con tinteggiatura color bianco;
- Il Bagno è dotato di boiler, lavabo, WC, bidet e doccia con piatto doccia. Tutti i sanitari sono realizzati in ceramica e sono dotati di rubinetteria.

*Nota:* La parete del vano Ricovero Mezzi Agricoli presenta un curioso effetto ottico dovuto alla diversa rugosità della parete. La parte inferiore, da pavimento sino a quota 1,70 m, in apparenza sembra colorata di bianco, ma in realtà è anch'essa tinteggiata di color giallo chiaro.

**Gli infissi interni** sono:

- 1) Ufficio: N°1 porta in Alluminio di color panna, a due ante, parte bassa *cieca* e parte alta *a vista* con vetro *ghiacciato*;
- 2) Cucina: N°1 porta in legno massello, di colore bianco, tamburato di color miele, ad un'anta, parte bassa *cieca* e parte alta *a vista* con vetro striato;
- 3) Bagno: N°1 porta in legno tamburato di color miele, ad un'anta *cieca*.

**Gli infissi esterni** son realizzati come segue:

- 1) Ricovero Mezzi Agricoli:
- a) N°1 cancello scorrevole ad anta *cieca* in metallo di colore grigio;
- b) N°4 finestre *a vasistas*, di colore testa di moro;
- 2) Cucina: N°1 porta in metallo, di colore grigio, a due ante, parte bassa *cieca* e parte alta *a vista* con vetro striato;
- 3) Ripostiglio Esterno: N°1 porta in legno massello, di color marrone, ad un'anta *a vista* con vetri ghiacciati.

**Gli impianti** dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) ELETTRICO: a norma ed adeguatamente dimensionato, sia per illuminazione interna che esterna;
- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: a norma ed adeguatamente dimensionato;
- 3) SCARICO: a norma ed adeguatamente dimensionato;
- 4) RISCALDAMENTO: non presente, anche se è presente un camino nella Cucina;
- 5) VIDEOSORVEGLIANZA: presente all'esterno del fabbricato con tre telecamere collocate come segue:
- a) N°2 telecamere disposte sui due lati lunghi del fabbricato;



- b) N°1 telecamera disposta sul lato corto del fabbricato, lato cancello scorrevole.
- 6) **ANTINTRUSIONE:** con allarme sonoro collocate sul lato corto anteriore del fabbricato, lato cancello scorrevole.

La struttura portante è *mista*, parte realizzata in calcestruzzo armato, da quota pavimento a quota 1,70 m, e parte in muratura portante con blocchi in cemento vibrato di dimensioni 20x20x40. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato 8x15x30. Il solaio di copertura orizzontale (Cucina e Bagno) è realizzato in latero-cemento con travetti tipo *Baustahl* prefabbricati e pignatte. Il solaio di copertura del Capannone è realizzato con pannelli isolanti tipo *Sandwich*, sorretto da un sistema di travi secondarie in acciaio scatolare, a sezione rettangolare, che a loro volta sono sorrette da travi in acciaio IPE, giuntate a formare una capriata.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE:

Nel complesso il fabbricato si presenta ottimamente rifinito, ma in buono stato di conservazione. All'esterno i prospetti sono individuati come segue:

- 1) A Sud-Est: il fabbricato si affaccia sul cortile interno ed il prospetto è intonacato in malta cementizia con finitura tipo Terranova e rifinito con tinteggiatura. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;
- 2) A Sud-Ovest il fabbricato si affaccia sul cortile interno ed il prospetto è intonacato in malta cementizia con finitura tipo Terranova e rifinito con tinteggiatura. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;
- 3) A Nord-Ovest: il fabbricato si affaccia sul cortile interno ed il prospetto è intonacato in malta cementizia con finitura tipo Terranova e rifinito con tinteggiatura. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio;
- 4) A Nord- Est: il fabbricato si affaccia sul cortile interno ed il prospetto è intonacato in malta cementizia con finitura tipo Terranova e rifinito con tinteggiatura. La pavimentazione risulta rifinita con un getto di conglomerato cementizio.

#### NOTE:

Risultano visibili le tracce della cella frigorifera prefabbricata, ora rimossa.

Presente, lungo il perimetro esterno al Capannone, la pavimentazione industriale in calcestruzzo per permettere un comodo passaggio ai mezzi pesanti, in fase di carico dal Capannone verso il punto vendita. Non risultano lesioni derivanti da cedimenti differenziali del terreno sottostante.

Il terreno su cui sorge il fabbricato risulta delimitato da recinzione realizzata con rete metallica e paletti metallici.

Una parte di questa recinzione è stata realizzata recentemente (lato particelle 2106, 238 e 46), mentre la restante parte della recinzione è di precedente realizzazione.

Il perimetro del lotto risulta parzialmente delimitato anche da vegetazione, rappresentata da alberi e siepi.

Risulta presente impianto di adduzione idrica esterna.

Risulta presente l'impianto di illuminazione esterna, di seguito descritta:

- 1) N°2 Fari disposti sui lati corti del fabbricato;
- 2) N°4 Lampioncini disposti nei pressi del cancello carrabile, due per lato.

**IMPORTANTE:** A seguito di sopralluogo si è notato che la recinzione che delimita il lotto su cui insiste il Capannone (Mappale 2105) dai lotti confinanti (Mappali 46, 238 e 2106) è posta in modo tale da non coincidere con i confini catastali. Sarà pertanto necessario provvedere a rettificare i confini e fare in modo che quelli fisici coincidano con quelli catastali.

DATI CATASTALI ATTUALI: Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

CONFINI CATASTALI:

- 1) A Sud-Est confina con la strada sterrata di penetrazione agraria denominata Gutturu Sa Serra;
- 2) A Sud-Ovest confina con le Particelle 84 e 2377;
- 3) A Nord-Ovest confina con la Particella 2106;
- 4) A Nord-Est confina con le Particelle 46 e 47.

PERTINENZE: L'immobile in questione risulta dotato di pertinenze esclusive, di seguito descritte:

- 1) Pertinenze Esclusive:
  - a) Cortile interno;
  - b) Ripostiglio esterno.

### **DESCRIZIONE DEL TERRENO F30\_P38**

POSIZIONE: L'immobile è ubicato nell'agro di Villasor (CA), a Nord-Est del territorio comunale, in località *Bia Biddarega*. Tale località si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7 che da Monastir porta a Villasor. All'ingresso del paese si giunge nei pressi della rotonda, che regola l'incrocio tra la Strada Provinciale n°4 (Villasor-SanSperate) e la Strada Provinciale n°7 (Villasor-Monastir), si gira a destra per immettersi sulla Via San Sperate, direzione Villasor, che si percorre per 550 metri. All'intersezione con Via Monastir si gira a destra verso Via Porrino, che si percorre per 350 metri, sino ad intersecare Via Roma. Si gira a destra, immettendosi nella Via Roma, che si percorre per 350 metri. Si svolta quindi a destra immettendosi per la Via *Bia Biddarega*, che si percorre per circa 2 Km, sino a quando si incontra una biforcazione della strada. A tale biforcazione si svolta a sinistra, immettendosi nella Strada Comunale di Villasor, che si percorre per circa 900 metri, sino a raggiungere il lato della proprietà che fiancheggia la strada. L'immobile non possiede un numero civico.

ACCESSO: l'immobile, che si affaccia direttamente sulla strada Comunale Villasor-Nuraminis non possiede alcun accesso specifico.

INGRESSO: l'immobile non possiede ingressi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: il bene in questione, di forma pressoché regolare è inscrivibile in un triangolo.

CARATTERISTICHE INTERNE:

La superficie totale catastale è di 5'645 m<sup>2</sup> circa. Il terreno attualmente è coltivato a grano.

Gli impianti dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) ELETTRICO: assente;
- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: assente;
- 3) SCARICO: assente.
- 4) RISCALDAMENTO: assente;
- 5) VIDEOSORVEGLIANZA: assente;
- 6) ANTINTRUSIONE: assente.

CARATTERISTICHE ESTERNE:

L'immobile non possiede recinzione di alcun tipo, nello specifico, alla vista risulta come segue:

- 1) A Sud-Est: confina con un terreno non recintato, ma delimitato da un filare di alberi di ulivo ed alcuni alberi di fico che hanno la funzione di permettere di individuare più facilmente il confine della proprietà;

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 52 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

- 2) A Sud-Ovest: Confina con la Strada Comunale Villasor-Nuraminis;
- 3) A Nord-Ovest: Confina con la Strada Comunale Villasor-Nuraminis;
- 4) A Nord-Est: Confina con due terreni agricoli che non possiedono recinzioni.

DATI CATASTALI ATTUALI: Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

CONFINI CATASTALI:

- 1) A Sud-Est confina con la Particella 39;
- 2) A Sud-Ovest confina con la strada Comunale Villasor-Nuraminis;
- 3) A Nord-Ovest confina con la strada Comunale Villasor-Nuraminis;
- 4) A Nord-Est confina con le Particelle 43 e127.

### **DESCRIZIONE DEL TERRENO F31\_P41**

POSIZIONE: L'immobile è ubicato nell'agro di Villasor (CA), a Nord-Est del territorio comunale, in località *Is Ollastu*, lungo la strada Vicinale *Bia Funduda*, compreso tra la stessa strada vicinale ed il fiume *Riu Malu*. Tale località si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7 che da Monastir porta a Villasor. All'ingresso del paese si giunge nei pressi della rotonda, che regola l'incrocio tra la Strada Provinciale n°4 (Villasor-SanSperate) e la Strada Provinciale n°7 (Villasor-Monastir), si gira a destra per immettersi sulla Via San Sperate, direzione Villasor, che si percorre per 550 metri. All'intersezione con Via Monastir si gira a destra verso Via Porrino, che si percorre per 350 metri, sino ad intersecare Via Roma. Si gira a destra, immettendosi nella Via Roma, che si percorre per 500 metri, sino a quando si incontra una biforcazione della strada. A tale biforcazione si svolta a sinistra, immettendosi rimanendo sulla Strada Vicinale *Bia Funduda*, che si percorre per circa 3 Km., sino a raggiungere il lato della proprietà che fiancheggia la strada e che interseca una strada sterrata, sulla destra. L'immobile non possiede un numero civico.

ACCESSO: l'immobile, che si affaccia direttamente sulla strada Vicinale *Bia Funduda*, non possiede alcun accesso specifico.

INGRESSO: l'immobile non possiede ingressi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: il bene in questione, di forma pressoché regolare è inscrivibile in un trapezio.

### **CARATTERISTICHE INTERNE:**

La superficie totale catastale è di 6845 m<sup>2</sup> circa. Il terreno attualmente è incolto.

Gli impianti dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) ELETTRICO: assente;
- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: assente;
- 3) SCARICO: assente.
- 4) RISCALDAMENTO: assente;
- 5) VIDEOSORVEGLIANZA: assente;
- 6) ANTINTRUSIONE: assente.

### **CARATTERISTICHE ESTERNE:**

L'immobile non possiede recinzione di alcun tipo, nello specifico, alla vista risulta come segue:

- 1) A Sud-Est: confina con il canale all'interno del quale scorre il *Riu Malu*;
- 2) A Sud-Ovest: Confina con una strada sterrata di penetrazione agraria;

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 53 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

- 3) A Nord-Ovest: Confina con la strada Vicinale *Bia Funduda*;
- 4) A Nord-Est: Confina con un lotto che non possiede recinzioni e che attualmente risulta coltivato a grano e con un terreno di proprietà del debitore esecutato.

DATI CATASTALI ATTUALI: Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

CONFINI CATASTALI:

- 1) A Sud-Est confina con la strada sterrata che costeggia il fiume *Riu Malu*;
- 2) A Sud-Ovest confina con la Particella 159;
- 3) A Nord-Ovest confina con la strada Vicinale *Bia Funduda* e la Particella 197;
- 4) A Nord-Est confina con le Particelle 176 e 197.

### **DESCRIZIONE DEL TERRENO F31\_P176**

POSIZIONE: L'immobile è ubicato nell'agro di Villasor (CA), a Nord-Est del territorio comunale, in località *Is Ollastu*, lungo la strada Vicinale *Bia Funduda*, compreso tra la stessa strada vicinale ed il fiume *Riu Malu*. Tale località si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7 che da Monastir porta a Villasor. All'ingresso del paese si giunge nei pressi della rotonda, che regola l'incrocio tra la Strada Provinciale n°4 (Villasor-SanSperate) e la Strada Provinciale n°7 (Villasor-Monastir), si gira a destra per immettersi sulla Via San Sperate, direzione Villasor, che si percorre per 550 metri. All'intersezione con Via Monastir si gira a destra verso Via Porrino, che si percorre per 350 metri, sino ad intersecare Via Roma. Si gira a destra, immettendosi nella Via Roma, che si percorre per 500 metri, sino a quando si incontra una biforcazione della strada. A tale biforcazione si svolta a sinistra, immettendosi rimanendo sulla Strada Vicinale *Bia Funduda*, che si percorre per circa 3 Km., sino a raggiungere il lato della proprietà che fiancheggia la strada e che interseca una strada sterrata, sulla destra. L'immobile non possiede un numero civico.

ACCESSO: l'immobile, che si affaccia direttamente sulla strada Vicinale *Bia Funduda*, non possiede alcun accesso specifico.

INGRESSO: l'immobile non possiede ingressi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: il bene in questione, di forma pressoché regolare è inscrivibile in un trapezio.

### **CARATTERISTICHE INTERNE:**

La superficie totale catastale è di 3120 m<sup>2</sup> circa. Il terreno attualmente è incolto.

Gli impianti dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) ELETTRICO: assente;
- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: assente;
- 3) SCARICO: assente.
- 4) RISCALDAMENTO: assente;
- 5) VIDEOSORVEGLIANZA: assente;
- 6) ANTINTRUSIONE: assente.

### **CARATTERISTICHE ESTERNE:**

L'immobile non possiede recinzione di alcun tipo, nello specifico, alla vista risulta come segue:

- 1) A Sud-Est: confina con il canale all'interno del quale scorre il *Riu Malu*;
- 2) A Sud-Ovest: Confina con un terreno incolto di proprietà del debitore esecutato;

**Relazione di Consulenza Tecnica**  
Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014  
Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 54 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Engineering



- 3) A Nord-Ovest: Confina con un terreno coltivato a grano;
- 4) A Nord-Est: Confina con due terreni coltivati entrambi a grano.

DATI CATASTALI ATTUALI: Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

CONFINI CATASTALI:

- 5) A Sud-Est confina con la strada sterrata che costeggia il fiume *Riu Malu*;
- 6) A Sud-Ovest confina con la Particella 41;
- 7) A Nord-Ovest confina con la Particella 197;
- 8) A Nord-Est confina con le Particelle 44.

### **DESCRIZIONE DEL TERRENO F52\_P46**

POSIZIONE: L'immobile è ubicato in Villasor (CA), nella Località Gutturu Sa Serra, che si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7, che da Monastir porta a Villasor. All'ingresso del paese si giunge nei pressi della rotonda, che regola l'incrocio tra la Strada Provinciale n°4 (Villasor-SanSperate) e la Strada Provinciale n°7 (Villasor-Monastir), si gira a sinistra per immettersi sulla Strada Provinciale n°4, direzione San Sperate. La strada si percorre per circa 50 metri e poi si gira a destra, percorrendo una strada sterrata per 30 metri circa, sino a raggiungere così il lotto su cui insiste l'immobile.

ACCESSO: l'immobile, che si affaccia direttamente su una strada sterrata di penetrazione agraria, non possiede accessi specifici.

INGRESSO: l'immobile non possiede ingressi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Il Terreno in questione, di forma irregolare ma inscrivibile in un trapezio e compone, con altre tre particelle catastali (238, 2105 e 2106), un lotto agricolo unico di forma pressoché rettangolare.

CARATTERISTICHE INTERNE:

La superficie totale catastale è di 1'640 m<sup>2</sup> circa. Il terreno risulta coltivato.

Gli impianti dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) ELETTRICO: assente nella superficie coltivata; ma in quella adiacente (Mappale 238) è presente un cavo elettrico che alimenta una pompa sommersa utilizzata per prelevare acqua da un pozzo;
- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: assente nella superficie coltivata; ma in quella adiacente (Mappale 238) è presente un ausilio meccanico rappresentato da una pompa sommersa che pesca acqua da un pozzo, che permette l'irrigazione del terreno;
- 3) SCARICO: assente.
- 4) RISCALDAMENTO: assente;
- 5) VIDEOSORVEGLIANZA: assente;
- 6) ANTINTRUSIONE: assente.

CARATTERISTICHE ESTERNE:

L'immobile risulta sollo parzialmente recintato e, nello specifico, alla vista risulta come segue:

- 1) A Sud-Est: confina con un terreno di proprietà del debitore esecutato, delimitato da una recinzione metallica formata da rete e paletti, e con un altro terreno agricolo, anch'esso delimitato da una recinzione metallica formata da rete e paletti e da una fila di alberi di *Eucalyptus*. Entrambi i terreni risultano coltivati;

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 55 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

- 2) A Sud-Ovest: Confina con due terreni di proprietà del debitore esecutato, di cui solo uno risulta delimitato da una recinzione metallica formata da rete e paletti;
- 3) A Nord-Ovest: Confina con un terreno di proprietà del debitore esecutato;
- 4) A Nord-Est: Confina con una strada di penetrazione agraria che permette l'accesso ad un lotto agricolo adiacente.

**IMPORTANTE:** A seguito di sopralluogo si è notato che la recinzione che delimita il lotto del terreno in oggetto (Mappale 46) dal lotto confinante (Mappale 2105) è posta in modo tale da non coincidere con il confine catastale. Lo scopo per il quale la recinzione è stata posizionata in questo modo nasce dalla necessità di ricavare un percorso di passaggio sterrato che permettesse di accedere, attraverso la strada di penetrazione agraria, al Capannone agricolo che insiste sul terreno confinante (Mappale 2105). Sarà pertanto necessario provvedere a rettificare i confini e fare in modo che quelli fisici coincidano con quelli catastali.

**DATI CATASTALI ATTUALI:** Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

**CONFINI CATASTALI:**

- 1) A Sud-Est confina con la Particella 47;
- 2) A Sud-Ovest confina con le Particelle 2105 e 2106;
- 3) A Nord-Ovest confina la strada di penetrazione agraria che garantisce l'accesso alla proprietà;
- 4) A Nord-Est confina con la Particella 238.

### **DESCRIZIONE DEL TERRENO F52\_P238**

**POSIZIONE:** L'immobile è ubicato in Villasor (CA), nella Località Gutturu Sa Serra, che si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7, che da Monastir porta a Villasor. All'ingresso del paese si giunge nei pressi della rotonda, che regola l'incrocio tra la Strada Provinciale n°4 (Villasor-SanSperate) e la Strada Provinciale n°7 (Villasor-Monastir), si gira a sinistra per immettersi sulla Strada Provinciale n°4, direzione San Sperate. La strada si percorre per circa 50 metri e poi si gira a destra, percorrendo una strada sterrata per 30 metri circa, sino a raggiungere così il lotto su cui insiste l'immobile.

**ACCESSO:** l'immobile, che si affaccia direttamente su due strade sterrate di penetrazione agraria, non possiede accessi specifici.

**INGRESSO:** l'immobile possiede un ingresso rappresentato da un cancello elettrico a due ante realizzato con rete in *Orsogrill*, con apertura telecomandata. Non è presente numero civico.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** Il Terreno in questione, di forma irregolare ma inscrivibile in un trapezio e compone, con altre tre particelle catastali (46, 2105 e 2106), un lotto agricolo unico di forma pressoché rettangolare.

**CARATTERISTICHE INTERNE:**

La superficie totale catastale è di 2520 m<sup>2</sup> circa. Il terreno risulta coltivato.

