

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**Procedimento esecutivo iscritto con il  
n. 61/99 riunito con il n. 540/12  
nel Registro delle Esecuzioni Immobiliari**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**FASCICOLO 1 DI 2: RELAZIONE TECNICA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Creditore:** INTESABCI GESTIONE CREDITI SPA

**Debitori:**

**Giudice Istruttore:** Dott. Stefano Greco

**Data:** 17 Gennaio 2014

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carla Bertossi

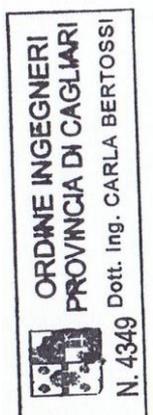
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## INDICE



1. Premessa .....	3
2. Quesiti .....	4
3. Risposte ai quesiti .....	6
3.1 - Lotto 1: Locale commerciale sito in Villamar - N.C.E.U. Foglio 17 Mapp. 2646 Sub 1 – ex 1603 sub 1.....	6
3.2 - Lotto 2: Abitazione sita in Villamar - N.C.E.U. Foglio 17 Mapp. 2646 Sub 2 – ex 1603 sub 2.....	18
3.3 - Lotto 3: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 4 Mapp. 130 .....	43
3.4 - Lotto 4: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 7 Mapp. 75 .....	49
3.5 - Lotto 5: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 27 Mapp. 82 .....	59
3.6 - Lotto 6: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 27 Mapp. 170 .....	66
3.7 - Lotto 7: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 27 Mapp. 209 .....	73
3.8 - Lotto 8: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 28 Mapp. 196 .....	79
3.9 - Lotto 9: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 40 Mapp. 38 .....	87
4. Conclusioni .....	94
5. Appendici .....	97
6. Allegati.....	98



## 1. Premessa

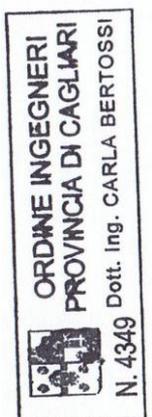
Il sottoscritto Dott. Ing. Carla Bertossi, con studio professionale in Via Sidney Sonnino n. 70 a Cagliari, nell'udienza del 09/05/2013 ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritta nel R.E. con il n° 61/99 riunita l'esecuzione iscritta con il n° 540/2012 promossa da CARIPLO S.p.a. contro

Stanti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari, con gli accertamenti presso gli archivi comunali, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate.

Previo avviso con raccomandata, il primo sopralluogo è avvenuto il 02/10/2013 presso l'abitazione e il locale commerciale con i signori e presenti, mentre il sopralluogo presso i terreni si è svolto il 9/10/2013, in assenza degli esecutati.

Gli immobili oggetto di pignoramento, situati nel Comune di Villamar, per comodità descrittive saranno distinti in:

- Lotto 1: Locale commerciale sito in Villamar (N.C.E.U. Foglio 17 Mapp. 2646 sub 1 – ex 1603 sub 1)
- Lotto 2: Abitazione sita in Villamar (N.C.E.U. Foglio 17 Mapp. 2646 Sub 2 – ex 1603 sub 2)
- Lotto 3: Terreno sito in Villamar (N.C.T. Foglio 4 Mapp. 130)
- Lotto 4: Terreno sito in Villamar (N.C.T. Foglio 7 Mapp. 75)
- Lotto 5: Terreno sito in Villamar (N.C.T. Foglio 27 Mapp. 82)
- Lotto 6: Terreno sito in Villamar (N.C.T. Foglio 27 Mapp. 170)
- Lotto 7: Terreno sito in Villamar (N.C.T. Foglio 27 Mapp. 209)
- Lotto 8: Terreno sito in Villamar (N.C.T. Foglio 28 Mapp. 196)
- Lotto 9: Terreno sito in Villamar (N.C.T. Foglio 40 Mapp. 38)



## 2. Quesiti

L'incarico affidato al sottoscritto dall'Ill.mo Giudice, è il seguente:

- *“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art. 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;*
- *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.);*
- *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 identificati l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- *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;*
- *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; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*
- *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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;
- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
- rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

### 3. Risposte ai quesiti

#### **3.1 - Lotto 1: Locale commerciale sito in Villamar - N.C.E.U. Foglio 17 Mapp. 2646 Sub 1 – ex 1603 sub 1**

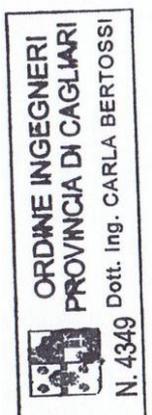
##### **QUESITO N. 1 (Lotto 1): documentazione acquisita**

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Dott. Avv. Stefano Casti, aggiornato all'8/11/2012 e riportante le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari e presso gli archivi catastali volta alla verifica e all'integrazione della documentazione notarile come sotto riportato.

##### **Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:**

- 1) *Atto di donazione* della piena e perfetta proprietà del terreno seminativo, sito in regione Riu Cani, distinto al Foglio 17 Mappali 989b di 110 mq e 1117 di 830 mq a favore del sig. \_\_\_\_\_ (madre), a rogito del Dott. Ugo Pasolini notaio in Cagliari in data 28/05/1973 al repertorio n. 30885/23092 (vd. Allegato n. 3). trascritto a Cagliari il 06/06/1973 ai nn. 9933/11598
- 2) *Tipo mappale* del 23/05/1986 n. 31327.1/1986 in atti dal 19/03/1997 17/B2 con il quale sui Mappali 1117 (830 mq) e 989b (110 mq) Foglio 17 viene edificato un fabbricato individuato al Catasto Terreni con il Mappale 1689 di 940 mq individuato al Catasto Urbano con il Mappale 1603.
- 3) *Classamento automatico catastale* n. 17/B2/1986 del 23/05/1986, in atti dal 11/02/1992, del Mappale 1603, Foglio 17, Categ. A/7, Classe 1, di 8 vani relativo al fabbricato sito in Via Roma n. 82 al piano terra e primo piano.
- 4) *Frazionamento catastale* n. 6C1.1/1993 del 22/03/1993, in atti dal 30/03/1998, per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni e classamento, del Mappale 1603 del Foglio 17 che ha generato il Mappale 1603 sub 1, categoria C/1, classe 8, di consistenza pari a 35 mq e rendita pari a € 381,40 consistente in un locale commerciale al



piano terra sito in Via Roma n. 104; il frazionamento ha generato anche il Mappale 1603 sub 2 (vedi descrizione del Lotto n. 2) consistente in un'abitazione sita n Via Roma n. 102 al piano terra, primo e seminterrato.

5) *Tipo mappale n. 60321.1/1992* in atti dal 14/06/2007 con il quale dalla particella identificata al Catasto Terreni con il Mappale 1689 del Foglio 17 di mq 940, viene costituita la particella identificata al Catasto Urbano con il Mappale 1690 di mq 36. Questa particella è stata acquisita al patrimonio comunale per la realizzazione della via del mercato.

6) *Variazione catastale n. 29193.1/2009* del 05/10/2009, in atti dal 05/10/2009, protocollo n. CA0431111, per bonifica dell'identificativo catastale e allineamento mappe, con soppressione del Mappale 1603 sub 1 al Foglio 17 e costituzione del Mappale 2646 sub 1, categoria C/1, classe 8, di consistenza pari a 35 mq, rendita pari a € 381,40 consistente in un locale commerciale al piano terra sito in Via Roma n. 104.

Note:

Dalle mappe catastali storiche visionate presso l'archivio catastale si è verificata la corrispondenza dei terreni di cui al punto 1 con l'immobile oggetto di pignoramento.

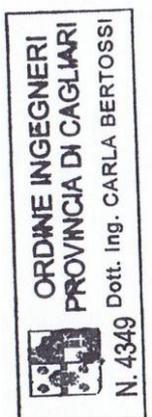
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) *Ipoteca Volontaria* di £ 100.000.000 a garanzia di mutuo, nascente dall'atto notarile del 21/10/1988 rep. n. 166118 a rogito del Dott. Franco Ibba notaio in Sanluri a favore del Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di ½ ciascuno di proprietà sull'immobile censito al Foglio 17 Mappale 1603.

iscritta a Cagliari il 12/11/1988 ai nn. 3513/25791

rinnovata il 07/11/2008 ai nn. 6972/37544 (vd. punto 5)

2) *Ipoteca Volontaria* di € 99.173.742 a garanzia di mutuo condizionato, nascente dall'atto notarile del 21/04/1995 rep. n. 40519 a rogito del Dott. Franco Ibba notaio in Sanluri in favore della Cariplo S.p.A. contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di ½ ciascuno di proprietà sull'immobile censito al Foglio 17 Mappale 1603.



iscritta il 15/05/1995 ai nn. 1789/12771

- 3) *Verbale di pignoramento immobili* notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06/09/1997 rep. n. 1478, in favore di contro la sig.ra per la quota di ½ di proprietà dell'immobile censito al Foglio 17 Mappale 1603.

trascritto a Cagliari il 16/09/1997 ai nn. 14825/21974

- 4) *Verbale di pignoramento immobili* notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 09/02/1999 rep. n. 176, in favore della Cariplo S.p.A. contro i signori e per la quota di ½ ciascuno sugli immobili censiti al Foglio 17 Mappale 1603 sub 1 e sub 2.