**Gli impianti** dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) **ELETTRICO:** È presente un cavo elettrico che alimenta una pompa sommersa utilizzata per prelevare acqua da un pozzo;

- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: È presente un ausilio meccanico rappresentato da una pompa sommersa che pesca acqua da un pozzo, che permette l'irrigazione del terreno e di quelli circostanti di proprietà del debitore esecutato;
- 3) SCARICO: assente.
- 4) RISCALDAMENTO: assente;
- 5) VIDEOSORVEGLIANZA: assente;
- 6) ANTINTRUSIONE: assente.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE:

L'immobile risulta solo parzialmente recintato e, nello specifico, alla vista risulta come segue:

- 1) A Sud-Est: confina con due terreni agricoli coltivati ed è delimitato da una recinzione metallica formata da rete e paletti, oltre che da una fila di alberi di *Eucaliptus*. All'interno della proprietà è stato ricavato un accesso per poter permettere di raggiungere il Capannone Agricolo, dotato di recinzione metallica formata da rete e paletti;
- 2) A Sud-Ovest: Confina con un terreno di proprietà del debitore esecutato, anch'esso coltivato;
- 3) A Nord-Ovest: Confina con la strada di penetrazione agraria che permette l'accesso al terreno agricolo ed ai lotti agricoli adiacenti;
- 4) A Nord-Est: Confina con la strada di penetrazione agraria che permette l'accesso al terreno agricolo ed ai lotti agricoli adiacenti.

**IMPORTANTE:** A seguito di sopralluogo si è notato che la recinzione che delimita il lotto del terreno in oggetto (Mappale 238) dal lotto confinante (di altra proprietà) è posta in modo tale da non coincidere con il confine catastale. Lo scopo era quello di ricavare un percorso di passaggio sterrato che permettesse di accedere al Capannone agricolo che insiste sul terreno individuato dal Mappale 2105, e di proprietà del debitore esecutato. Sarà pertanto necessario provvedere a rettificare i confini e fare in modo che quelli fisici coincidano con quelli catastali.

**DATI CATASTALI ATTUALI:** Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

#### CONFINI CATASTALI:

- 1) A Sud-Est confina con le Particelle 47 e 48;
- 2) A Sud-Ovest confina con la Particella 46;
- 3) A Nord-Ovest confina una strada sterrata di penetrazione agraria che garantisce l'accesso alla proprietà ed a quelle confinanti;
- 4) A Nord-Est confina una strada sterrata di penetrazione agraria che garantisce l'accesso alla proprietà ed a quelle confinanti.

#### **DESCRIZIONE DEL TERRENO F52\_P2106**

**POSIZIONE:** L'immobile è ubicato in Villasor (CA), nella Località Gutturu Sa Serra, che si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7, che da Monastir porta a Villasor. All'ingresso del paese si giunge nei pressi della rotonda, che regola l'incrocio tra la Strada Provinciale n°4 (Villasor-SanSperate) e la Strada Provinciale n°7 (Villasor-Monastir), si gira a sinistra per immettersi sulla Strada Provinciale n°4, direzione San Sperate. La strada si percorre per circa 50 metri e poi si gira a destra, percorrendo una strada sterrata per 30 metri circa, sino a raggiungere così il lotto su cui insiste l'immobile.

**ACCESSO:** l'immobile, che si affaccia direttamente su una strada sterrata di penetrazione agraria, non possiede accessi specifici.





INGRESSO: l'immobile non possiede un ingresso. Non è presente numero civico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Il Terreno in questione, di forma regolare ed inscrivibile in un rettangolo e compone, con altre tre particelle catastali (46, 238 e 2105), un lotto agricolo unico di forma pressoché rettangolare.

CARATTERISTICHE INTERNE:

La superficie totale catastale è di 2'853 m<sup>2</sup> circa. Il terreno risulta coltivato.

Gli impianti dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) **ELETTRICO**: assente nella superficie coltivata; ma in quella adiacente (Mappale 238) è presente un cavo elettrico che alimenta una pompa sommersa utilizzata per prelevare acqua da un pozzo;
- 2) **IDRICO DI ADDUZIONE**: assente nella superficie coltivata; ma in quella adiacente (Mappale 238) è presente un ausilio meccanico, rappresentato da una pompa sommersa, che pesca acqua da un pozzo e che permette l'irrigazione del terreno;
- 3) **SCARICO**: assente.
- 4) **RISCALDAMENTO**: assente;
- 5) **VIDEOSORVEGLIANZA**: assente;
- 6) **ANTINTRUSIONE**: assente.

CARATTERISTICHE ESTERNE:

L'immobile risulta solo parzialmente recintato e, nello specifico, alla vista risulta come segue:

- 1) A Sud-Est: Confina con un terreno di proprietà del debitore esecutato, dotato anche di Capannone ed è delimitato da una recinzione metallica formata da rete e paletti;
- 2) A Sud-Ovest: Confina con un terreno agricolo coltivato, dotato anche di Capannone ed è delimitato da una recinzione metallica formata da rete e paletti;
- 3) A Nord-Ovest: Confina con la strada di penetrazione agraria che permette l'accesso al terreno agricolo ed ai lotti agricoli adiacenti;
- 4) A Nord-Est: Confina con un terreno di proprietà del debitore esecutato, anch'esso coltivato.

IMPORTANTE: A seguito di sopralluogo si è notato che la recinzione che delimita il lotto del terreno in oggetto (Mappale 2106) dal lotto confinante (Mappale 2105, di proprietà del debitore esecutato) è posta in modo tale da non coincidere con il confine catastale. Lo scopo per il quale la recinzione è stata posizionata in questo modo nasce dalla necessità di ricavare un percorso di passaggio sterrato che permettesse di accedere, attraverso la strada di penetrazione agraria, al Capannone agricolo che insiste sul terreno confinante (Mappale 2105). Sarà pertanto necessario provvedere a rettificare i confini e fare in modo che quelli fisici coincidano con quelli catastali.

DATI CATASTALI ATTUALI: Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

CONFINI CATASTALI:

- 1) A Sud-Est confina con la Particella 2105;
- 2) A Sud-Ovest confina con la Particella 44;
- 3) A Nord-Ovest confina la strada di penetrazione agraria che garantisce l'accesso alla proprietà;
- 4) A Nord-Est confina la Particella 46.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO F54\_P248**

POSIZIONE: L'immobile è ubicato nell'agro di Villasor (CA), a Est del territorio comunale, in località *Is Murdegus*. Si trova di fianco alla strada sterrata che costeggia il fiume *Riu Angiargia* ed in prossimità della strada Comunale di

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 58 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Monastir. Tale località si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi la Strada Provinciale 7 che da Monastir porta a Villasor, sino all'altezza del Km 6, individuato da un cartello progressivo posto pochi metri prima di un incrocio a raso con una strada sterrata. All'incrocio si gira a sinistra e si percorre la strada sterrata per circa 200 metri e si gira verso destra, percorrendo un sentiero carrabile, il cui svincolo è ubicato prima del ponticello che scavalca il canale del fiume *Riu Angiargia*. Tale sentiero si percorre per 220 metri, sino a raggiungere il lato della proprietà che fiancheggia il canale del fiume *Riu Angiargia*. L'immobile non possiede un numero civico.

**ACCESSO:** l'immobile possiede un accesso rappresentato da un sentiero che corre parallelo al canale che contiene il fiume *Riu Angiargia*.

**INGRESSO:** L'immobile non possiede ingressi e non possiede un numero civico.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** Il Terreno in questione è di forma irregolare ma inscrivibile in un trapezio.

**CARATTERISTICHE INTERNE:**

La superficie totale catastale è di 3'160 m<sup>2</sup> circa. Il terreno risulta coltivato.

**Gli impianti** dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) ELETTRICO: assente;
- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: assente;
- 3) SCARICO: assente;
- 4) RISCALDAMENTO: assente;
- 5) VIDEOSORVEGLIANZA: assente;
- 6) ANTINTRUSIONE: assente.

**CARATTERISTICHE ESTERNE:**

L'immobile non risulta delimitato da recinzioni e, nello specifico, alla vista risulta come segue:

- 1) A Sud-Est: Confina con il sentiero che segue il percorso del canale che contiene il fiume *Riu Angiargia*;
- 2) A Sud-Ovest: Confina con un terreno agricolo coltivato;
- 3) A Nord-Ovest: Confina con un terreno agricolo coltivato;
- 4) A Nord-Est: Confina con un terreno agricolo coltivato.

**DATI CATASTALI ATTUALI:** Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

**CONFINI CATASTALI:**

- 1) A Sud-Est confina con la Particella 255;
- 2) A Sud-Ovest confina con la Particella 250;
- 3) A Nord-Ovest confina con le Particelle 53 e 107;
- 4) A Nord-Est confina la Particella 251.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO F54\_P314**

**POSIZIONE:** L'immobile è ubicato nell'agro di Villasor (CA), a Nord-Est del territorio comunale, in località *Bia Mordegus*. Si trova in prossimità della strada Comunale di Monastir. Tale località si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi la Strada Provinciale 7 che da Monastir porta a Villasor, sino all'altezza del Km 6, individuato da un cartello progressivo posto pochi metri prima di un incrocio a raso con una strada sterrata. All'incrocio si gira a destra e si percorre la strada sterrata per circa 220 metri e si svolta verso destra, immettendosi



nella Strada Comunale di Monastir, che si percorre per altri 220 metri sino a raggiungere il lato della proprietà che è prossimo alla strada sterrata. L'immobile non possiede un numero civico.

ACCESSO: l'immobile, che è prossima alla Strada Comunale di Monastir, non possiede accessi specifici ma possiede un piccolo sentiero che lo fiancheggia.

INGRESSO: l'immobile non possiede un ingresso. Non è presente numero civico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Il Terreno in questione è di forma irregolare ma inscrivibile in un rettangolo.

#### CARATTERISTICHE INTERNE:

La superficie totale catastale è di 5'865 m<sup>2</sup> circa. Il terreno risulta coltivato a carciofi.

Gli impianti dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) ELETTRICO: assente;
- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: assente;
- 3) SCARICO: assente;
- 4) RISCALDAMENTO: assente;
- 5) VIDEOSORVEGLIANZA: assente;
- 6) ANTINTRUSIONE: assente.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE:

L'immobile non risulta delimitato da recinzioni e, nello specifico, alla vista risulta come segue:

- 1) A Sud-Est: Confina con un piccolo terreno agricolo incolto;
- 2) A Sud-Ovest: Confina con un piccolo terreno agricolo incolto;
- 3) A Nord-Ovest: Confina con un terreno agricolo coltivato;
- 4) A Nord-Est: Confina con un terreno agricolo coltivato.

DATI CATASTALI ATTUALI: Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

#### CONFINI CATASTALI:

- 1) A Sud-Est confina con la Particella 315;
- 2) A Sud-Ovest confina con la Particella 171;
- 3) A Nord-Ovest confina con le Particelle 204 e 393;
- 4) A Nord-Est confina la Particella 319.

#### **DESCRIZIONE DEL TERRENO F59\_P48**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

#### **DESCRIZIONE DEL TERRENO F60\_P415**

POSIZIONE: L'immobile è ubicato nell'agro di Villasor (CA), a Sud del territorio comunale, in località *Bia de S'Isca*. Si trova di fianco alla Strada Comunale *Sa Bia de S'Isca* ed a fianco di un canale di irrigazione del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale. Tale località si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7, che da Monastir porta a Villasor. All'ingresso del paese si giunge nei pressi della rotonda, che regola l'incrocio tra la Strada Provinciale n°4 (Villasor-SanSperate) e la Strada Provinciale n°7 (Villasor-Monastir). Si prosegue dritti superando la rotonda, sempre sulla SP7, sino alla rotonda che regola l'incrocio tra la SP7 e la

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 60 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Strada Statale n°196, direzione Villasor-Decimoputzu. Alla rotonda si seguono le indicazioni della SS196 che da Villasor porta a Villacidro. Subito dopo il cavalcaferrovia, a una distanza di 370 metri dalla rotonda, è presente uno svincolo sulla sinistra sul quale non ci si può immettere, poiché la segnaletica orizzontale non lo permette. Una volta effettuata l'inversione e presa la direzione inversa, (Villacidro-Villasor) lungo la SS196, ci si può immettere sullo svincolo, posto alla destra della SS196. Si percorre lo svincolo per 170 metri sino a che non si interseca una strada sterrata denominata *Sa Bia de S'Isca*. Si svolta a destra percorrendo la predetta strada di penetrazione agraria per 270 metri, sino a raggiungere il bene. L'immobile non possiede un numero civico.

**ACCESSO:** l'immobile, che è prossima alla Strada Comunale *sa Bia de S'Isca*, non possiede accessi specifici, ma due sentieri lungo i lati lunghi del terreno.

**INGRESSO:** l'immobile non possiede un ingresso. Non è presente numero civico.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** Il Terreno in questione è di forma irregolare ma inscrivibile in un rettangolo.

**CARATTERISTICHE INTERNE:**

La superficie totale catastale è di 2'004 m<sup>2</sup> circa. Il terreno risulta coltivato a carciofi.

**Gli impianti** dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) ELETTRICO: assente;
- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: assente;
- 3) SCARICO: assente;
- 4) RISCALDAMENTO: assente;
- 5) VIDEOSORVEGLIANZA: assente;
- 6) ANTINTRUSIONE: assente.

**CARATTERISTICHE ESTERNE:**

L'immobile non risulta delimitato da recinzioni e, nello specifico, alla vista risulta come segue:

- 1) A Sud: Confina con un terreno agricolo coltivato;
- 2) A Ovest: Confina con la Strada Comunale *sa Bia de S'Isca*;
- 3) A Nord: Confina con un terreno agricolo coltivato;
- 4) A Est: Confina con un terreno agricolo coltivato.

**DATI CATASTALI ATTUALI:** Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

**CONFINI CATASTALI:**

- 1) A Sud confina con la Particella 415;
- 2) A Ovest confina con la Strada Comunale *sa Bia de S'Isca*;
- 3) A Nord confina con la Particella 403;
- 4) A Est confina la Particella 416.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO F60\_P416**

L'immobile non è più di proprietà del debitore esecutato.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO F64\_P12**

**POSIZIONE:** L'immobile è ubicato nell'agro di Villasor (CA), a Sud-Est del territorio comunale, in località *Bia Mordegus*, che si raggiunge percorrendo la Strada Statale 131 (SS131) ed utilizzando lo svincolo per Monastir, sino a raggiungere la Strada Provinciale n°7 (SP7). Si percorre quindi tutta la Strada Provinciale 7 che da Monastir

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 61 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

**Engineering**



porta a Villasor. All'ingresso del paese si giunge nei pressi della rotonda, che regola l'incrocio tra la Strada Provinciale n°4 (Villasor-SanSperate) e la Strada Provinciale n°7 (Villasor-Monastir), si gira a sinistra per immettersi sulla Strada Provinciale n°4, direzione San Sperate. La strada si percorre per circa 1,8 Km sino all'altezza dello svincolo che porta all'aeroporto militare, che si trova sulla destra della SP7. È necessario svoltare a sinistra, per immettersi in una strada sterrata, che si percorre per circa 100 metri, sino a raggiungere il lato della proprietà che è separata dalla strada appena percorsa dal canale all'interno del quale scorre il fiume *Riu Angiargia*. L'immobile non possiede un numero civico.

ACCESSO: l'immobile, che è ubicato in prossimità della Strada Provinciale SP7, direzione San Sperate, non possiede accessi specifici, ma un sentiero di penetrazione agraria per permettere l'accesso al terreno ed a quelli circostanti.

INGRESSO: l'immobile non possiede un ingresso. Non è presente numero civico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Il Terreno in questione è di forma irregolare ma inscrivibile in un trapezio.

CARATTERISTICHE INTERNE:

La superficie totale catastale è di 8'490 m<sup>2</sup> circa. Il terreno risulta incolto.

Gli impianti dell'Immobile sono di seguito descritti:

- 1) ELETTRICO: assente;
- 2) IDRICO DI ADDUZIONE: assente;
- 3) SCARICO: assente;
- 4) RISCALDAMENTO: assente;
- 5) VIDEOSORVEGLIANZA: assente;
- 6) ANTINTRUSIONE: assente.

CARATTERISTICHE ESTERNE:

L'immobile non risulta completamente delimitato da recinzioni e, nello specifico, alla vista risulta come segue:

- 1) A Sud-Est: Confina con un terreno agricolo coltivato;
- 2) A Sud-Ovest: Confina con due terreni agricoli coltivati;
- 3) A Nord-Est: Confina con il canale un canale all'interno del quale scorre il fiume *Riu Angiargia* terreno agricolo coltivato;
- 4) A Nord-Ovest: Confina con un terreno agricolo coltivato delimitato da una recinzione metallica formata da rete metallica e paletti metallici.

DATI CATASTALI ATTUALI: Consultare "Accertamenti Preliminari presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari" della presente Perizia.

CONFINI CATASTALI:

- 1) A Sud-Est confina con la Particella 150;
- 2) A Sud-Ovest confina con le Particelle 188 e 299;
- 3) A Nord-Ovest confina con la Particella 151;
- 4) A Nord-Est confina la Particella 170.

NOTE FINALI:

- 1) Consultare gli Allegati Elaborati Grafici della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Elaborati Fotografici della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale;

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 62 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Engineering

- 4) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 5) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale;
- 6) Consultare gli Allegati Verbale di Sopralluogo della presente relazione peritale.

### RISPOSTA AL QUESITO N°3

**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

### ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

#### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL BENE COMUNE

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL FABBRICATO RURALE

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F30\_P38

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F31\_P41

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F31\_P176

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F52\_P46

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F52\_P238

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F52\_P2106**

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F54\_P248**

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F54\_P314**

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F59\_P48**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

#### **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F60\_P415**

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F60\_P416**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

#### **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEL TERRENO F64\_P12**

Il bene risulta conforme alla descrizione presente nell'atto di pignoramento, relativamente a indirizzo, numero civico, piano e interno. Non sono presenti riferimenti relativi ai confini catastali. Non sono pertanto presenti difformità tra la descrizione del bene attuale e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

#### **NOTE FINALI:**

- 1) Consultare gli Allegati Catastali della presente relazione peritale.
- 2) Consultare gli Allegati Elaborati Grafici della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Documentazione Urbanistica della presente relazione peritale;
- 4) Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale.
- 5) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 6) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°4**

**Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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.**



## **ACCATASTAMENTI, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEGLI IMMOBILI**

### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL FABBRICATO RESIDENZIALE**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

*NOTA 1: A seguito di sopralluogo si è riscontrata la presenza di una piccola differenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato. Si tratta della mancata rappresentazione grafica della superficie del Piano Sottotetto, il quale possiede una copertura inclinata con altezza che varia dalla minima di 0,60 metri alla massima di 2,00 metri. La superficie che possiede un'altezza compresa tra gli 1,50 metri e i 2,00 dovrebbe essere rappresentata nella planimetria catastale;*

*NOTA 2: Dal reperimento delle informazioni e dall'osservazione della Mappa (Foglio 51 Particella 1043) si nota quanto segue:*

- 1) Risulta assente l'ingombro dell'immobile oggetto della presente perizia all'interno della particella (tipo mappale non variato).*
- 2) Risulta assente la suddivisione della particella 1043 nei 4 subalterni che la compongono.*

*Tali carenze non sono equiparabili a difformità in quanto non obbligatori negli anni '80. Si consiglia tuttavia l'aggiornamento in quanto l'Agenzia delle Entrate sta provvedendo all'adeguamento in maniera automatica.*

### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL BENE COMUNE**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

*NOTA: A seguito di sopralluogo si è riscontrata la presenza di una piccola differenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato: nella planimetria catastale del lotto, quella relativa alla pertinenza comune, non risulta indicata la tettoia.*

### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL FABBRICATO RURALE**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

*NOTA: A seguito di sopralluogo si è riscontrata la presenza di una piccola differenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato: nella planimetria catastale del lotto, risulta ancora indicata, non risulta indicata la cella frigorifera prefabbricata, in quanto rimossa.*

### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F30\_P38**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 65 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

**Engineering**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

#### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F31\_P41**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

#### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F31\_P176**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

#### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F52\_P46**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

#### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F52\_P238**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

#### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F54\_P248**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

#### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F54\_P314**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

#### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F59\_P48**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

#### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F60\_P415**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

#### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F60\_P416**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

NOTA: Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale.

#### **ACCATASTAMENTO, VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI DEL TERRENO F64\_P12**

ACCATASTAMENTO: Non è stato necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare, in quanto esso risulta già correttamente accatastata.

VARIAZIONI PLANIMETRICHE CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni delle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto esse non risultano difformi.

VARIAZIONI E/O CORREZIONI CATASTALI: Non è stato necessario procedere a variazioni e/o correzioni catastali dell'immobile, in quanto esso non risulta difforme.

#### **NOTE FINALI:**

- 1) Consultare gli Allegati Catastali della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Elaborati Grafici della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale;
- 4) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 5) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°5**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **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; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo strumento del procedimento, i costi per il conseguimento dei titoli in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n°47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del Decreto del

Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

## **STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO, CONFORMITÀ ED EVENTUALI COSTI DI SANATORIA**

Lo strumento urbanistico in Vigore nel Comune di Villasor è il Programma di Fabbricazione (in seguito denominato anche P.d.F.), Approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna (in seguito denominata anche R.A.S.), dall'Assessorato EE. LL. – Finanze – Urbanistica, con Decreto assessoriale n. 545/U del 15.04.1987; Allegato agli atti C.C. n. 31 del 08.03.1985 e n. 25 del 29.04.1986.

Il P.d.F. è costituito inscindibilmente dagli elaborati e tavole appresso elencati:

- 1) Relazione Tecnica;
- 2) Norme di Attuazione;
- 3) Inquadramento territoriale – Prescrizioni di piano 1:10.000;
- 4) Zonizzazione – Prescrizioni di piano 1:2.000;
- 5) Sezioni stradali tipo 1:50 - Piano/Quadro di riferimento per le Zone di Espansione C2.

In caso di eventuali non corrispondenze tra grafici e scale diverse di rappresentazione, vale sempre il riferimento della cartografia catastale.

Il P.d.F. allegato al Regolamento Edilizio Comunale si estende all'intero territorio comunale di Villasor, ai sensi dell'art.34 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, e secondo l'art. 7 della L. 19 maggio 1981, n. 17.

Esso individua i limiti di ciascuna zona omogenea e le caratteristiche da rispettarsi per l'edificazione ai sensi della L. 6 agosto 1967, n. 765 e secondo quanto stabilito dal Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni per i Comuni di II classe.

Il P.d.F. entra in vigore con la pubblicazione del decreto di approvazione sul BURAS ed ha valore indeterminato; resta , pertanto, in vigore fino a quando non verranno adottate nuove varianti o nuovi strumenti urbanistici.

I proprietari degli immobili, ricadenti all'interno del territorio comunale di Villasor, hanno l'obbligo di osservare, per ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, le previsioni del P.d.F..

Per quanto non esplicitamente contemplato nel P.d.F., oltreché dal Regolamento Edilizio Comunale, si farà riferimento alle leggi e normative vigenti in materia.

*NOTA: Consultare gli Allegati Urbanistici della presente relazione peritale.*

## **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: il Fabbricato Residenziale è edificato su terreno ricadente in Zona Omogenea "B", Sottozona "B1 di completamento interno", secondo il P.d.F. vigente. Secondo la Norma di Attuazione: (articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale) la sottozona B1 comprende le aree, individuate all'interno della zona omogenea B (completamento residenziale) caratterizzate da un tessuto edilizio compatto e immediatamente a ridosso del Centro Antico.

La particolare posizione e struttura della sottozona B1 richiede che la progettazione edilizia e urbanistica tenga conto delle preesistenze dei tessuti urbani già definiti e di quelli contigui del centro storico; è pertanto prescritto, per gli edifici posti in diretto rapporto con le zone omogenee A, che le altezze, gli allineamenti ed i distacchi facciano riferimento a quanto previsto per gli edifici ricadenti nella zona A.

Per quanto riguarda:

- a) Densità edilizia: salvo i casi di deroga ammessi dalle norme di zona omogenea B al capoverso c) dell'art. 11, l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 3,0 mc/mq e contemporaneamente l'indice di copertura non può superare i 0,6 mq/mq. Incrementi di volumetria, sino al limite massimo di 7,0 mc/mq, sono subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo.
- b) Limiti di altezze: le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le eventuali trasformazioni, non possono superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle zone e, in ogni caso, l'altezza massima consentita è di m. 10,00, con un massimo di 3 piani fuori terra; inoltre deve essere rispettata l'altezza degli edifici contermini nel

caso in cui questi rivestano particolare pregio storico, tradizionale o ambientale. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani di recupero edilizio.

- c) Distacchi: nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è prescritto il rispetto degli allineamenti esistenti; negli altri casi e per gli edifici che fronteggiano strade, la distanza minima assoluta dall'asse stradale è di m. 5,00. L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili è consentita ad una distanza minima assoluta di m. 5,0 dal confine, e comunque non inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate, ovvero in aderenza nei seguenti casi:
- i. In ogni caso, nella costruzione previa demolizione, di edifici già edificati in aderenza;
  - ii. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento, quando gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
  - iii. Previa convenzione con la proprietà confinante, quando gli edifici contermini siano a distanza maggiore a m. 10,00 dal confine e quando si tratti di lotti in edificati.
- d) Tipi edilizi: le tipologie dovranno tenere conto di quelle già esistenti e consolidate; potranno essere in linea, binate ed a schiera, con la possibilità di interrompere il fronte con passi carrai e simili, su di un lato, purché la continuità muraria sia ricostruita con le recinzioni a cortina edilizia continua e con l'esclusione di recinzioni a giorno e/o ad aria passante.

Nelle zone omogenee destinate alla residenza (zone omogenee A – B – C) sarà consentita solamente l'edificazione di abitazioni, locali pubblici, uffici, studi professionali e commerciali, negozi e pubblici esercizi, magazzini limitatamente allo scantinato ed al pianterreno, (con l'esclusione di depositi all'aperto e di capannoni) piccoli laboratori artigianali a conduzione familiare, cliniche ed ambulatori, alberghi, locali per lo spettacolo, il divertimento e lo svago, autorimesse private e pubbliche nel rispetto delle norme tecniche, igieniche e sanitarie in materia.

Sono escluse tutte le attività che dovessero essere in contrasto con il carattere residenziale della zona, recare molestia, risultare insalubri o pericolose.

Ai fini della concessione di autorizzazioni per l'apertura di esercizi commerciali e di ampliamento di quelli esistenti, oltre alle norme di cui al presente P.d.F., dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate dal Piano di Sviluppo e di Adeguamento Commerciale (P.C.) ai sensi della L. 11 giugno 1971, n. 426 e successive modificazioni.

**CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA:** Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile risulta parzialmente conforme;
- 2) Dichiarazione di agibilità: l'immobile NON possiede la dichiarazione di agibilità;
- 3) In caso di difformità rispetto alle norme vigenti indicare:
  - a. Tipologia degli abusi riscontrati: A seguito di sopralluogo si è riscontrata la presenza di difformità tra gli elaborati grafici depositati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villasor e lo stato attuale rilevato, e più precisamente:
    - i. Piano Seminterrato:
      - a) Risulta differente la disposizione delle murature portanti, il che comporta variazione di prospetto, superficie e cubatura;
    - ii. Piano Terra:
      - a) Nel Progetto il Bagno 1 (WC) è adiacente alla Cucina (Cucinotto), mentre il sopralluogo ha evidenziato che Bagno e Cucina risultano essere posizionati frontalmente, il che comporta variazione di Superficie, Prospetto e Cubatura
      - b) Risulta differente la disposizione delle murature portanti, il che comporta variazione di prospetto e cubatura;
      - c) Risulta differente la disposizione delle rampe di scale. Nel progetto la rampa di accesso alla Cucina ha solo due gradini, mentre il sopralluogo ha evidenziato che la rampa di scala di accesso alla Cucina presenta più di due gradini;



- d) Risulta differente la disposizione degli ingressi al fabbricato. Nel progetto non risulta presente un ingresso posteriore, mentre il sopralluogo ha evidenziato che il fabbricato possiede un ingresso posteriore, il che comporta variazione di prospetto;
- e) Risulta differente la disposizione delle tramezzature. Nel progetto sono presenti pareti divisorie tra Soggiorno, Salotto e Ingresso, mentre il sopralluogo ha evidenziato che tali ambienti sono uniti tra loro senza pareti di separazione. È infatti presente solo una parete con ampio varco;
- iii. Piano Primo:
- a) Risulta differente la disposizione delle murature portanti, il che comporta variazione di prospetto, superficie e cubatura;
- b. L'illecito è sanabile in base al combinato disposto di:
- i. Art. 40 – comma 6° della L. n°47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii.: Nonostante l'immobile sia stato realizzato dopo il 17/03/1985 non può definirsi costruzione abusiva, pertanto l'atto non è nullo e il fabbricato è sanabile;
- ii. Art. 46 – comma 5° del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985): Nonostante l'immobile sia stato realizzato dopo il 17/03/1985 non può definirsi costruzione abusiva, pertanto l'atto non è nullo e il fabbricato è sanabile.
- c. Quantificazione dei costi di sanatoria: i costi di sanatoria sono determinabili come segue:
- i. Diritti di Segreteria: 50,00 €;
- ii. Oblazioni per la sanatoria: 516,00 €, secondo quanto previsto dal comma 4, articolo 37 del D.P.R. 380/2001;
- iii. Sopralluogo e redazione di un progetto in doppia conformità e Relazione Tecnica, con foto, da parte di un Tecnico abilitato: 1500 €;
- iv. I **costi totali** saranno quindi quantificabili in circa:  $50,00 + 516,00 + 1500 = \underline{2066,00 \text{ €}}$ .

**NOTE:** Essendo presenti le difformità precedentemente descritte, risulta quanto segue:

- a) La Superficie lorda del Piano Seminterrato è stata incrementata di un valore pari al 18,54% delle misure progettuali, riferito rispetto alla tolleranza di incremento massimo del 2% ammesso, pertanto è considerata come difformità rispetto al permesso di costruire (non sussiste il rispetto del comma 2-ter, articolo 36 DPR 380/2001);
- b) Il Volume lordo del Piano Seminterrato è stato incrementato di un valore pari al 18,54% delle misure progettuali, riferito rispetto alla tolleranza di incremento massimo del 2% ammesso, pertanto è considerata come difformità rispetto al permesso di costruire (non sussiste il rispetto del comma 2-ter, articolo 36 DPR 380/2001);
- c) La Superficie lorda del Piano Terra è stata decrementata di un valore pari al 5,89% delle misure progettuali, riferito rispetto alla tolleranza di incremento massimo del 2% ammesso, pertanto non è considerata come difformità rispetto al permesso di costruire (in quanto sussiste il rispetto del comma 2-ter, articolo 36 DPR 380/2001);
- d) Il Volume lordo del Piano Terra è stato decrementato di un valore pari al 2,24% delle misure progettuali, riferito rispetto alla tolleranza di incremento massimo del 2% ammesso, pertanto non è considerata come difformità rispetto al permesso di costruire (in quanto sussiste il rispetto del comma 2-ter, articolo 36 DPR 380/2001);
- e) La Superficie lorda del Piano Primo è stata incrementata di un valore pari al 0,75% delle misure progettuali, riferito rispetto alla tolleranza di incremento massimo del 2% ammesso, pertanto non è considerata come difformità rispetto al permesso di costruire (in quanto sussiste il rispetto del comma 2-ter, articolo 36 DPR 380/2001);
- f) Il Volume lordo del Piano Primo è stato incrementato di un valore pari al 4,30% delle misure progettuali, riferito rispetto alla tolleranza di incremento massimo del 2% ammesso, pertanto è considerata come

difformità rispetto al permesso di costruire (non sussiste il rispetto del comma 2-ter, articolo 36 DPR 380/2001);

Tenendo conto della Superficie generata dall'Impronta Lorda del fabbricato e dei Volumi Lordi risultanti moltiplicando la Superficie generata dall'Impronta Lorda per l'altezza, si ottengono le seguenti tabelle riepilogative:

DATI DERIVANTI DA PROGETTO DEPOSITATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VILLASOR			
PIANO	IMPRONTA LORDA	ALTEZZA	VOLUME LORDO
SEMINTERRATO	79,31 m <sup>2</sup>	0,60 m	79,31 x 0,60 = 47,59 m <sup>3</sup>
TERRA	95,59 m <sup>2</sup>	2,80 m	95,59 x 2,80 = 267,65 m <sup>3</sup>
PRIMO	72,61 m <sup>2</sup>	2,70 m	72,61 x 2,70 = 196,05 m <sup>3</sup>

DATI DERIVANTI DA SOPRALLUOGO E RILIEVO PRESSO IL FABBRICATO			
PIANO	IMPRONTA LORDA	ALTEZZA DA TERRA	VOLUME LORDO
SEMINTERRATO	97,36 m <sup>2</sup>	0,60 m	97,36 x 0,60 = 58,42 m <sup>3</sup>
TERRA	90,27 m <sup>2</sup>	2,90 m	90,27 x 2,90 = 261,78 m <sup>3</sup>
PRIMO	73,16 m <sup>2</sup>	2,80 m	73,16 x 2,80 = 204,85 m <sup>3</sup>

CALCOLO DELLA DIFFORMITÀ DELLA SUPERFICIE LORDA				
PIANO	DA SOPRALLUOGO	DA PROGETTO	DIFFERENZA	PERCENTUALE
SEMINTERRATO	97,36 m <sup>2</sup>	79,31 m <sup>2</sup>	97,36 - 79,31 = 18,05 m <sup>2</sup>	+ 18,54 % > + 2%
TERRA	90,27 m <sup>2</sup>	95,59 m <sup>2</sup>	90,27 - 95,59 = - 5,32 m <sup>2</sup>	- 5,89% < + 2%
PRIMO	73,16 m <sup>2</sup>	72,61 m <sup>2</sup>	73,16 - 72,61 = 0,55 m <sup>2</sup>	+ 0,75% < + 2%

CALCOLO DELLA DIFFORMITÀ DEL VOLUME LORDO				
PIANO	DA SOPRALLUOGO	DA PROGETTO	DIFFERENZA	PERCENTUALE
SEMINTERRATO	58,42 m <sup>3</sup>	47,59 m <sup>3</sup>	58,42 - 47,59 = 18,83 m <sup>3</sup>	+ 18,54% > + 2%
TERRA	261,78 m <sup>3</sup>	267,65 m <sup>3</sup>	261,78 - 267,65 = - 5,87 m <sup>3</sup>	- 2,24% < + 2%
PRIMO	204,85 m <sup>3</sup>	196,05 m <sup>3</sup>	204,85 - 196,05 = 8,80 m <sup>3</sup>	+ 4,30% > + 2%

Dato che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che attualmente, è possibile richiedere il permesso in sanatoria con un accertamento in doppia conformità (comma 1 dell'art. 36 del DPR 380/2001). A seguito di parere favorevole e pagamento delle oblazioni, sarà possibile richiedere ed ottenere il certificato di agibilità.

NOTA: Le misure delle altezze utili rilevate all'atto del sopralluogo sono state effettuate da solaio di calpestio ad intradosso del solaio. Anche nel progetto le altezze utili sono indicate nello stesso modo. Da analisi effettuata sull'elaborato grafico si riscontra che, per la determinazione dell'altezza utile, non risultano computati gli spessori dei massetti. Non risulta una mancanza del progettista bensì un'abitudine dei tecnici degli anni '80. Questo è la principale causa delle difformità volumetriche riscontrate all'atto del sopralluogo.

EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO: Nessuna istanza di condono è stata presentata per l'immobile in questione;

- a. Soggetto istante: Non presente;
- b. Normativa che ha permesso la presentazione dell'istanza: Non presente;
- c. Stato del procedimento: Non presente;
- d. Costi conseguimento del titolo in sanatoria: Non presente;
- e. Eventuali oblazioni corrisposte o da corrispondere: Non presente;

1) L'immobile si trova nella condizione prevista da:

- a. Art. 40 – comma 6° della L. n°47 del 28/02/1985: Non presente;
- b. Art. 46 – comma 5° del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985): Non presente;
- c. Costi per il conseguimento del titolo in sanatoria: Non presente.

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL BENE COMUNE, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: l'area del Bene Comune ricade in Zona Omogenea "B", Sottozona "B1 di completamento interno", secondo il P.d.F. vigente. Secondo la Norma di Attuazione: (articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale) la sottozona B1 comprende le aree, individuate all'interno della zona omogenea B (completamento residenziale) caratterizzate da un tessuto edilizio compatto e immediatamente a ridosso del Centro Antico.

La particolare posizione e struttura della sottozona B1 richiede che la progettazione edilizia e urbanistica tenga conto delle preesistenze dei tessuti urbani già definiti e di quelli contigui del centro storico; è pertanto prescritto, per gli edifici posti in diretto rapporto con le zone omogenee A, che le altezze, gli allineamenti ed i distacchi facciano riferimento a quanto previsto per gli edifici ricadenti nella zona A.

Per quanto riguarda:

- a) Densità edilizia: salvo i casi di deroga ammessi dalle norme di zona omogenea B al capoverso c) dell'art. 11, l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 3,0 mc/mq e contemporaneamente l'indice di copertura non può superare i 0,6 mq/mq. Incrementi di volumetria, sino al limite massimo di 7,0 mc/mq, sono subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo.
- b) Limiti di altezze: le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le eventuali trasformazioni, non possono superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle zone e, in ogni caso, l'altezza massima consentita è di m. 10,00, con un massimo di 3 piani fuori terra; inoltre deve essere rispettata l'altezza degli edifici contermini nel caso in cui questi rivestano particolare pregio storico, tradizionale o ambientale. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani di recupero edilizio.
- c) Distacchi: nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è prescritto il rispetto degli allineamenti esistenti; negli altri casi e per gli edifici che fronteggiano strade, la distanza minima assoluta dall'asse stradale è di m. 5,00. L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili è consentita ad una distanza minima assoluta di m. 5,0 dal confine, e comunque non inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate, ovvero in aderenza nei seguenti casi:
  - iv. In ogni caso, nella costruzione previa demolizione, di edifici già edificati in aderenza;
  - v. Nei casi di nuova costruzione o ampliamento, quando gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
  - vi. Previa convenzione con la proprietà confinante, quando gli edifici contermini siano a distanza maggiore a m. 10,00 dal confine e quando si tratti di lotti in edificati.
- d) Tipi edilizi: le tipologie dovranno tenere conto di quelle già esistenti e consolidate; potranno essere in linea, binate ed a schiera, con la possibilità di interrompere il fronte con passi carrai e simili, su di un lato, purché la continuità muraria sia ricostruita con le recinzioni a cortina edilizia continua e con l'esclusione di recinzioni a giorno e/o ad aria passante.

CONFORMITÀ ED EVENTUALI COSTI DI SANATORIA: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO RURALE, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: il Fabbricato Rurale è edificato su terreno ricadente in Zona Omogenea "E", secondo il P.d.F. vigente. Secondo la Norma di Attuazione le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 72 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n°10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zionali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.
- 2) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee)
- 3) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

a) Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- i. Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
- ii. Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
- iii. Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- i. Volumi superiori a mc 3'000;
- ii. Numero di addetti superiore a 20 unità;
- iii. Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità;

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

b) Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- i. Per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- ii. Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- iii. Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;



- iv. Per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
- c) Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:
- i. Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
  - ii. Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00;
  - iii. Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
  - iv. Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.
  - v. *Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali (quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 177.1.1987).*
- d) Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale.
- e) Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA: Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: l'immobile NON possiede la dichiarazione di agibilità, anche se nel 2012 furono avviate le pratiche per il rilascio dell'agibilità.
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO: Nessuna istanza di condono è stata presentata per l'immobile in questione;

- d. Soggetto istante: Non presente;
  - e. Normativa che ha permesso la presentazione dell'istanza: Non presente;
  - f. Stato del procedimento: Non presente;
  - g. Costi conseguimento del titolo in sanatoria: Non presente;
  - h. Eventuali oblazioni corrisposte o da corrispondere: Non presente;
- 2) L'immobile si trova nella condizione prevista da:
- a. Art. 40 – comma 6° della L. n°47 del 28/02/1985: Non presente;
  - b. Art. 46 – comma 5° del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985): Non presente;
  - c. Costi per il conseguimento del titolo in sanatoria: Non presente.

## UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F30\_P38, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: il Terreno F30 P38 è ricadente in Zona Omogenea "E", secondo il P.d.F. vigente. Secondo la Norma di Attuazione le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zonal di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.
- 2) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee)
- 3) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

- a) Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:
  - i. Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
  - ii. Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iii. Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- i. Volumi superiori a mc 3.000;
- ii. Numero di addetti superiore a 20 unità;
- iii. Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità;

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

- b) Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - i. Per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;

- ii. Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
  - iii. Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iv. Per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
- c) Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:
- i. Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
  - ii. Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a m. 10,00;
  - iii. Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
  - iv. Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.
  - v. *Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali (quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 177.1.1987).*
- d) Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale.
- e) Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA: Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F31\_P41, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: il Terreno F31\_P41 è ricadente in Zona Omogenea "E", secondo il P.d.F. vigente. Secondo le Norme di Attuazione le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zionali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.
- 2) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee)
- 3) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

a) Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- i. Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
- ii. Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
- iii. Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- i. Volumi superiori a mc 3.000;
- ii. Numero di addetti superiore a 20 unità;
- iii. Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità.

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

b) Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- i. Per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- ii. Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- iii. Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

- iv. Per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
- c) **Distacchi**: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:
- i. Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
  - ii. Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00;
  - iii. Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
  - iv. Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.
  - v. Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali (quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 177.1.1987).
- d) **Tipi edilizi**: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale.
- e) **Recinzioni**: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

Secondo le Norme di Attuazione del Piano per l'Assesto Idrogeologico (P.A.I.) l'immobile è soggetto a vincolo di pericolosità idraulica "Hi1" (pericolosità idraulica moderata).

**CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA**: Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

**EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO**: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F31\_P176, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

**UTILIZZAZIONE URBANISTICA**: il Terreno F31\_M176 è ricadente in Zona Omogenea "E", secondo il P.d.F. vigente. Secondo le Norme di Attuazione le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zionali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.
- 2) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee)
- 3) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

- a) Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:
  - i. Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
  - ii. Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iii. Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- i. Volumi superiori a mc 3.000;
- ii. Numero di addetti superiore a 20 unità;
- iii. Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità;

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

- b) Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - i. Per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
  - ii. Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
  - iii. Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iv. Per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate



da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

- c) Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:

- i. Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
- ii. Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00;
- iii. Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
- iv. Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.
- v. *Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali (quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 17.1.1987).*

- d) Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale.

- e) Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA: Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F52\_P46, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: il Terreno F52\_M46 è ricadente in Zona Omogenea "E", secondo il P.d.F. vigente. Secondo le Norme di Attuazione le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zionali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.



In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.
- 2) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee)
- 3) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

- a) Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:
  - i. Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
  - ii. Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iii. Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- i. Volumi superiori a mc 3.000;
- ii. Numero di addetti superiore a 20 unità;
- iii. Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità;

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

- b) Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - i. Per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
  - ii. Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
  - iii. Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iv. Per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
- c) Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. L. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni.





Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:

- i. Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
  - ii. Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00;
  - iii. Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. L. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
  - iv. Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.
  - v. *Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali (quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 177.1.1987).*
- d) Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale;
- e) Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA: Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F52\_P238, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: il Terreno F52 M238 è ricadente in Zona Omogenea "E", secondo il P.d.F. vigente. Secondo le Norme di Attuazione le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zionali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 82 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 1) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.
- 2) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee)
- 3) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

- a) **Densità edilizia:** nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:
  - i. Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
  - ii. Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iii. Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- i. Volumi superiori a mc 3.000;
- ii. Numero di addetti superiore a 20 unità;
- iii. Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità;

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

- b) **Limiti di altezza:** l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - i. Per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
  - ii. Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
  - iii. Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iv. Per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
- c) **Distacchi:** per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. L. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:
  - i. Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
  - ii. Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00:

- iii. Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
- iv. Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.
- v. *Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali (quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 17.1.1987).*

d) Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale;

e) Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA: Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

#### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F52\_P2106, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: il Terreno F52\_M2106 è ricadente in Zona Omogenea "E", secondo il P.d.F. vigente. Secondo le Norme di Attuazione le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zionali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.

- 2) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee)
- 3) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

- a) Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:
  - i. Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
  - ii. Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iii. Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- i. Volumi superiori a mc 3.000;
- ii. Numero di addetti superiore a 20 unità;
- iii. Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità;

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

- b) Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - i. Per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
  - ii. Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
  - iii. Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iv. Per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
- c) Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:
  - i. Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
  - ii. Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00;
  - iii. Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
  - iv. Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.

v. Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali (quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 177.1.1987).

d) Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale;

e) Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

**CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA:** Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

**EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO:** Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F54\_P248, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: il Terreno F54 M248 è ricadente in Zona Omogenea "E", secondo il P.d.F. vigente. Secondo le Norme di Attuazione le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zonal di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.
- 2) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee)
- 3) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

- a) Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 86 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

- i. Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
- ii. Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
- iii. Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- i. Volumi superiori a mc 3.000;
- ii. Numero di addetti superiore a 20 unità;
- iii. Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità;

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

b) Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- i. Per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- ii. Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- iii. Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- iv. Per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

c) Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. l. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:

- i. Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
- ii. Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00;
- iii. Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. l. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
- iv. Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.
- v. *Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali (quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 177.1.1987).*

d) Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale;

e) Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

**CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA:** Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

**EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO:** Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F54\_P314, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

**UTILIZZAZIONE URBANISTICA:** il Terreno F54 M314 è ricadente in Zona Omogenea "E", secondo il P.d.F. vigente. Secondo le Norme di Attuazione le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zonal di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi;
- 2) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee);
- 3) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

- a) **Densità edilizia:** nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:
  - i. Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
  - ii. Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 88 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

- iii. Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- iv. Volumi superiori a mc 3'000;
- v. Numero di addetti superiore a 20 unità;
- vi. Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità;

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

b) Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- i. Per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- ii. Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- iii. Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- iv. Per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

c) Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:

- i. Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
- ii. Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00;
- iii. Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
- iv. Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.
- v. *Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali (quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 177.1.1987).*

d) Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale;

e) Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.





CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA: Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F59\_P48, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F60\_P415, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: il Terreno F60 M415 è ricadente in Zona Omogenea "E", secondo il P.d.F. vigente. Secondo le Norme di Attuazione le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zionali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi;
- 2) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee);
- 3) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

- a) Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:
  - i. Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
  - ii. Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
  - iii. Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50

mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- i. Volumi superiori a mc 3.000;
- ii. Numero di addetti superiore a 20 unità;
- iii. Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità;

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

b) Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- i. Per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- ii. Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- iii. Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- iv. Per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

c) Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:

- i. Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
- ii. Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00;
- iii. Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
- iv. Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.
- v. *Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali (quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 177.1.1987).*

d) Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale;

e) Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

Secondo le Norme di Attuazione del Piano per l'Assesto Idrogeologico (P.A.I.) l'immobile è soggetto a vincolo di pericolosità idraulica "Hi4" (pericolosità idraulica molto elevata).

CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA: Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F60\_P416, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

NOTA: Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale.

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO F64\_P12, CONFORMITÀ E COSTI DI SANATORIA**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA: il Terreno F64 M12 è ricadente in Zona Vincolata, secondo il P.d.F. vigente. Secondo le Norme di Attuazione le zone vincolate (articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale) con "VINCOLO DI II FASCIA - SERVITU' MILITARI": individua aree nelle quali vige l'imposizione di Servitù Militari, ai sensi della L. 24 dicembre 1976, n. 898.

CONFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI DI SANATORIA: Di seguito si da risposta in merito a:

- 1) Conformità dell'immobile ad autorizzazioni o concessioni amministrative: l'immobile È conforme alle norme urbanistico-edilizie;
- 2) Dichiarazione di agibilità: non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Costi di Sanatoria: non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

EVENTUALE PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

NOTE FINALI:

1. Consultare gli Allegati Urbanistici della presente relazione peritale;
2. Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale;
3. Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
4. Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°6**

**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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

#### **VENDIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN UNO O PIÙ LOTTI**

##### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL FABBRICATO RESIDENZIALE**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

##### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL BENE COMUNE**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare dipendente (legata al fabbricato residenziale dall'indice di fabbricabilità, in quanto superficie che garantisce e giustifica parte della "cubatura" del Fabbricato Residenziale e pertanto inscindibile); la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 92 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL FABBRICATO RURALE**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F30\_P38**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F31\_P41**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F31\_P176**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F52\_P46**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F52\_P238**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F52\_P2106**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 93 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering



FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F54\_P248**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F54\_P314**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F59\_P48**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.  
*NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F60\_P415**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F60\_P416**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.  
*NOTA: Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

#### **VENDIBILITÀ IN LOTTI DEL TERRENO F64\_P12**

VENDIBILITÀ IN LOTTI: Unità immobiliare indipendente, autonomamente censita e vendibile singolarmente; la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FORMAZIONE DEI LOTTI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.  
FRAZIONAMENTO: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **NOTE FINALI:**

- 1) Consultare gli Allegati Urbanistici della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Catastali della presente relazione peritale.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°7**

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla



relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli 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.

#### **PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEGLI IMMOBILI**

#### **PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE**

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

PROPRIETARIO: Tocco Luigi - Quota: 1/1;

DIVISIBILITÀ in Natura: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

VALORE dei Lotti secondo le quote: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

CONGUAGLI in denaro: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 2) Art. 846 c.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL BENE COMUNE**

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

PROPRIETARIO: Tocco Luigi - Quota: 1/1;

DIVISIBILITÀ in Natura: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

VALORE dei Lotti secondo le quote: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

CONGUAGLI in denaro: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 2) Art. 846 c.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL FABBRICATO RURALE**

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

PROPRIETARIO: ██████████ Quota: 1/1;

DIVISIBILITÀ in Natura: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

VALORE dei Lotti secondo le quote: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

CONGUAGLI in denaro: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 2) Art. 846 c.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F30\_P38**

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

PROPRIETARIO: ██████████ Quota: 1/1;

DIVISIBILITÀ in Natura: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

VALORE dei Lotti secondo le quote: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

CONGUAGLI in denaro: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 2) Art. 846 c.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

### PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F31\_P41

L'immobile risulta pignorato pro-quota e si specifica quanto segue:

PROPRIETARI:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]

DIVISIBILITÀ in Natura: L'immobile non è divisibile in lotti.

VALORE dei Lotti secondo le quote: Non essendo l'immobile divisibile in lotti, non è possibile determinarne il valore dei medesimi.

CONGUAGLI in denaro: Non essendo l'immobile divisibile in lotti, non è possibile determinare ora il conguaglio.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: Il bene non è comodamente divisibile, in quanto l'eventuale divisione comporterebbe la menomazione della funzionalità e riduzione del valore economico. È da considerare, nella impossibilità della divisione in lotti, anche la conformazione, destinazione, la posizione, l'utilizzo del bene ed i costi da sostenere per il frazionamento;
- 2) Art. 846 c.c.: Il bene non è comodamente divisibile, in quanto potrebbe impedire la razionale coltivazione;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: Bene non soggetto all'applicabilità della presente normativa.

### PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F31\_P176

L'immobile risulta pignorato pro-quota e si specifica quanto segue:

PROPRIETARI:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]

DIVISIBILITÀ in Natura: L'immobile non è divisibile in lotti.

VALORE dei Lotti secondo le quote: Non essendo l'immobile divisibile in lotti, non è possibile determinarne il valore dei medesimi.

CONGUAGLI in denaro: Non essendo l'immobile divisibile in lotti, non è possibile determinare ora il conguaglio.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: Il bene non è comodamente divisibile, in quanto l'eventuale divisione comporterebbe la menomazione della funzionalità e riduzione del valore economico. È da considerare, nella impossibilità della divisione in lotti, anche la conformazione, destinazione, la posizione, l'utilizzo del bene ed i costi da sostenere per il frazionamento;
- 2) Art. 846 c.c.: Il bene non è comodamente divisibile, in quanto potrebbe impedire la razionale coltivazione;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: Bene non soggetto all'applicabilità della presente normativa.

### PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F52\_P46

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

PROPRIETARIO [REDACTED]

DIVISIBILITÀ in Natura: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

VALORE dei Lotti secondo le quote: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

CONGUAGLI in denaro: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 2) Art. 846 c.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

### PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F52\_P238

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

PROPRIETARIO: [REDACTED]

DIVISIBILITÀ in Natura: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n°363\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 96 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

VALORE dei Lotti secondo le quote: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

CONGUAGLI in denaro: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 2) Art. 846 c.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.



#### **PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F52\_P2106**

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

PROPRIETARIO: [REDACTED]

DIVISIBILITÀ in Natura: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

VALORE dei Lotti secondo le quote: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

CONGUAGLI in denaro: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 2) Art. 846 c.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

#### **PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F54\_P248**

L'immobile è pignorato pro quota e si specifica quanto segue:

PROPRIETARI;

I proprietari del bene pignorato pro quota sono i seguenti:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]

DIVISIBILITÀ in Natura: L'immobile non è divisibile in lotti.

VALORE dei Lotti secondo le quote: Non essendo l'immobile divisibile in lotti, non è possibile determinarne il valore dei medesimi.

CONGUAGLI in denaro: Non essendo l'immobile divisibile in lotti, non è possibile determinare ora il conguaglio.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: Il bene non è comodamente divisibile, in quanto l'eventuale divisione comporterebbe la menomazione della funzionalità e riduzione del valore economico. È da considerare, nella impossibilità della divisione in lotti, anche la conformazione, destinazione, la posizione, l'utilizzo del bene ed i costi da sostenere per il frazionamento;
- 2) Art. 846 c.c.: Il bene non è comodamente divisibile, in quanto potrebbe impedire la razionale coltivazione;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: Bene non soggetto all'applicabilità della presente normativa.

#### **PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F54\_P314**

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

PROPRIETARIO: [REDACTED]

DIVISIBILITÀ in Natura: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

VALORE dei Lotti secondo le quote: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

CONGUAGLI in denaro: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 2) Art. 846 c.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.





### PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F59\_P48

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.



### PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F60\_P415

L'immobile è pignorato pro quota e si specifica quanto segue:

PROPRIETARI;

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)



DIVISIBILITÀ in Natura: L'immobile non è divisibile in lotti.

VALORE dei Lotti secondo le quote: Non essendo l'immobile divisibile in lotti, non è possibile determinarne il valore dei medesimi.

CONGUAGLI in denaro: Non essendo l'immobile divisibile in lotti, non è possibile determinare ora il conguaglio.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: Il bene non è comodamente divisibile, in quanto l'eventuale divisione comporterebbe la menomazione della funzionalità e riduzione del valore economico. È da considerare, nella impossibilità della divisione in lotti, anche la conformazione, destinazione, la posizione, l'utilizzo del bene ed i costi da sostenere per il frazionamento;
- 2) Art. 846 c.c.: Il bene non è comodamente divisibile, in quanto potrebbe impedire la razionale coltivazione;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: Bene non soggetto all'applicabilità della presente normativa.

### PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F60\_P416

L'immobile non è più di proprietà del debitore esecutato, in quanto è stato espropriato con decreto di esproprio 04/2014 in data 13 Ottobre 2014.

NOTA: Consultare gli Allegati Catastali della presente relazione peritale.



### PIGNORAMENTO PRO-QUOTA DEL TERRENO F64\_P12

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

PROPRIETARIO: [REDACTED]

DIVISIBILITÀ in Natura: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

VALORE dei Lotti secondo le quote: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

CONGUAGLI in denaro: la condizione di cui al presente quesito non sussiste.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ secondo quanto previsto da:

- 1) Art.577 c.p.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 2) Art. 846 c.c.: La condizione di cui al presente quesito non sussiste;
- 3) Legge 3 giugno 1940 n°1078: La condizione di cui al presente quesito non sussiste.

### NOTE FINALI:

- 1) Consultare gli Allegati Catastali della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 4) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale



## RISPOSTA AL QUESITO N°8

**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 provati contratti di locazione e/o se risultano 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.**

### OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI, TITOLO DI POSSESSO, REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI E COMUNICAZIONI

#### OCCUPAZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta occupato da [REDACTED]
- 2) Risulta intestato al s. [REDACTED]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: la Donazione ricevuta dal Padre, Rogito del Notaio Dr. Fadda Giovanni, in data 07/12/1988, Repertorio n°35003, Raccolta n°16418. Trascritto a Cagliari il 23/12/1988 Casellario n°29846, Articolo n°20897;
- 4) Tale titolo risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale Autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. n°59/1978, convertito in L. n°191/1978;
- 6) La procedura esecutiva del presente immobile non troverà opposizione.

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

#### OCCUPAZIONE DEL BENE COMUNE

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta occupato da [REDACTED]
- 2) Risulta intestato al seguente proprietario: [REDACTED]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: la Donazione ricevuta dal Padre, Rogito del Notaio Dr. Fadda Giovanni, in data 07/12/1988, Repertorio n°35003, Raccolta n°16418. Trascritto a Cagliari il 23/12/1988 Casellario n°29846, Articolo n°20897;
- 4) Tale titolo risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale Autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. n°59/1978, convertito in L. n°191/1978;
- 6) La procedura esecutiva del presente immobile non troverà opposizione.

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

#### OCCUPAZIONE DEL FABBRICATO RURALE

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente occupato;
- 2) Risulta intestato al seguente proprietario: [REDACTED]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: la Donazione ricevuta dal Padre, Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
- 4) Tale titolo risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Risulta quanto segue:
  - a. Risultano registrati presso l'ufficio del registro i seguenti atti provati contratti di locazione:
    - i. Contratto di Locazione di Immobile tra le seguenti parti: [REDACTED] e [REDACTED] relativamente all'immobile sito in [REDACTED]

Villasor (CA), ed individuato in Catasto al Foglio 52, Mappale 45 (a seguito di frazionamento divenuto prima Mappale 45/a e Mappale 45/b, ed infine divenuti rispettivamente Mappale 2105, su cui insiste il Fabbricato Rurale, e Mappale 2016). Il contratto siglato in data 01/12/2011 indica che la locazione avrà durata dal 01/12/2011 al 30/11/2017 (la durata è di circa sei anni). Non risultano, per tale contratto, 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;

- ii. Contratto di Locazione di Immobile tra le seguenti parti: [redacted] e [redacted] (Condittrice), in persona del Legale Rappresentante [redacted] relativamente all'immobile sito in Villasor (CA), ed individuato in Catasto al Foglio 52, Mappale 2105, Subalterno 1. Il contratto, siglato in data 24/09/2015 e registrato in data 15/10/2015, indica che la locazione avrà durata dal 25/09/2015 al 24/09/2025 (la durata è di dieci anni). Non risultano 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.

6) A causa di tali contratti di locazione risulta:

- a. Temporaneamente opponibile alla procedura esecutiva del contratto stipulato tra le seguenti parti: [redacted]

sempre che il contratto sia ancora in essere. Il contratto risulta stipulato in data antecedente alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento. Si indica pertanto quanto segue:

- i. La data di scadenza di tale contratto è la seguente: 30/11/2017;
- ii. La data di rilascio di tale contratto è la seguente: 30/11/2017

- b. Non opponibile alla procedura esecutiva del contratto stipulato tra le seguenti parti: [redacted]

[redacted] sempre che il contratto sia ancora in essere. Il contratto risulta stipulato in data successiva alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento. Si indica pertanto quanto segue:

- i. La data di scadenza di tale contratto è la seguente: 24/09/2025;
- ii. La data di rilascio di tale contratto è la seguente: 24/09/2025

NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.

### OCCUPAZIONE DEL TERRENO F30\_P38

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente occupato;
- 2) Risulta intestato al seguente proprietario [redacted]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: il Testamento, Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
- 4) Tale titolo risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Risulta quanto segue:
  - a. Risulta registrato presso l'ufficio del registro il seguente atto provato di contratto di locazione:
    - i. Contratto di Locazione di Immobile tra le seguenti parti: [redacted] (Richiedente), relativamente all'immobile sito in Villasor (CA), ed individuato in Catasto al Foglio 30, Mappale 38, di Mq: 5645. Il contratto, siglato in data 20/11/2012 e registrato in data 11/12/2012, indica che la locazione avrà durata dal 20/11/2012 al 19/11/2022 (la durata è di dieci anni). Non risultano, per tale contratto, 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;

6) A causa di tali contratti di locazione risulta:

- a. Temporaneamente opponibile alla procedura esecutiva del contratto stipulato tra le seguenti parti: [redacted]

[redacted] sempre che il contratto sia ancora in essere. Il contratto risulta stipulato in data antecedente alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento. Si indica pertanto quanto segue:

i. La data di scadenza di tale contratto è la seguente: 19/11/2022.

ii. La data di rilascio di tale contratto è la seguente: 19/11/2022;

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

#### OCCUPAZIONE DEL TERRENO F31\_P41

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente occupato;
- 2) Risulta intestato al seguente proprietario [REDACTED]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: il Testamento, Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
- 4) Tale titolo risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Risulta quanto segue:
  - a. Risulta registrato presso l'ufficio del registro il seguente atto provato di contratto di locazione:
    - i. Contratto di Locazione di Immobile tra le seguenti parti [REDACTED] (Richiedente), relativamente all'immobile sito in Villasor (CA), ed individuato in Catasto al Foglio 31, Mappale 41, di Mq: 6845. Il contratto, siglato in data 14/08/2013 e registrato in data 14/08/2013, indica che la locazione avrà durata dal 14/08/2013 al 13/08/2028 (la durata è di quindici anni). Non risultano, per tale contratto, 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;
- 6) A causa di tali contratti di locazione risulta:
  - a. Temporaneamente opponibile alla procedura esecutiva del contratto stipulato tra le seguenti parti: [REDACTED] sempre che il contratto sia ancora in essere. Il contratto risulta stipulato in data antecedente alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento. Si indica pertanto quanto segue:
    - i. La data di scadenza di tale contratto è la seguente: 13/08/2028.
    - ii. La data di rilascio di tale contratto è la seguente: 13/08/2028;

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

#### OCCUPAZIONE DEL TERRENO F31\_P176

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente occupato;
- 2) Risulta intestato al seguente proprietario: [REDACTED]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: il Testamento, Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
- 4) Tale titolo risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Risulta quanto segue:
  - a. Risulta registrato presso l'ufficio del registro il seguente atto provato di contratto di locazione:
    - i. Contratto di Locazione di Immobile tra le seguenti parti: [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Villasor (CA), ed individuato in Catasto al Foglio 31, Mappale 41, di Mq: 6845. Il contratto, siglato in data 14/08/2013 e registrato in data 14/08/2013, indica che la locazione avrà durata dal 14/08/2013 al 13/08/2028 (la durata è di quindici anni). Non risultano, per tale contratto, 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;
- 6) A causa di tali contratti di locazione risulta:
  - a. Temporaneamente opponibile alla procedura esecutiva del contratto stipulato tra le seguenti parti: [REDACTED] sempre che il contratto sia ancora in

essere. Il contratto risulta stipulato in data antecedente alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento. Si indica pertanto quanto segue:

- i. La data di scadenza di tale contratto è la seguente: 13/08/2028.
- ii. La data di rilascio di tale contratto è la seguente: 13/08/2028;

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

#### **OCCUPAZIONE DEL TERRENO F52\_P46**

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente inoccupato;
- 2) Risulta intestato al seguente proprietario: [REDACTED]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: il Testamento, Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
- 4) Tale titolo risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e non risultano 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;
- 6) La procedura esecutiva del presente immobile non troverà opposizione in quanto non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro atti privati (contratti di locazione) riguardanti il presente immobile.

#### **OCCUPAZIONE DEL TERRENO F52\_P238**

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente inoccupato;
- 2) Risulta intestato al seguente proprietario: [REDACTED]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: il Testamento, Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
- 4) Tale titolo risulta antecedente/consequente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione non risultano 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;
- 6) La procedura esecutiva del presente immobile non troverà opposizione in quanto non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro atti privati (contratti di locazione) riguardanti il presente immobile.

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

#### **OCCUPAZIONE DEL TERRENO F52\_P2106**

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente inoccupato;
- 2) Risulta intestato al seguente proprietario: [REDACTED]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: il Testamento, Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
- 4) Tale titolo risulta antecedente/consequente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione non risultano 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;
- 6) La procedura esecutiva del presente immobile non troverà opposizione in quanto non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro atti privati (contratti di locazione) riguardanti il presente immobile.

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

#### OCCUPAZIONE DEL TERRENO F54\_P248

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente inoccupato;
- 2) Risulta intestato ai seguenti proprietari:
  - a. [REDACTED]
  - b. [REDACTED]
  - c. [REDACTED]
  - d. [REDACTED]
  - e. [REDACTED]



- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: il Testamento, Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
- 4) Tale titolo risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e non risultano 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;
- 6) La procedura esecutiva del presente immobile non troverà opposizione in quanto non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro atti privati (contratti di locazione) riguardanti il presente immobile.

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

#### OCCUPAZIONE DEL TERRENO F54\_P314

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente inoccupato;
- 2) Risulta intestato al seguente proprietario: [REDACTED]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: il Testamento, Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
- 4) Tale titolo risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e non risultano 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;
- 6) La procedura esecutiva del presente immobile non troverà opposizione in quanto non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro atti privati (contratti di locazione) riguardanti il presente immobile.

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

#### OCCUPAZIONE DEL TERRENO F59\_P48

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

*NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

#### OCCUPAZIONE DEL TERRENO F60\_P415

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente inoccupato;
- 2) Risulta intestato ai seguenti proprietari:
  - a) [REDACTED]
  - b) [REDACTED]
  - c) [REDACTED]



- [REDACTED]
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
  - 4) Tale titolo risulta antecedente/consequente alla data della trascrizione del pignoramento;
  - 5) Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e non risultano 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;
  - 6) La procedura esecutiva del presente immobile non troverà opposizione in quanto non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro atti privati (contratti di locazione) riguardanti il presente immobile.

NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.

#### OCCUPAZIONE DEL TERRENO F60\_P416

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.

NOTE:

- 1) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Catastali della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale.

#### OCCUPAZIONE DEL TERRENO F64\_P12

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Risulta temporaneamente occupato;
- 2) Risulta intestato al seguente proprietario: [REDACTED];
- 3) Il titolo che ne legittima il possesso, o la detenzione del bene è: il Testamento, Rogito del Notaio Dr. Puxeddu Michele, in data 28/01/2010, Repertorio n°13624, Raccolta n°2837. Trascritto a Cagliari il 22/03/2010 Casellario n°9659, Articolo n°6226;
- 4) Tale titolo risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento;
- 5) Risulta quanto segue:
  - a. Risulta registrato presso l'ufficio del registro il seguente atto provato di contratto di locazione:
    - i. Contratto di Locazione di Immobile tra le seguenti parti: [REDACTED] (Richiedente), relativamente all'immobile sito in Villasor (CA), ed individuato in Catasto al Foglio 30, Mappale 38, di Mq: 5645. Il contratto, siglato in data 20/11/2012 e registrato in data 11/12/2012, indica che la locazione avrà durata dal 20/11/2012 al 19/11/2022 (la durata è di dieci anni). Non risultano, per tale contratto, 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;
- 6) A causa di tali contratti di locazione risulta:
  - a. Temporaneamente opponibile alla procedura esecutiva del contratto stipulato tra le seguenti parti: [REDACTED] sempre che il contratto sia ancora in essere. Il contratto risulta stipulato in data antecedente alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento. Si indica pertanto quanto segue:
    - i. La data di scadenza di tale contratto è la seguente: 19/11/2022.
    - ii. La data di rilascio di tale contratto è la seguente: 19/11/2022;

OSSERVAZIONI:

- 1) Il contratto di locazione, stipulato tra il Sig. [REDACTED] prevede inoltre la concessione del terreno sito in Villasor, al Foglio 31 Mappale 187, il quale però, a seguito di Visura Ipotecaria effettuata, non risulta essere di proprietà del debitore esecutato;

2) Il contratto di locazione, stipulato tra il Sig. [REDACTED] prevede inoltre la concessione dei seguenti terreni siti in Villasor:

- 1) Foglio 65 Mappale 1;
- 2) Foglio 65 Mappale 2;
- 3) Foglio 65 Mappale 3.

che in data 11/06/2014 sono stati venduti dal Sig. [REDACTED] La compravendita è antecedente all'Atto di pignoramento (20/06/2014). Tale atto, Redatto dal Notaio Dr. Casti Stefano, ha Repertorio n°17936, Raccolta n°6827.

*NOTA: Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.*

**NOTE FINALI:**

- 1) Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Agenzia delle Entrate della presente relazione peritale;
- 4) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

**RISPOSTA AL QUESITO N°9**

Ove l'immobile sia **occupato dal coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il **provvedimento di assegnazione della casa coniugale**.

**OCCUPAZIONE CONIUGALE DEGLI IMMOBILI**

**OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE**

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge;
- 2) Non risulta in essere alcun provvedimento assegnazione della casa coniugale.

**OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL BENE COMUNE**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

**OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL FABBRICATO RURALE**

L'immobile in oggetto si trova nelle seguenti condizioni:

- 1) Non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge;
- 2) Non risulta in essere alcun provvedimento assegnazione della casa coniugale.

**OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F30\_P38**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

**OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F31\_P41**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

**OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F31\_P176**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

**OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F52\_P46**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

**OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F52\_P238**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.



### **OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F52\_P2106**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

### **OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F54\_P248**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

### **OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F54\_P314**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

### **OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F59\_P48**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

### **OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F60\_P415**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

### **OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F60\_P416**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

### **OCCUPAZIONE CONIUGALE DEL TERRENO F64\_P12**

Non sussistono le condizioni di cui al presente quesito.

#### **NOTA FINALE:**

- 1) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Agenzia delle Entrate della presente relazione peritale;

### **RISPOSTA AL QUESITO N°10**

**Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.**

#### **VINCOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI**

#### **VINCOLI SUL FABBRICATO RESIDENZIALE**

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **VINCOLI SUL BENE COMUNE**

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **VINCOLI SUL FABBRICATO RURALE**

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **VINCOLI SUL TERRENO F30\_P38**

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **VINCOLI SUL TERRENO F31\_P41**

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **VINCOLI SUL TERRENO F31\_P176**

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 106 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

**Engineering**

#### VINCOLI SUL TERRENO F52\_P46

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### VINCOLI SUL TERRENO F52\_P238

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### VINCOLI SUL TERRENO F52\_P2106

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### VINCOLI SUL TERRENO F54\_P248

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### VINCOLI SUL TERRENO F54\_P314

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### VINCOLI SUL TERRENO F59\_P48

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

#### VINCOLI SUL TERRENO F60\_P415

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### VINCOLI SUL TERRENO F60\_P416

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

#### VINCOLI SUL TERRENO F64\_P12

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### NOTE FINALI:

- 1) Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Catastali della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Allegati Documenti Urbanistici della presente relazione peritale;
- 4) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 5) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

#### RISPOSTA AL QUESITO N°11

**Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante alcuno dei suddetti titoli.**

#### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUI BENI IMMOBILI

#### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL FABBRICATO RESIDENZIALE

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesi.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (donazione).

#### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL BENE COMUNE

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 107 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesì.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (donazione).

#### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL FABBRICATO RURALE**

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da censo, da livello o uso civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali pesi.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (donazione).



#### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F30\_P38**

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesì.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (eredità).

#### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F31\_P41**

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesì.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (eredità).

#### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F31\_P176**

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesì.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (eredità).

#### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F52\_P46**

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesì.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (eredità).

#### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F52\_P238**

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesì.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (eredità).

#### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F52\_P2106**

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesì.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (eredità).



### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F54\_P248

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesi.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (eredità).



### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F54\_P314

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesi.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (eredità).

### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F59\_P48

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F60\_P415

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesi.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (eredità).

### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F60\_P416

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO O DIRITTI SUL TERRENO F64\_P12

PESI: L'immobile si trova nella seguenti condizioni:

- 1) Non è gravato da Censo, da Livello o Uso Civico;
- 2) Non vi è stata affrancazione da tali Pesi.

DIRITTI: Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, per rogito (eredità).

### NOTE FINALI:

- 1) *Consultare gli Allegati Documenti Urbanistici della presente relazione peritale;*
- 2) *Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale;*
- 3) *Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;*
- 4) *Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

### RISPOSTA AL QUESITO N°12

***Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

E' doveroso precisare, come premessa, che ogni immobile, seppure assimilabile ad altri per zona, tipo di costruzione, mantiene, pur tuttavia, caratteristiche intrinseche sue proprie e pertanto non paragonabili alle altre realtà della zona.

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 109 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering



## VALORE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei fabbricati è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici, operatori immobiliari ed imprese costruttrici operanti nella zona, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale che in appresso si applica alle diverse consistenze.

Criteri di calcolo della superficie commerciale, come da indicazioni della C.C.I.A.A. di Cagliari:

- 1) Superfici Commerciali:
  - a) 100% delle superfici calpestabili.
  - b) 100% delle superfici pareti divisorie interne.
  - c) 50% delle superfici pareti perimetrali, 100% in caso di immobili indipendenti, con un massimo del 10% della somma dei punti 1 e 2;
  - d) Sino al 35% dei patii e porticati.
  - e) Sino al 60% delle verande.
  - f) Sino al 15% dei giardini di pertinenza dell'appartamento.
  - g) Sino al 10% dei giardini di ville e villini.
- 2) Superfici scoperte:
  - a) 25% - 50% dei balconi e terrazze scoperti.
  - b) 35% - 50% dei balconi e terrazze coperte (chiusi su tre lati).
  - c) 35% dei patii e porticati.
  - d) 60% delle verande.
  - e) 15% dei giardini di pertinenza dell'appartamento.
  - f) 10% dei giardini di ville e villini.
  - g) 35% dei posti auto scoperti.
  - h) 5% - 10% dei lastrici e terrazzi praticabili di copertura, in proprietà esclusiva.
- 3) Superfici vani accessori e parcheggi:
  - a) 20% di Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali).
  - b) 35% di Locali accessori (collegati ai vani principali).
  - c) 15% di Locali Tecnici.
  - d) 45% di Box Auto (in autorimessa collettiva).
  - e) 50% di Box Auto (non collegato ai vani principali).
  - f) 60% di Box Auto (collegato ai vani principali).
  - g) 35% dei posti auto scoperti (in autorimessa collettiva).

Il computo delle superfici esterne non potrà comunque eccedere il 30% della somma della superficie coperta.

Calcolo della Superficie Commerciale del fabbricato e del Valore di Mercato dell'unità immobiliare:

- 1) **S.R.U.** = Superficie Residenziale Utile = 67,88 + 61,46 = **129,34 m<sup>2</sup>**;
- 2) **S.R.L.T** = Superficie Residenziale Lorda (con tramezzi) = 78,02 + 64,34 = **142,36 m<sup>2</sup>**;
- 3) **S.R.L.T+MP** = Superficie residenziale lorda (con tramezzi e muri) = 90,27 + 73,16 = **163,43 m<sup>2</sup>**;
- 4) **S.MP** = Superficie dei muri perimetrali = 163,43 – 142,36 = **21,07 m<sup>2</sup>** (pari al 12,89%);

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 110 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

- 5)  $S_T$  = Superficie dei tramezzi =  $142,36 - 129,34 = 13,02 \text{ m}^2$  (pari al 7,97%);  
 6)  $S.N.R.L$  = Superficie Non Residenziale lorda (balconi coperti) = **14,96 m<sup>2</sup>**;  
 7)  $S.N.R.L$  = Superficie Non Residenziale lorda (balconi scoperti) = **6,98 m<sup>2</sup>**;  
 8)  $S_{CO}$  = Superficie Cortile = **242,43 m<sup>2</sup>**;  
 9)  $S_{CA}$  = Superficie Cantine non collegati con vani accessori = **68,05 m<sup>2</sup>**.



NOTA: Dato che la superficie dei muri perimetrali è maggiore del 10% della superficie di cui al precedente punto 3) si determina l'incidenza della superficie dei muri perimetrali assegnando ad essi un valore pari al 10% della superficie di cui al suddetto punto 3).

La superficie residenziale lorda (con tramezzi e muri) è calcolata tenendo conto dell'incidenza al 10% dei muri perimetrali e, quindi, nel seguente modo:

$S.R.L.C_{T+MP}$  = Superficie Residenziale Lorda Corretta (compresi tramezzi e muri) = Superficie Residenziale Lorda (con tramezzi) + 10% Superficie Residenziale Lorda (con tramezzi):  $142,36 + (10\% \times 142,36) = 142,36 + (0,10 \times 142,36) = 142,36 + 14,24 = \mathbf{156,60 \text{ m}^2}$ .

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA COMPARATA

TIPOLOGIA	SUPERFICI	%	COEFFICIENTI	VALORE
Superficie Residenziale Lorda Corretta	156,60	100	1,00	<b>156,60</b>
Superfici Non Residenziali (balconi coperti)	14,96	35	0,35	<b>5,24</b>
Superfici Non Residenziali (balconi scoperti)	6,98	25	0,25	<b>1,70</b>
Superfici di Pertinenza non connesse	68,05	20	0,20	<b>13,61</b>
Superfici Cortilizie	242,43	10	0,10	<b>24,24</b>
<b>TOTALE</b>				<b>201,43</b>

$S.R.L.C.$  = Superficie Residenziale Lorda Comparata = 100% Superficie Residenziale Lorda Corretta + 35% Superficie Non Residenziale (balconi coperti) + 25% Superficie Non Residenziale (balconi scoperti) + 20% Cantine + 10% Superfici Cortilizie =  $(100\% \times 156,60) + (35\% \times 14,96) + (25\% \times 6,98) + (20\% \times 68,05) + (10\% \times 242,43) = (1 \times 156,60) + (0,35 \times 14,96) + (0,25 \times 6,98) + (0,20 \times 68,05) + (0,10 \times 242,43) = 156,60 + 5,24 + 1,70 + 13,61 + 24,24 = \mathbf{201,43 \text{ m}^2}$ .

Rapporto tra Superfici Lorde =  $R_{SL}$  = Superficie Residenziale Lorda Comparata/Superficie Residenziale Lorda =  $(201,43/156,60) \times 100 = 123,25\%$ , con un eccesso del 23,25%.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Poiché il risultato del rapporto tra la Superficie Residenziale Lorda Comparata e Superficie Residenziale Lorda Comparata ( $R_{SL}$ ) non eccede oltre il 30% della Superficie Residenziale Lorda (compreso tramezzi e muri), per la determinazione del più probabile valore di mercato, si prenderà in considerazione la precedente Superficie Residenziale Lorda Comparata ( $S.R.L.C.$ ), come **Superficie Commerciale**, pari a **201,43 m<sup>2</sup>**.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie commerciale del fabbricato relativo alla Zona "B" del Comune di Villasor (CA), nella località *Riu Malu*, di caratteristiche equivalenti al fabbricato oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = \mathbf{900,00 \text{ €/mq}}$ . Tale valore, se necessario, deve essere corretto con appositi coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

- 1) INTRINSECHE:
  - a)  $C_{ui}$  = Ubicazione nel contesto dell'immobile (*Piano, Esposizione, Luminosità, Prospetto, Panoramicità, ecc.*);
  - b)  $C_{ti}$  = Tecnologie ed Impianti;
  - c)  $C_{iv}$  = Vetustà;
  - d)  $C_{isc}$  = Stato di conservazione;
  - e)  $C_{icm}$  = Condizioni di mercato.



## 2) ESTRINSECHE:

- a)  $C_{eub}$  = Ubicazione;
- b)  $C_{eur}$  = Urbanizzazione;
- c)  $C_{evc}$  = Vie di comunicazione;
- d)  $C_{efs}$  = Funzionalità e Servizi;
- e)  $C_{equss}$  = Qualità Urbanistico, Sociale e Sanitaria.

## 3) GIURIDICHE:

- a)  $C_{guc}$  = Conformità leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvone}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{iui}$	=	0,95;
$C_{iti}$	=	1,00;
$C_{iv}$	=	0,90;
$C_{isc}$	=	0,98;
$C_{icm}$	=	0,95;
$C_{eub}$	=	1,02;
$C_{eur}$	=	1,00;
$C_{evc}$	=	1,10;
$C_{efs}$	=	1,00;
$C_{equss}$	=	1,00;
$C_{guc}$	=	0,98;
$C_{gvv}$	=	1,00;
$C_{grou}$	=	1,00;
$C_{gpvone}$	=	1,00.

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$$C_c = C_{iui} \times C_{iti} \times C_{iv} \times C_{isc} \times C_{icm} \times C_{eub} \times C_{eur} \times C_{evc} \times C_{efs} \times C_{equss} \times C_{guc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvone} = 0,8753.$$

$$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} = \text{Prezzo Unitario a mq} \times \text{Coefficiente Correttivo} = P_{ui} \times C_c = 900,00 \times 0,8753 = 787,73 \text{ €/mq};$$

$$V_{uia} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} \times \text{Superficie Commerciale} = P_{uic} \times S_{rlc} = 787,73 \times 201,43 = 158'672,40 \text{ €} \approx \underline{158'000,00 \text{ €}};$$

## VALORE DEL BENE COMUNE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei fabbricati è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.



Appropriate indagini effettuate presso tecnici, operatori immobiliari ed imprese costruttrici operanti nella zona, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie edificabile che in appresso si applica alle diverse consistenze.

Criteri di calcolo della superficie commerciale, come da indicazioni della C.C.I.A.A. di Cagliari:

- 1) Superfici Commerciali:
  - a) 100% delle superfici calpestabili.
  - b) 100% delle superfici pareti divisorie interne.
  - c) 50% delle superfici pareti perimetrali, 100% in caso di immobili indipendenti, con un massimo del 10% della somma dei punti 1 e 2;
  - d) Sino al 35% dei patii e porticati.
  - e) Sino al 60% delle verande.
  - f) Sino al 15% dei giardini di pertinenza dell'appartamento.
  - g) Sino al 10% dei giardini di ville e villini.
- 2) Superfici scoperte:
  - a) 25% - 50% dei balconi e terrazze scoperti.
  - b) 35% - 50% dei balconi e terrazze coperte (chiusi su due lati).
  - c) 35% dei patii e porticati.
  - d) 60% delle verande.
  - e) 15% dei giardini di pertinenza dell'appartamento.
  - f) 10% dei giardini di ville e villini.
  - g) 35% dei posti auto scoperti.
  - h) 5% - 10% dei lastrici e terrazzi praticabili di copertura, in proprietà esclusiva.
- 3) Superfici vani accessori e parcheggi:
  - a) 20% di Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali).
  - b) 35% di Locali accessori (collegati ai vani principali).
  - c) 15% di Locali Tecnici.
  - d) 45% di Box Auto (in autorimessa collettiva).
  - e) 50% di Box Auto (non collegato ai vani principali).
  - f) 60% di Box Auto (collegato ai vani principali).
  - g) 35% dei posti auto scoperti (in autorimessa collettiva).

Il computo delle superfici esterne non potrà comunque eccedere il 30% della somma della superficie coperta.

Calcolo della Superficie Edificabile:

- 1) **S.R.U.** = Superficie Residenziale Utile = **0,00 m<sup>2</sup>**;
- 2) **S.R.L.T** = Superficie Residenziale Lorda (con tramezzi) = **0,00 m<sup>2</sup>**;
- 3) **S.R.L.T+MP** = Superficie residenziale lorda (con tramezzi e muri) = **0,00 m<sup>2</sup>**;
- 4) **S.MP** = Superficie dei muri perimetrali = **0,00 m<sup>2</sup>**;
- 5) **S.T** = Superficie dei tramezzi = **0,00 m<sup>2</sup>**;
- 6) **S.N.R.L** = Superficie Non Residenziale lorda = **0,00 m<sup>2</sup>**;
- 7) **S.CO** = Superficie Cortile = **136,85 m<sup>2</sup>**;
- 8) **S.CA** = Superficie Cantine non collegati con vani accessori = **0,00 m<sup>2</sup>**.

La Superficie edificabile è pari a **136,85 m<sup>2</sup>**.

Il Prezzo di mercato Unitario (**P<sub>ui</sub>**) per metro quadrato di superficie commerciale del fabbricato, calcolato come superficie edificabile, relativo alla Zona "B" del Comune di Villasor (CA), nella località *Riu Malu*, di caratteristiche



equivalenti all'immobile oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 200,00 \text{ €/mq}$ . Tale valore, se necessario, deve essere corretto con appositi coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

1) INTRINSECHE:

- f)  $C_{iui}$  = Ubicazione nel contesto dell'immobile (*Piano, Esposizione, Luminosità, Prospetto, Panoramicità, ecc.*);
- g)  $C_{iti}$  = Tecnologie ed Impianti;
- h)  $C_{iv}$  = Vetustà;
- i)  $C_{isc}$  = Stato di conservazione;
- j)  $C_{icm}$  = Condizioni di mercato.

2) ESTRINSECHE:

- f)  $C_{eub}$  = Ubicazione;
- g)  $C_{eur}$  = Urbanizzazione;
- h)  $C_{evc}$  = Vie di comunicazione;
- i)  $C_{efs}$  = Funzionalità e Servizi;
- j)  $C_{equss}$  = Qualità Urbanistico, Sociale e Sanitaria.

3) GIURIDICHE:

- e)  $C_{guc}$  = Conformità leggi Urbanistiche e Catastali;
- f)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- g)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- h)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{iui}$	=	0,90;
$C_{iti}$	=	1,00;
$C_{iv}$	=	1,00;
$C_{isc}$	=	1,00;
$C_{icm}$	=	1,00;
$C_{eub}$	=	1,00;
$C_{eur}$	=	1,00;
$C_{evc}$	=	1,00;
$C_{efs}$	=	1,00;
$C_{equss}$	=	1,00;
$C_{guc}$	=	1,00;
$C_{gvv}$	=	1,00;
$C_{grou}$	=	1,00;
$C_{gpvogne}$	=	1,00.

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$$C_c = C_{iui} \times C_{iti} \times C_{iv} \times C_{isc} \times C_{icm} \times C_{eub} \times C_{eur} \times C_{evc} \times C_{efs} \times C_{equss} \times C_{guc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = 0,90.$$

$$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} = \text{Prezzo Unitario a m}^2 \times \text{Coefficiente Correttivo} = P_{ui} \times C_c = 200,00 \times 0,90 = 180,00 \text{ €/mq};$$

$$V_{uia} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare} = \text{Prezzo Unitario a m}^2 \text{ Corretto} \times \text{Superficie Edificabile} = P_{uic} \times S_{rlc} = 180,00 \times 136,85 = 24'633,00 \text{ €};$$

Dato che l'immobile è pignorato pro-quota, e per la precisione per la quota di 1/2 in carico al Sig. Tocco Luigi, si determina di seguito il valore pro-quota dell'immobile.

q = Quota di Competenza = 1/2

$V_{pqi}$  = Valore pro-quota dell'immobile = Valore dell'Unità Immobiliare appartamento x Quota di Competenza =  $V_{uia} \times q = 24'633,00 \times (1/2) = 24'633,00 \times 0,5 = 12'316,50 \text{ €} \approx \underline{12'000,00 \text{ €}}$ .

## VALORE DEL FABBRICATO RURALE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei fabbricati è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici, operatori immobiliari ed imprese costruttrici operanti nella zona, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale che in appresso si applica alle diverse consistenze.

Criteri di calcolo della superficie commerciale, come da indicazioni della C.C.I.A.A. di Cagliari:

- 1) Superfici Commerciali:
  - a) 100% delle superfici calpestabili.
  - b) 100% delle superfici pareti divisorie interne.
  - c) 50% delle superfici pareti perimetrali, 100% in caso di immobili indipendenti, con un massimo del 10% della somma dei punti 1 e 2;
  - d) Sino al 35% dei patii e porticati.
  - e) Sino al 60% delle verande.
  - f) Sino al 15% dei giardini di pertinenza dell'appartamento.
  - g) Sino al 10% dei giardini di ville e villini.
- 2) Superfici scoperte:
  - a) 25% - 50% dei balconi e terrazze scoperti.
  - b) 35% - 50% dei balconi e terrazze coperte (chiusi su due lati).
  - c) 35% dei patii e porticati.
  - d) 60% delle verande.
  - e) 15% dei giardini di pertinenza dell'appartamento.
  - f) 10% dei giardini di ville e villini.
  - g) 35% dei posti auto scoperti.
  - h) 5% - 10% dei lastrici e terrazzi praticabili di copertura, in proprietà esclusiva.
- 3) Superfici vani accessori e parcheggi:
  - a) 20% di Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali).
  - b) 35% di Locali accessori (collegati ai vani principali).
  - c) 15% di Locali Tecnici.
  - d) 45% di Box Auto (in autorimessa collettiva).
  - e) 50% di Box Auto (non collegato ai vani principali).
  - f) 60% di Box Auto (collegato ai vani principali).
  - g) 35% dei posti auto scoperti (in autorimessa collettiva).

Il computo delle superfici esterne non potrà comunque eccedere il 30% della somma della superficie coperta.

Calcolo della Superficie Commerciale del fabbricato e del Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare:

- 1) **S.C.U.** = Superficie Commerciale Utile = **258,63 m<sup>2</sup>**;
- 2) **S.C.L.T** = Superficie Commerciale Lorda (con tramezzi) = **261,00 m<sup>2</sup>**;
- 3) **S.C.L.T+MP** = Superficie Commerciale lorda (con tramezzi e muri) = **277,34 m<sup>2</sup>**;
- 4) **S.MP** = Superficie dei muri perimetrali = **16,34 m<sup>2</sup>** (pari al 5,89%);
- 5) **S.T** = Superficie dei tramezzi = **2,37 m<sup>2</sup>** (pari al 0,8%);
- 6) **S.co** = Superficie Cortile = **2129,74 m<sup>2</sup>**;



NOTA: Dato che la superficie dei muri perimetrali è minore del 10% della superficie di cui al precedente punto 3) si determina l'incidenza della superficie dei muri perimetrali assegnando ad essi il valore reale di incidenza.

La superficie commerciale lorda: **277,34 m<sup>2</sup>**.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPARATA

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	%	COEFFICIENTE	VALORE
Superficie Commerciale Lorda Corretta	277,34	100	1,00	277,34
Superfici Cortilizie	2129,74	10	0,10	212,97
<b>TOTALE</b>				<b>490,31</b>

**S.R.L.C.** = Superficie Commerciale Lorda Comparata = 100% Superficie Commerciale Lorda Corretta + 10% Superfici Cortilizie =  $(100\% \times 277,34) + (10\% \times 2129,74) = (1,00 \times 277,34) + (0,10 \times 2129,74) = 277,34 + 212,97 = 490,31 \text{ m}^2$ .

Superficie Commerciale Lorda Comparata/Superficie Commerciale Lorda =  $(490,31/277,34) \times 100 = 176,79\%$ , con un eccesso del 76,79%.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (S.C.)

Poiché il risultato del rapporto tra la Superficie Commerciale Lorda Comparata e Superficie Commerciale Lorda eccede oltre il 30% della Superficie Commerciale Lorda (compreso tramezzi e muri), per la determinazione del più probabile valore di mercato, si prenderà in considerazione la precedente Superficie Commerciale Lorda Corretta (**S.R.L.C.**), incrementata del 30%.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	%	COEFFICIENTE	VALORE
Superficie Commerciale Lorda Corretta	277,34	100	1,00	277,34
Superficie Commerciale Lorda Corretta	277,34	30	0,30	83,30
<b>TOTALE</b>				<b>360,54</b>

Superficie Commerciale (**S.C.**) = 100 % Superficie Commerciale Lorda Corretta (**S.R.L.C.**) + 30% Superficie Commerciale Lorda Corretta (**S.R.L.C.**) =  $(100\% \times 277,34) + (30\% \times 277,34) = (1,00 \times 277,34) + (0,30 \times 277,34) = 277,34 + 83,20 = 360,54 \text{ m}^2$ .

Il Prezzo di mercato Unitario (**P<sub>ui</sub>**) per metro quadrato di superficie commerciale del fabbricato relativo alla Zona "E" del Comune di Villasor (CA), di caratteristiche equivalenti al fabbricato oggetto della presente perizia, è definibile in **P<sub>ui</sub> = 850,00 €/m<sup>2</sup>**. Tale valore, se necessario, deve essere corretto con appositi coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

- 1) INTRINSECHE:
  - a) **C<sub>ui</sub>** = Ubicazione nel contesto dell'immobile (*Piano, Esposizione, Luminosità, Prospetto, Panoramicità, ecc.*);
  - b) **C<sub>ti</sub>** = Tecnologie ed Impianti;
  - c) **C<sub>iv</sub>** = Vetustà;
  - d) **C<sub>isc</sub>** = Stato di conservazione;



- e)  $C_{icm}$  = Condizioni di mercato.
- 2) **ESTRINSECHE:**
- a)  $C_{eub}$  = Ubicazione;
- b)  $C_{eur}$  = Urbanizzazione;
- c)  $C_{evc}$  = Vie di comunicazione;
- d)  $C_{efs}$  = Funzionalità e Servizi;
- e)  $C_{equss}$  = Qualità Urbanistico, Sociale e Sanitaria.
- 3) **GIURIDICHE:**
- a)  $C_{guc}$  = Conformità leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{iui}$	=	1,10;
$C_{iti}$	=	1,05;
$C_{iv}$	=	0,95;
$C_{isc}$	=	1,00;
$C_{icm}$	=	1,00;
$C_{eub}$	=	1,15;
$C_{eur}$	=	1,00;
$C_{evc}$	=	1,10;
$C_{efs}$	=	1,00;
$C_{equss}$	=	1,00;
$C_{guc}$	=	1,00;
$C_{gvv}$	=	1,00;
$C_{grou}$	=	1,00;
$C_{gpvogne}$	=	1,00.

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$$C_c = C_{iui} \times C_{iti} \times C_{iv} \times C_{isc} \times C_{icm} \times C_{eub} \times C_{eur} \times C_{evc} \times C_{efs} \times C_{equss} \times C_{guc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = 1,3880.$$

$$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} = \text{Prezzo Unitario a mq} \times \text{Coefficiente Correttivo} = P_{ui} \times C_c = 850 \times 1,3880 = 1'1179,8181 \text{ €/m}^2;$$

$$V_{uia} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} \times \text{Superficie Commerciale} = P_{uic} \times S_{rlc} = 1'1179,8181 \times 360,54 = 425'373,96 \text{ €} \approx \underline{425'000,00 \text{ €}};$$

### VALORE DEL TERRENO F30\_P38

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei terreni agricoli è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie agricola (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie agricola in appresso applicate.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie del terreno relativo agli immobili ubicati in Zona "E" del Comune Villasor (CA), nella Località "Bia Biddarega", per immobili di caratteristiche equivalenti al terreno oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 15,00 \text{ €/m}^2$ . Tale valore, deve essere corretto con appositi coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

1) INTRINSECHE:

- a)  $C_{ip}$  = Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- b)  $C_{isfg}$  = Superficie e forma geometrica del terreno, intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- c)  $C_{if}$  = Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- d)  $C_{ipas}$  = Presenza di Acqua nel Sottosuolo;
- e)  $C_{ist}$  = Sistemazione del Terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- f)  $C_{ippa}$  = Presenza di Piantagioni Arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- g)  $C_{ipfr}$  = Presenza di Fabbricati Rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- h)  $C_{iip}$  = Indirizzo Produttivo e ordinamento colturale;
- i)  $C_{ipvsap}$  = Presenza di Vincoli, Servitù Attive e Passive;
- j)  $C_{ipc}$  = Particolari Condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

2) ESTRINSECHE:

- a)  $C_{eci}$  = Caratteri Igienici quali la salubrità dell'aria;
- b)  $C_{ect}$  = Caratteri Topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui Trasporti e le Opere di Sistemazione;
- c)  $C_{ecc}$  = Caratteri Climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- d)  $C_{ecg}$  = Caratteri Geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- e)  $C_{eci}$  = Caratteri Idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- f)  $C_{ecde}$  = Caratteri Demografici ed Economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- g)  $C_{ecp}$  = Caratteri Politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- h)  $C_{eca}$  = Caratteri Agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

3) GIURIDICHE:

- a)  $C_{gcuc}$  = Conformità Leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{ip} = 0,98$ ;

$C_{isfg} = 1,02$ ;

$C_{if} = 1,02$ ;

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 118 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$C_{ipas} = 1,02;$   
 $C_{ist} = 1,00;$   
 $C_{ippa} = 1,00;$   
 $C_{ipfr} = 1,00;$   
 $C_{iip} = 1,00;$   
 $C_{ipvsap} = 1,00;$   
 $C_{ipc} = 1,00;$   
 $C_{eci} = 1,02;$   
 $C_{ect} = 1,00;$   
 $C_{ecc} = 1,00;$   
 $C_{ecg} = 1,00;$   
 $C_{eci} = 1,00;$   
 $C_{ecde} = 1,00;$   
 $C_{ecp} = 1,00;$   
 $C_{eca} = 1,00;$   
 $C_{gcuc} = 1,00;$   
 $C_{gvv} = 1,00;$   
 $C_{grou} = 1,00;$   
 $C_{gpvogne} = 1,00.$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$C_c = \text{Coefficiente Correttivo} = C_{ip} \times C_{isfg} \times C_{if} \times C_{ipas} \times C_{ist} \times C_{ippa} \times C_{ipfr} \times C_{iip} \times C_{ipvsap} \times C_{ipc} \times C_{eci} \times C_{ect} \times C_{ecc} \times C_{ecg} \times C_{eci} \times C_{ecde} \times C_{ecp} \times C_{eca} \times C_{gcuc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = 1,082.$

$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario di mercato Corretto} = \text{Prezzo unitario di mercato} \times \text{Coefficiente di Correzione} = P_{ui} \times C_c = 15,00 \times 1,082 = 16,2300 \text{ €/m}^2.$

$S_{ct} = \text{Superficie Catastale del Terreno} = 5'645,00 \text{ m}^2.$

$V_{uit} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare Terreno} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} \times \text{Superficie Terreno} = P_{uic} \times S_t = 16,2300 \times 5'645,00 = 91'618,28 \text{ €} \approx \underline{90'000,00 \text{ €}}.$

### VALORE DEL TERRENO F31\_P41

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei terreni agricoli è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie agricola (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie agricola in appresso applicate.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie del terreno relativo agli immobili ubicati in Zona "E" del Comune di Villasor (CA), nella Località "Is Ollastus", per immobili di caratteristiche equivalenti al terreno oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 11,00 \text{ €/m}^2$ . Tale valore, se necessario, deve essere coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

1) INTRINSECHE:

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 119 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

- a)  $C_{ip}$  = Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- b)  $C_{isfg}$  = Superficie e forma geometrica del terreno, intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particolare;
- c)  $C_{if}$  = Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- d)  $C_{ipas}$  = Presenza di Acqua nel Sottosuolo;
- e)  $C_{ist}$  = Sistemazione del Terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- f)  $C_{ippa}$  = Presenza di Piantagioni Arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- g)  $C_{ipfr}$  = Presenza di Fabbricati Rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- h)  $C_{iip}$  = Indirizzo Produttivo e ordinamento colturale;
- i)  $C_{ipvsap}$  = Presenza di Vincoli, Servitù Attive e Passive;
- j)  $C_{ipc}$  = Particolari Condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.
- 2) **ESTRINSECHE:**
- i)  $C_{eci}$  = Caratteri Igienici quali la salubrità dell'aria;
- j)  $C_{ect}$  = Caratteri Topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui Trasporti e le Opere di Sistemazione;
- k)  $C_{ecc}$  = Caratteri Climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- l)  $C_{ecg}$  = Caratteri Geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- m)  $C_{eci}$  = Caratteri Idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- n)  $C_{ecde}$  = Caratteri Demografici ed Economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- o)  $C_{ecp}$  = Caratteri Politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- p)  $C_{eca}$  = Caratteri Agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.
- 3) **GIURIDICHE:**
- e)  $C_{gcuc}$  = Conformità Leggi Urbanistiche e Catastali;
- f)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- g)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- h)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{ip}$  = 0,98;  
 $C_{isfg}$  = 0,98;  
 $C_{if}$  = 1,00;  
 $C_{ipas}$  = 1,00;  
 $C_{ist}$  = 1,00;  
 $C_{ippa}$  = 1,00;  
 $C_{ipfr}$  = 1,00;  
 $C_{iip}$  = 1,00;  
 $C_{ipvsap}$  = 1,00;  
 $C_{ipc}$  = 1,00;  
 $C_{eci}$  = 1,00;



$C_{ect} = 1,00;$   
 $C_{ecc} = 1,00;$   
 $C_{ecg} = 1,00;$   
 $C_{eci} = 1,00;$   
 $C_{ecde} = 1,00;$   
 $C_{ecp} = 1,00;$   
 $C_{eca} = 1,00;$   
 $C_{gcuc} = 1,00;$   
 $C_{gvv} = 1,00;$   
 $C_{grou} = 1,00;$   
 $C_{gpvogne} = 1,00.$

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$C_c = \text{Coefficiente Correttivo} = C_{ip} \times C_{isfg} \times C_{if} \times C_{ipas} \times C_{ist} \times C_{ippa} \times C_{ipfr} \times C_{iip} \times C_{ipvsap} \times C_{ipc} \times C_{eci} \times C_{ect} \times C_{ecc} \times C_{ecg} \times C_{eci} \times C_{ecde} \times C_{ecp} \times C_{eca} \times C_{gcuc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = 0,9604.$

$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario di mercato Corretto} = \text{Prezzo unitario di mercato} \times \text{Coefficiente di Correzione} = P_{ui} \times C_c = 11,00 \times 0,9604 = 10,5644 \text{ €/m}^2.$

$S_{ct} = \text{Superficie Catastale del Terreno} = 6'845,00 \text{ m}^2.$

$V_{uit} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare Terreno} = \text{Prezzo Unitario a m}^2 \text{ Corretto} \times \text{Superficie Terreno} = P_{uic} \times S_{ct} = 10,5644 \times 6'845,00 = 72'313,32 \text{ €}.$

Dato che l'immobile è pignorato pro-quota, e per la precisione per la quota di 1/2 in carico al Sig. Tocco Luigi, si determina di seguito il valore pro-quota dell'immobile.

$q = \text{Quota di Competenza} = 1/2$

$V_{pqi} = \text{Valore pro-quota dell'immobile} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare appartamento} \times \text{Quota di Competenza} = V_{uia} \times q = 72'313,32 \times (1/2) = 72'313,32 \times 0,50 = 36'156,66 \text{ €} \approx \underline{36'000,00 \text{ €}}.$

### VALORE DEL TERRENO F31\_P176

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei terreni agricoli è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie agricola (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie agricola in appresso applicate.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie del terreno relativo agli immobili ubicati in Zona "E" del Comune di Villasor (CA), nella Località "Is Ollastus", per immobili di caratteristiche equivalenti al terreno oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 11,00 \text{ €/m}^2$ . Tale valore, se necessario, deve essere coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

1) INTRINSECHE:



- a)  $C_{ip}$  = Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- b)  $C_{isfg}$  = Superficie e forma geometrica del terreno, intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particolare;
- c)  $C_{if}$  = Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- d)  $C_{ipas}$  = Presenza di Acqua nel Sottosuolo;
- e)  $C_{ist}$  = Sistemazione del Terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- f)  $C_{ippa}$  = Presenza di Piantagioni Arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- g)  $C_{ipfr}$  = Presenza di Fabbricati Rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- h)  $C_{iip}$  = Indirizzo Produttivo e ordinamento colturale;
- i)  $C_{ipvsap}$  = Presenza di Vincoli, Servitù Attive e Passive;
- j)  $C_{ipc}$  = Particolari Condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.
- 2) **ESTRINSECHE:**
- a)  $C_{eci}$  = Caratteri Igienici quali la salubrità dell'aria;
- b)  $C_{ect}$  = Caratteri Topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui Trasporti e le Opere di Sistemazione;
- c)  $C_{ecc}$  = Caratteri Climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- d)  $C_{ecg}$  = Caratteri Geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- e)  $C_{eci}$  = Caratteri Idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- f)  $C_{ecde}$  = Caratteri Demografici ed Economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- g)  $C_{ecp}$  = Caratteri Politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- h)  $C_{eca}$  = Caratteri Agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.
- 3) **GIURIDICHE:**
- a)  $C_{gcuc}$  = Conformità Leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{ip}$  = 0,98;  
 $C_{isfg}$  = 0,98;  
 $C_{if}$  = 1,00;  
 $C_{ipas}$  = 1,00;  
 $C_{ist}$  = 1,00;  
 $C_{ippa}$  = 1,00;  
 $C_{ipfr}$  = 1,00;  
 $C_{iip}$  = 1,00;  
 $C_{ipvsap}$  = 1,00;  
 $C_{ipc}$  = 1,00;  
 $C_{eci}$  = 1,00;



$C_{ect} = 1,00;$   
 $C_{ecc} = 1,00;$   
 $C_{ecg} = 1,00;$   
 $C_{eci} = 1,00;$   
 $C_{ecde} = 1,00;$   
 $C_{ecp} = 1,00;$   
 $C_{eca} = 1,00;$   
 $C_{gcuc} = 1,00;$   
 $C_{gvv} = 1,00;$   
 $C_{grou} = 1,00;$   
 $C_{gpvogne} = 1,00.$

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$C_c = \text{Coefficiente Correttivo} = C_{ip} \times C_{isfg} \times C_{if} \times C_{ipas} \times C_{ist} \times C_{ippa} \times C_{ipfr} \times C_{iip} \times C_{ipvsap} \times C_{ipc} \times C_{eci} \times C_{ect} \times C_{ecc} \times C_{ecg} \times C_{eci} \times C_{ecde} \times C_{ecp} \times C_{eca} \times C_{gcuc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = 0,9604.$

$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario di mercato Corretto} = \text{Prezzo unitario di mercato} \times \text{Coefficiente di Correzione} = P_{ui} \times C_c = 11,00 \times 0,9604 = 10,5644 \text{ €/m}^2.$

$S_{ct} = \text{Superficie Catastale del Terreno} = 3'120,00 \text{ m}^2.$

$V_{uit} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare Terreno} = \text{Prezzo Unitario a m}^2 \text{ Corretto} \times \text{Superficie Terreno} = P_{uic} \times S_{ct} = 10,5644 \times 3'120,00 = 32'960,93 \text{ €}.$

Dato che l'immobile è pignorato pro-quota, e per la precisione per la quota di 1/2 in carico al Sig. Tocco Luigi, si determina di seguito il valore pro-quota dell'immobile.

$q = \text{Quota di Competenza} = 1/2.$

$V_{pqi} = \text{Valore pro-quota dell'immobile} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare appartamento} \times \text{Quota di Competenza} = V_{uia} \times q = 32'960,93 \times (1/2) = 32'960,93 \times 0,50 = 16'480,46 \text{ €} \approx 16'000,00 \text{ €}.$

### VALORE DEL TERRENO F52\_P46

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei terreni agricoli è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie agricola (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie agricola in appresso applicate.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie del terreno relativo agli immobili ubicati in Zona "E" del Comune di Villasor (CA), nella Località "Gutturu Sa Serra", per immobili di caratteristiche equivalenti al terreno oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 20,00 \text{ €/m}^2$ . Tale valore, se necessario, deve essere coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

1) INTRINSECHE:



- a)  $C_{ip}$  = Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- b)  $C_{isfg}$  = Superficie e forma geometrica del terreno, intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particolare;
- c)  $C_{if}$  = Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- d)  $C_{ipas}$  = Presenza di Acqua nel Sottosuolo;
- e)  $C_{ist}$  = Sistemazione del Terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- f)  $C_{ippa}$  = Presenza di Piantagioni Arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- g)  $C_{ipfr}$  = Presenza di Fabbricati Rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- h)  $C_{iip}$  = Indirizzo Produttivo e ordinamento colturale;
- i)  $C_{ipvsap}$  = Presenza di Vincoli, Servitù Attive e Passive;
- j)  $C_{ipc}$  = Particolari Condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.
- 2) **ESTRINSECHE:**
- a)  $C_{eci}$  = Caratteri Igienici quali la salubrità dell'aria;
- b)  $C_{ect}$  = Caratteri Topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui Trasporti e le Opere di Sistemazione;
- c)  $C_{ecc}$  = Caratteri Climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- d)  $C_{ecg}$  = Caratteri Geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- e)  $C_{eci}$  = Caratteri Idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- f)  $C_{ecde}$  = Caratteri Demografici ed Economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- g)  $C_{ecp}$  = Caratteri Politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- h)  $C_{eca}$  = Caratteri Agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.
- 3) **GIURIDICHE:**
- a)  $C_{gcuc}$  = Conformità Leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{ip}$  = 1,06;  
 $C_{isfg}$  = 1,02;  
 $C_{if}$  = 1,10;  
 $C_{ipas}$  = 1,10;  
 $C_{ist}$  = 1,05;  
 $C_{ippa}$  = 1,00;  
 $C_{ipfr}$  = 1,00;  
 $C_{iip}$  = 1,00;  
 $C_{ipvsap}$  = 1,00;  
 $C_{ipc}$  = 1,00;  
 $C_{eci}$  = 1,00;



$C_{ect} = 1,00;$   
 $C_{ecc} = 1,00;$   
 $C_{ecg} = 1,00;$   
 $C_{eci} = 1,00;$   
 $C_{ecde} = 1,00;$   
 $C_{ecp} = 1,00;$   
 $C_{eca} = 1,00;$   
 $C_{gcuc} = 1,00;$   
 $C_{gvv} = 1,00;$   
 $C_{grou} = 1,00;$   
 $C_{gpvogne} = 1,00.$

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$C_c = \text{Coefficiente Correttivo} = C_{ip} \times C_{isfg} \times C_{if} \times C_{ipas} \times C_{ist} \times C_{ippa} \times C_{ipfr} \times C_{iip} \times C_{ipvsap} \times C_{ipc} \times C_{eci} \times C_{ect} \times C_{ecc} \times C_{ecg} \times C_{eci} \times C_{ecde} \times C_{ecp} \times C_{eca} \times C_{gcuc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = 1,3737.$

$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario di mercato Corretto} = \text{Prezzo unitario di mercato} \times \text{Coefficiente di Correzione} = P_{ui} \times C_c = 20,00 \times 1,3737 = 27,4733 \text{ €/m}^2.$

$S_{ct} = \text{Superficie Catastale del Terreno} = 1'640,00 \text{ m}^2.$

$V_{uit} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare Terreno} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} \times \text{Superficie Terreno} = P_{uic} \times S_t = 27,4733 \times 1'640,00 = 45'056,20 \text{ €} \approx \underline{45'0000,00 \text{ €}}.$

### VALORE DEL TERRENO F52\_P238

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei terreni agricoli è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie agricola (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie agricola in appresso applicate.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie del terreno relativo agli immobili ubicati in Zona "E" del Comune di Villasor (CA), nella Località "Gutturu Sa Serra", per immobili di caratteristiche equivalenti al terreno oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 20,00 \text{ €/m}^2$ . Tale valore, se necessario, deve essere coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

#### 1) INTRINSECHE:

- a)  $C_{ip}$  = Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- b)  $C_{isfg}$  = Superficie e forma geometrica del terreno, intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- c)  $C_{if}$  = Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- d)  $C_{ipas}$  = Presenza di Acqua nel Sottosuolo;
- e)  $C_{ist}$  = Sistemazione del Terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderali;



- f)  $C_{ippa}$  = Presenza di Piantagioni Arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- g)  $C_{ipfr}$  = Presenza di Fabbricati Rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- h)  $C_{iip}$  = Indirizzo Produttivo e ordinamento colturale;
- i)  $C_{ipvsap}$  = Presenza di Vincoli, Servitù Attive e Passive;
- j)  $C_{ipc}$  = Particolari Condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

2) **ESTRINSECHE:**

- a)  $C_{eci}$  = Caratteri Igienici quali la salubrità dell'aria;
- b)  $C_{ect}$  = Caratteri Topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui Trasporti e le Opere di Sistemazione;
- c)  $C_{ecc}$  = Caratteri Climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- d)  $C_{ecg}$  = Caratteri Geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- e)  $C_{eci}$  = Caratteri Idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- f)  $C_{ecde}$  = Caratteri Demografici ed Economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- g)  $C_{ecp}$  = Caratteri Politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- h)  $C_{eca}$  = Caratteri Agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

3) **GIURIDICHE:**

- a)  $C_{gcuc}$  = Conformità Leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

*Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:*

$C_{ip} = 1,07;$   
 $C_{isfg} = 1,05;$   
 $C_{if} = 1,10;$   
 $C_{ipas} = 1,12;$   
 $C_{ist} = 1,05;$   
 $C_{ippa} = 1,00;$   
 $C_{ipfr} = 1,00;$   
 $C_{iip} = 1,00;$   
 $C_{ipvsap} = 1,00;$   
 $C_{ipc} = 1,00;$   
 $C_{eci} = 1,00;$   
 $C_{ect} = 1,00;$   
 $C_{ecc} = 1,00;$   
 $C_{ecg} = 1,00;$   
 $C_{eci} = 1,05;$   
 $C_{ecde} = 1,00;$   
 $C_{ecp} = 1,00;$   
 $C_{eca} = 1,00;$   
 $C_{gcuc} = 1,00;$

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 126 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$C_{g_{vv}} = 1,00;$$

$$C_{g_{rou}} = 1,00;$$

$$C_{g_{pvogne}} = 1,00.$$

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$$C_c = \text{Coefficiente Correttivo} = C_{ip} \times C_{isfg} \times C_{if} \times C_{ipas} \times C_{ist} \times C_{ippa} \times C_{ipfr} \times C_{iip} \times C_{ipvsap} \times C_{ipc} \times C_{eci} \times C_{ect} \times C_{ecc} \times C_{ecg} \times C_{eci} \times C_{ecde} \times C_{ecp} \times C_{eca} \times C_{gcuc} \times C_{g_{vv}} \times C_{g_{rou}} \times C_{g_{pvogne}} = \mathbf{1,5260}.$$

$$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario di mercato Corretto} = \text{Prezzo unitario di mercato} \times \text{Coefficiente di Correzione} = P_{ui} \times C_c = 20,00 \times 1,5260 = \mathbf{30,5206 \text{ €/m}^2}.$$

$$S_{ct} = \text{Superficie Catastale del Terreno} = \mathbf{2'520,00 \text{ m}^2}.$$

$$V_{uit} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare Terreno} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} \times \text{Superficie Terreno} = P_{uic} \times S_t = \mathbf{15,2603 \times 2'520,00 = 76'911,79 \text{ €} \approx \mathbf{77'000,00 \text{ €}}.$$

### VALORE DEL TERRENO F52\_P2106

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei terreni agricoli è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie agricola (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie agricola in appresso applicate.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie del terreno relativo agli immobili ubicati in Zona "E" del Comune di Villasor (CA), nella Località "Gutturu Sa Serra", per immobili di caratteristiche equivalenti al terreno oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 20,00 \text{ €/m}^2$ . Tale valore, se necessario, deve essere coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

#### 1) INTRINSECHE:

- a)  $C_{ip}$  = Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- b)  $C_{isfg}$  = Superficie e forma geometrica del terreno, intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- c)  $C_{if}$  = Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- d)  $C_{ipas}$  = Presenza di Acqua nel Sottosuolo;
- e)  $C_{ist}$  = Sistemazione del Terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- f)  $C_{ippa}$  = Presenza di Piantagioni Arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- g)  $C_{ipfr}$  = Presenza di Fabbricati Rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- h)  $C_{iip}$  = Indirizzo Produttivo e ordinamento colturale;
- i)  $C_{ipvsap}$  = Presenza di Vincoli, Servitù Attive e Passive;
- j)  $C_{ipc}$  = Particolari Condizioni che determino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

#### 2) ESTRINSECHE:

- a)  $C_{eci}$  = Caratteri Igienici quali la salubrità dell'aria;

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 127 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- b)  $C_{ect}$  = Caratteri Topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui Trasporti e le Opere di Sistemazione;
- c)  $C_{ecc}$  = Caratteri Climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- d)  $C_{ecg}$  = Caratteri Geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- e)  $C_{eci}$  = Caratteri Idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- f)  $C_{ecde}$  = Caratteri Demografici ed Economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- g)  $C_{ecp}$  = Caratteri Politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- h)  $C_{eca}$  = Caratteri Agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.
- 3) GIURIDICHE:
- a)  $C_{gcuc}$  = Conformità Leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{ip}$ =	1,06;
$C_{isfg}$ =	1,05;
$C_{if}$ =	1,10;
$C_{ipas}$ =	1,10;
$C_{ist}$ =	1,05;
$C_{ippa}$ =	1,00;
$C_{ipfr}$ =	1,00;
$C_{iip}$ =	1,00;
$C_{ipvsap}$ =	1,00;
$C_{ipc}$ =	1,00;
$C_{eci}$ =	1,00;
$C_{ect}$ =	1,00;
$C_{ecc}$ =	1,00;
$C_{ecg}$ =	1,00;
$C_{eci}$ =	1,00;
$C_{ecde}$ =	1,00;
$C_{ecp}$ =	1,00;
$C_{eca}$ =	1,00;
$C_{gcuc}$ =	1,00;
$C_{gvv}$ =	1,00;
$C_{grou}$ =	1,00;
$C_{gpvogne}$ =	1,00.

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$$C_c = \text{Coefficiente Correttivo} = C_{ip} \times C_{isfg} \times C_{if} \times C_{ipas} \times C_{ist} \times C_{ippa} \times C_{ipfr} \times C_{iip} \times C_{ipvsap} \times C_{ipc} \times C_{eci} \times C_{ect} \times C_{ecc} \times C_{ecg} \times C_{eci} \times C_{ecde} \times C_{ecp} \times C_{eca} \times C_{gcuc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = \mathbf{1,4141}.$$

$P_{uic}$  = Prezzo Unitario di mercato Corretto = Prezzo unitario di mercato x Coefficiente di Correzione =  $P_{ui} \times C_c = 20,00 \times 1,4141 = 28,2813 \text{ €/m}^2$ .

$S_{ct}$  = Superficie Catastale del Terreno = **2'853,00 m<sup>2</sup>**.

$V_{uit}$  = Valore dell'Unità Immobiliare Terreno = Prezzo Unitario a mq Corretto x Superficie Terreno =  $P_{uic} \times S_t = 28,2813 \times 2'853,00 = 80'686,63 \text{ €} \approx \underline{81'000,00 \text{ €}}$ .

## VALORE DEL TERRENO F54\_P248

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei terreni agricoli è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie agricola (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie agricola in appresso applicate.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie del terreno relativo agli immobili ubicati in Zona "E" del Comune di Villasor (CA), nella Località "Is Murdegus", per immobili di caratteristiche equivalenti al terreno oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 15,00 \text{ €/m}^2$ . Tale valore, se necessario, deve essere coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

### 1) INTRINSECHE:

- a)  $C_{ip}$  = Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- b)  $C_{isfg}$  = Superficie e forma geometrica del terreno, intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- c)  $C_{if}$  = Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- d)  $C_{ipas}$  = Presenza di Acqua nel Sottosuolo;
- e)  $C_{ist}$  = Sistemazione del Terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- f)  $C_{ippa}$  = Presenza di Piantagioni Arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- g)  $C_{ipfr}$  = Presenza di Fabbricati Rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- h)  $C_{iip}$  = Indirizzo Produttivo e ordinamento colturale;
- i)  $C_{ipvsap}$  = Presenza di Vincoli, Servitù Attive e Passive;
- j)  $C_{ipc}$  = Particolari Condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

### 2) ESTRINSECHE:

- a)  $C_{eci}$  = Caratteri Igienici quali la salubrità dell'aria;
- b)  $C_{ect}$  = Caratteri Topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui Trasporti e le Opere di Sistemazione;
- c)  $C_{ecc}$  = Caratteri Climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- d)  $C_{ecg}$  = Caratteri Geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- e)  $C_{eci}$  = Caratteri Idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;



- f)  $C_{ecde}$  = Caratteri Demografici ed Economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- g)  $C_{ecp}$  = Caratteri Politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- h)  $C_{eca}$  = Caratteri Agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

3) GIURIDICHE:

- a)  $C_{gcuc}$  = Conformità Leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{ip}$ =	0,98;
$C_{isfg}$ =	0,98;
$C_{if}$ =	1,00;
$C_{ipas}$ =	1,10;
$C_{ist}$ =	1,00;
$C_{ippa}$ =	1,00;
$C_{ipfr}$ =	1,00;
$C_{iip}$ =	1,00;
$C_{ipvsap}$ =	1,00;
$C_{ipc}$ =	1,00;
$C_{eci}$ =	1,00;
$C_{ect}$ =	1,00;
$C_{ecc}$ =	1,00;
$C_{ecg}$ =	1,00;
$C_{eci}$ =	1,05;
$C_{ecde}$ =	1,00;
$C_{ecp}$ =	1,00;
$C_{eca}$ =	1,00;
$C_{gcuc}$ =	1,00;
$C_{gvv}$ =	1,00;
$C_{grou}$ =	1,00;
$C_{gpvogne}$ =	1,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$$C_c = \text{Coefficiente Correttivo} = C_{ip} \times C_{isfg} \times C_{if} \times C_{ipas} \times C_{ist} \times C_{ippa} \times C_{ipfr} \times C_{iip} \times C_{ipvsap} \times C_{ipc} \times C_{eci} \times C_{ect} \times C_{ecc} \times C_{ecg} \times C_{eci} \times C_{ecde} \times C_{ecp} \times C_{eca} \times C_{gcuc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = \mathbf{1,1093}.$$

$$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario di mercato Corretto} = \text{Prezzo unitario di mercato} \times \text{Coefficiente di Correzione} = P_{ui} \times C_c = 15,00 \times 1,1093 = \mathbf{16,6389 \text{ €/m}^2}.$$

$$S_{ct} = \text{Superficie Catastale del Terreno} = \mathbf{3'160,00 \text{ m}^2}.$$

$$V_{uit} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare Terreno} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} \times \text{Superficie Terreno} = P_{uic} \times S_t = \mathbf{16,6389 \times 3'160,00 = 52'579,02 \text{ €}}.$$

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 130 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Dato che l'immobile è pignorato pro-quota, e per la precisione per la quota di 1/5 in carico al Sig. Tocco Luigi, si determina di seguito il valore pro-quota dell'immobile.

$q$  = Quota di Competenza = 1/5.

$V_{pqi}$  = Valore pro-quota dell'immobile = Valore dell'Unità Immobiliare appartamento x Quota di Competenza =  $V_{uia} \times q$   
 $q = 52'579,02 \times (1/5) = 52'579,02 \times 0,20 = 10'515,80 \text{ €} \approx \underline{\underline{11'000,00 \text{ €}}}$ .

### VALORE DEL TERRENO F54\_P314

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei terreni agricoli è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie agricola (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie agricola in appresso applicate.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie del terreno relativo agli immobili ubicati in Zona "E" del Comune di Villasor (CA), nella Località "Bia Mortiser", per immobili di caratteristiche equivalenti al terreno oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 15,00 \text{ €/m}^2$ . Tale valore, se necessario, deve essere modificato con l'utilizzo dei coefficienti, correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

#### 1) INTRINSECHE:

- a)  $C_{ip}$  = Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- b)  $C_{istg}$  = Superficie e forma geometrica del terreno, intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- c)  $C_{if}$  = Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- d)  $C_{ipas}$  = Presenza di Acqua nel Sottosuolo;
- e)  $C_{ist}$  = Sistemazione del Terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- f)  $C_{ippa}$  = Presenza di Piantagioni Arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- g)  $C_{ipfr}$  = Presenza di Fabbricati Rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- h)  $C_{iip}$  = Indirizzo Produttivo e ordinamento colturale;
- i)  $C_{ipvsap}$  = Presenza di Vincoli, Servitù Attive e Passive;
- j)  $C_{ipc}$  = Particolari Condizioni che determino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

#### 2) ESTRINSECHE:

- a)  $C_{eci}$  = Caratteri Igienici quali la salubrità dell'aria;
- b)  $C_{ect}$  = Caratteri Topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui Trasporti e le Opere di Sistemazione;
- c)  $C_{ecc}$  = Caratteri Climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- d)  $C_{ecg}$  = Caratteri Geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- e)  $C_{eci}$  = Caratteri Idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;

- f)  $C_{ecde}$  = Caratteri Demografici ed Economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- g)  $C_{ecp}$  = Caratteri Politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- h)  $C_{eca}$  = Caratteri Agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

### 3) GIURIDICHE:

- a)  $C_{gcuc}$  = Conformità Leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{ip}$ =	0,98;
$C_{isfg}$ =	1,05;
$C_{if}$ =	1,00;
$C_{ipas}$ =	1,00;
$C_{ist}$ =	1,00;
$C_{ippa}$ =	1,00;
$C_{ipfr}$ =	1,00;
$C_{iip}$ =	1,00;
$C_{ipvsap}$ =	1,00;
$C_{ipc}$ =	1,00;
$C_{eci}$ =	1,00;
$C_{ect}$ =	1,00;
$C_{ecc}$ =	1,00;
$C_{ecg}$ =	1,00;
$C_{eci}$ =	1,00;
$C_{ecde}$ =	1,00;
$C_{ecp}$ =	1,00;
$C_{eca}$ =	1,00;
$C_{gcuc}$ =	1,00;
$C_{gvv}$ =	1,00;
$C_{grou}$ =	1,00;
$C_{gpvogne}$ =	1,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$$C_c = \text{Coefficiente Correttivo} = C_{ip} \times C_{isfg} \times C_{if} \times C_{ipas} \times C_{ist} \times C_{ippa} \times C_{ipfr} \times C_{iip} \times C_{ipvsap} \times C_{ipc} \times C_{eci} \times C_{ect} \times C_{ecc} \times C_{ecg} \times C_{eci} \times C_{ecde} \times C_{ecp} \times C_{eca} \times C_{gcuc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = \mathbf{1,0290.}$$

$$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario di mercato Corretto} = \text{Prezzo unitario di mercato} \times \text{Coefficiente di Correzione} = P_{ui} \times C_c = 15,00 \times 1,0290 = \mathbf{15,4350 \text{ €/m}^2}.$$

$$S_{ct} = \text{Superficie Catastale del Terreno} = \mathbf{5'865,00 \text{ m}^2}.$$

$$V_{uit} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare Terreno} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} \times \text{Superficie Terreno} = P_{uic} \times S_t = \mathbf{15,4350 \times 5'865,00 = 90'526,28 \text{ €} \approx \mathbf{91'000,00 \text{ €}}.$$

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 132 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

## VALORE DEL TERRENO F59\_P48

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

## VALORE DEL TERRENO F60\_P415

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei terreni agricoli è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie agricola (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie agricola in appresso applicate.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie del terreno relativo agli immobili ubicati in Zona "E" del Comune di Villasor (CA), nella Località "Bia de S'Isca", per immobili di caratteristiche equivalenti al terreno oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 18,00 \text{ €/m}^2$ . Tale valore, se necessario, deve essere coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

### 1) INTRINSECHE:

- a)  $C_{ip}$  = Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- b)  $C_{isfg}$  = Superficie e forma geometrica del terreno, intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- c)  $C_{if}$  = Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- d)  $C_{ipas}$  = Presenza di Acqua nel Sottosuolo;
- e)  $C_{ist}$  = Sistemazione del Terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale;
- f)  $C_{ippa}$  = Presenza di Piantagioni Arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- g)  $C_{ipfr}$  = Presenza di Fabbricati Rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- h)  $C_{iip}$  = Indirizzo Produttivo e ordinamento colturale;
- i)  $C_{ipvsap}$  = Presenza di Vincoli, Servitù Attive e Passive;
- j)  $C_{ipc}$  = Particolari Condizioni che determino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

### 2) ESTRINSECHE:

- a)  $C_{eci}$  = Caratteri Igienici quali la salubrità dell'aria;
- b)  $C_{ect}$  = Caratteri Topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui Trasporti e le Opere di Sistemazione;
- c)  $C_{ecc}$  = Caratteri Climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- d)  $C_{ecg}$  = Caratteri Geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- e)  $C_{eci}$  = Caratteri Idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- f)  $C_{ecde}$  = Caratteri Demografici ed Economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;

- g)  $C_{ecp}$  = Caratteri Politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- h)  $C_{eca}$  = Caratteri Agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

3) GIURIDICHE:

- a)  $C_{gcuc}$  = Conformità Leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{ip}$ =	1,02;
$C_{isfg}$ =	1,05;
$C_{if}$ =	1,05;
$C_{ipas}$ =	1,02;
$C_{ist}$ =	1,10;
$C_{ippa}$ =	1,00;
$C_{ipfr}$ =	1,00;
$C_{iip}$ =	1,00;
$C_{ipvsap}$ =	1,00;
$C_{ipc}$ =	1,00;
$C_{eci}$ =	1,02;
$C_{ect}$ =	1,00;
$C_{ecc}$ =	1,00;
$C_{ecg}$ =	1,00;
$C_{eci}$ =	1,10;
$C_{ecde}$ =	1,00;
$C_{ecp}$ =	1,00;
$C_{eca}$ =	1,00;
$C_{gcuc}$ =	1,00;
$C_{gvv}$ =	1,00;
$C_{grou}$ =	1,00;
$C_{gpvogne}$ =	1,00.

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$$C_c = \text{Coefficiente Correttivo} = C_{ip} \times C_{isfg} \times C_{if} \times C_{ipas} \times C_{ist} \times C_{ippa} \times C_{ipfr} \times C_{iip} \times C_{ipvsap} \times C_{ipc} \times C_{eci} \times C_{ect} \times C_{ecc} \times C_{ecg} \times C_{eci} \times C_{ecde} \times C_{ecp} \times C_{eca} \times C_{gcuc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = \mathbf{1,1700}.$$

$$P_{uic} = \text{Prezzo Unitario di mercato Corretto} = \text{Prezzo unitario di mercato} \times \text{Coefficiente di Correzione} = P_{ui} \times C_c = 18,00 \times 1,1700 = \mathbf{21,0597 \text{ €/m}^2}.$$

$$S_{ct} = \text{Superficie Catastale del Terreno} = \mathbf{2'004,00 \text{ m}^2}.$$

$$V_{uit} = \text{Valore dell'Unità Immobiliare Terreno} = \text{Prezzo Unitario a mq Corretto} \times \text{Superficie Terreno} = P_{uic} \times S_{ct} = 21,0597 \times 2'004,00 = \mathbf{42'203,68 \text{ €}}.$$

Dato che l'immobile è pignorato pro-quota, e per la precisione per la quota di 1/5 in carico al Sig. Tocco Luigi, si determina di seguito il valore pro-quota dell'immobile.

q = Quota di Competenza = 1/5

$V_{pqi}$  = Valore pro-quota dell'immobile = Valore dell'Unità Immobiliare appartamento x Quota di Competenza =  $V_{uia} \times q$  =  $42'203,68 \times (1/5) = 42'203,68 \times 0,20 = 8'440,72 \text{ €} \approx \underline{8'000,00 \text{ €}}$ .

### VALORE DEL TERRENO F60\_P416

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

NOTE:

- 1) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.
- 2) Consultare gli Allegati Catastali della presente relazione peritale.

### VALORE DEL TERRENO F64\_P12

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato delle unità immobiliari in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "del più probabile valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei terreni agricoli è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo unitario per metro quadrato di superficie agricola (€/m<sup>2</sup>), tenendo conto di specifiche caratteristiche quali consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità e condizioni di mercato.

Appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie agricola in appresso applicate.

Il Prezzo di mercato Unitario ( $P_{ui}$ ) per metro quadrato di superficie del terreno relativo agli immobili ubicati in Zona "E" del Comune di Villasor (CA), nella Località "Bia San Sperate", per immobili di caratteristiche equivalenti al terreno oggetto della presente perizia, è definibile in  $P_{ui} = 10,50 \text{ €/m}^2$ . Tale valore, se necessario, deve essere coefficienti correttivi mediante l'analisi di tutte le seguenti caratteristiche:

#### 1) INTRINSECHE:

- a)  $C_{ip}$  = Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- b)  $C_{isfg}$  = Superficie e forma geometrica del terreno, intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- c)  $C_{if}$  = Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- d)  $C_{ipas}$  = Presenza di Acqua nel Sottosuolo;
- e)  $C_{ist}$  = Sistemazione del Terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderali;
- f)  $C_{ippa}$  = Presenza di Piantagioni Arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- g)  $C_{ipfr}$  = Presenza di Fabbricati Rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- h)  $C_{iip}$  = Indirizzo Produttivo e ordinamento colturale;
- i)  $C_{ipvsap}$  = Presenza di Vincoli, Servitù Attive e Passive;
- j)  $C_{ipc}$  = Particolari Condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

#### 2) ESTRINSECHE:

- a)  $C_{eci}$  = Caratteri Igienici quali la salubrità dell'aria;
- b)  $C_{ect}$  = Caratteri Topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui Trasporti e le Opere di Sistemazione;
- c)  $C_{ecc}$  = Caratteri Climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;

- d)  $C_{ecg}$  = Caratteri Geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- e)  $C_{eci}$  = Caratteri Idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- f)  $C_{ecde}$  = Caratteri Demografici ed Economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- g)  $C_{ecp}$  = Caratteri Politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- h)  $C_{eca}$  = Caratteri Agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.
- 3) GIURIDICHE:
- a)  $C_{gcuc}$  = Conformità Leggi Urbanistiche e Catastali;
- b)  $C_{gvv}$  = Vizi del bene Venduto;
- c)  $C_{grou}$  = Regolarizzazione Oneri Urbanistici;
- d)  $C_{gpvogne}$  = Presenza di Vincoli ed Oneri Giuridici Non Eliminabili.

Scelta dei coefficienti dei parametri correttivi:

$C_{ip}$ =	0,99;
$C_{isfg}$ =	1,05;
$C_{if}$ =	1,05;
$C_{ipas}$ =	1,02;
$C_{ist}$ =	1,10;
$C_{ippa}$ =	1,00;
$C_{ipfr}$ =	1,00;
$C_{iip}$ =	1,00;
$C_{ipvsap}$ =	0,99;
$C_{ipc}$ =	1,00;
$C_{eci}$ =	1,02;
$C_{ect}$ =	1,00;
$C_{ecc}$ =	1,00;
$C_{ecg}$ =	1,00;
$C_{eci}$ =	1,10;
$C_{ecde}$ =	1,00;
$C_{ecp}$ =	1,00;
$C_{eca}$ =	1,00;
$C_{gcuc}$ =	1,00;
$C_{gvv}$ =	1,00;
$C_{grou}$ =	1,00;
$C_{gpvogne}$ =	1,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Coefficiente Correttivo  $C_c$  si determina moltiplicando tra loro i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'Unità Immobiliare precedentemente elencate:

$C_c$  = Coefficiente Correttivo =  $C_{ip} \times C_{isfg} \times C_{if} \times C_{ipas} \times C_{ist} \times C_{ippa} \times C_{ipfr} \times C_{iip} \times C_{ipvsap} \times C_{ipc} \times C_{eci} \times C_{ect} \times C_{ecc} \times C_{ecg} \times C_{eci} \times C_{ecde} \times C_{ecp} \times C_{eca} \times C_{gcuc} \times C_{gvv} \times C_{grou} \times C_{gpvogne} = 1,1242$ .

$P_{uic}$  = Prezzo Unitario di mercato Corretto = Prezzo unitario di mercato x Coefficiente di Correzione =  $P_{ui} \times C_c = 10,50 \times 1,1242 = 11,8043 \text{ €/m}^2$ .

Relazione di Consulenza Tecnica  
Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014  
Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 136 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$S_{ct}$  = Superficie Catastale del Terreno = **8'490,00 m<sup>2</sup>**.

$V_{uit}$  = Valore dell'Unità Immobiliare Terreno = Prezzo Unitario a mq Corretto x Superficie Terreno =  $P_{uic} \times S_t =$   
**11,8043 x 8'490,00 = 100'218,14 € ≈ 100'000,00 €.**

NOTE FINALI:

- 1) Consultare gli Allegati Catastali della presente relazione peritale;
- 2) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

## RISPOSTA AL QUESITO N°13

**Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

### SPESE PER IL FABBRICATO RESIDENZIALE

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussistono spese fisse di gestione da sostenere, in quanto l'immobile è indipendente;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussistono spese fisse di manutenzioni da sostenere, in quanto l'immobile è indipendente;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussistono spese straordinarie da sostenere, in quanto l'immobile è indipendente;
- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non esistono spese condominiali da pagare;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

### SPESE PER IL BENE COMUNE

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussistono spese fisse di gestione da sostenere, in quanto l'immobile è indipendente;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussistono spese fisse di manutenzioni da sostenere, in quanto l'immobile è indipendente;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussistono spese straordinarie da sostenere, in quanto l'immobile è indipendente;
- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non esistono spese condominiali da pagare;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

### SPESE PER IL FABBRICATO RURALE

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussistono spese fisse di gestione da sostenere, in quanto l'immobile è indipendente. Non sono presi in considerazione, ovviamente, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussistono spese fisse di manutenzioni da sostenere, in quanto l'immobile è indipendente;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussistono spese straordinarie da sostenere, in quanto l'immobile è indipendente;

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 137 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering



- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non esistono spese condominiali da pagare;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere, se si esclude quello dovuto all'inserimento del creditore intervenuto (Equitalia).

#### **SPESE PER IL TERRENO F30\_P38**

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito. Non sono presi in considerazione, ovviamnete, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

#### **SPESE PER IL TERRENO F31\_P41**

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito. Non sono presi in considerazione, ovviamnete, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

#### **SPESE PER IL TERRENO F31\_P176**

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito. Non sono presi in considerazione, ovviamnete, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

#### **SPESE PER IL TERRENO F52\_P46**

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito. Non sono presi in considerazione, ovviamnete, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014

Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 138 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

**Engineering**

- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

#### **SPESE PER IL TERRENO F52\_P238**

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito. Non sono presi in considerazione, ovviamnete, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

#### **SPESE PER IL TERRENO F52\_P2106**

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito. Non sono presi in considerazione, ovviamnete, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

#### **SPESE PER IL TERRENO F54\_P248**

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito. Non sono presi in considerazione, ovviamnete, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

#### **SPESE PER IL TERRENO F54\_P314**

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito. Non sono presi in considerazione, ovviamnete, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;

- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.



#### **SPESE PER IL TERRENO F59\_P48**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

#### **SPESE PER IL TERRENO F60\_P415**

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito. Non sono presi in considerazione, ovviamnete, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

#### **SPESE PER IL TERRENO F60\_P416**

L'immobile non è di proprietà del debitore esecutato.

*NOTA: Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale.*

#### **SPESE PER IL TERRENO F64\_P12**

Le informazioni raccolte sull'immobile, in merito all'importo annuo, sono le seguenti:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito. Non sono presi in considerazione, ovviamnete, i tributi e le utenze;
- 2) Importo annuo delle spese fisse di manutenzione: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 3) Importo di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 4) Importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Non sussiste la condizione di cui al presente quesito;
- 5) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato: Non sussistono altri procedimenti giudiziari in corso, oltre a quello già in essere.

#### **NOTE FINALI:**

- 1) Consultare gli Allegati Documenti Notarili della presente relazione peritale.
- 2) Consultare gli Allegati Ispezioni Ipotecarie della presente relazione peritale;
- 3) Consultare gli Appendici Documenti Notarili della presente relazione peritale.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°14**

*Predisponga - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEI FABBRICATI**

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE**

L'attestato di prestazione energetica del Fabbricato Residenziale è stato predisposto ed allegato alla presente relazione.



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO RURALE

L'attestato di prestazione energetica del Fabbricato Rurale è stato predisposto ed allegato alla presente relazione.

*NOTA FINALE: Consultare l'Allegato Autonomo della presente relazione peritale.*



## CONCLUSIONI

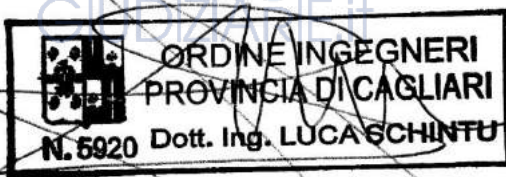
Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, avendo assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice Stefano Greco, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica composta complessivamente da n°**362** pagine così di seguito suddivise:

- 1) **142** pagine di Relazione Tecnica (da pag. 1 a pag. 142);
- 2) **202** pagine di Allegati Alla Relazione Tecnica (da pag. 143 a pag. 344);
- 3) **18** pagine di Appendici alla Relazione Tecnica (da pag. 345 a pag. 362).

Si allega inoltre la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

DOTT. ING. LUCA SCHINTU



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Relazione di Consulenza Tecnica**  
Esecuzione Immobiliare: R.G.E.I. n°383\_2014  
Autore: Dott. Ing. Luca Schintu

Pagina 142 di 362

STUDIO DI INGEGNERIA

Engineering

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