trascritto a Cagliari il 09/03/1999 ai nn. 3859/5836

- 5) *Rinnovo di Ipoteca Volontaria* a garanzia di mutuo, nascente dall'atto notarile del 21/10/1988 rep. n. 7940 a rogito del Dott. Franco Ibba notaio in Sanluri in favore della Castello Finance S.r.l. contro i signori e per la quota di ½ ciascuno di proprietà sugli immobili censiti al Foglio 17 Mappale 1603 sub 1 e sub 2.

iscritta il 07/11/2008 ai nn. 6972/37544

- 6) *Verbale di pignoramento immobili* notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 rep. n. 4881 per € 49.146,80, in favore della Castello Finance S.r.l. contro il sig. sulla piena e perfetta proprietà dell' immobile sito nel Comune di Villamar e distinto al N.C.E.U. al Fg. 17 Mapp. 2646 Sub 1;

trascritto a Cagliari il 19/09/2012 ai nn. 19873/24972

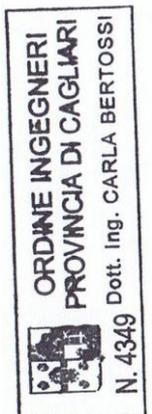
#### Note

Come precisato dal Notaio Dr. Stefano Casti, il pignoramento del 16/09/1997 è stato erroneamente trascritto contro la sig.ra

che non era titolare di diritti sul bene; anche il pignoramento del 09/03/1999 e le iscrizioni del 12/11/1988, 15/05/1995 e 07/11/2008 sono stati erroneamente iscritti anche contro la sig.ra non titolare di diritti di proprietà sui beni, mentre nei confronti del sig. solo per la quota di ½ che invece detiene, come allora, la piena proprietà dei beni.

Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Si allegano alla presente copia dell'atto di provenienza ultraventennale del bene (vd. Allegato n. 3), la visura storica ventennale catastale del bene (vd. Allegato n. 4), la planimetria catastale dell'immobile (vd. Allegato n. 5) e l'estratto di mappa del Catasto Urbano (vd. Allegato n. 8).

### **QUESITO N. 2 (Lotto 1): descrizione dell'immobile**

L'immobile si trova a sud-ovest del centro abitato di Villamar, sito in Via Roma n. 104, strada principale del paese. Trattasi di un locale commerciale al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Mappale 2646, Sub 1, Categoria C/1 e di consistenza pari a 35 mq.

L'immobile risulta sottostante un'abitazione - anch'essa oggetto di pignoramento (Vedi Lotto 2) - e confina a nord-est con la Via Roma (vd. Appendice n. 14a – foto 1), a nord-ovest, sud-ovest e sud-est risulta confinante con fabbricati di altra proprietà. L'accesso all'immobile avviene da un portoncino fronte strada.

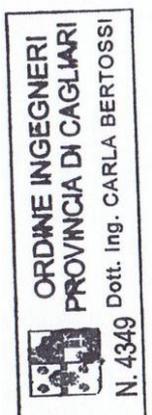
Il locale risulta così articolato: locale di vendita di circa mq 29 (vd. Appendice 14a – foto 2, 3), antibagno di circa mq 2 (vd. Appendice 14a – foto 4) e bagno di circa mq 2,30 (vd. Appendice 14a – foto 5 e 6).

Il locale commerciale, utilizzato in passato come pescheria, deriva dal frazionamento di una porzione di un'abitazione di due piani fuori terra (Lotto n. 2).

L'interno del locale si presenta in buone condizioni e non necessita di interventi di manutenzione ad eccezione di alcuni interventi sugli impianti come sotto riportato.

### Caratteristiche generali dell'immobile

La struttura portante del fabbricato cui l'immobile in oggetto fa parte è stata realizzata in muratura presumibilmente in pietra. Gli elementi verticali di tamponamento sono in laterizio, il solaio intermedio e quello di copertura sono stati realizzati in latero-cemento, il manto di copertura è stato realizzato con tegole tradizionali. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.



La pavimentazione interna del locale commerciale è stata realizzata con piastrelle in monocottura di ceramica nere di forma quadrata di dimensioni 40x40 cm. Le pareti sono rivestite con piastrelle tipo gres porcellanato bianche di forma quadrata di dimensioni 20x20 cm fino all'altezza di 2,00 m. Pareti e soffitti hanno intonacatura al civile e tinteggiatura del tipo lavabile.

La finestra che si affaccia sulla Via Roma è in legno e vetro singolo, scurini, avvolgibili esterni in materiale plastico e zanzariera. Il portoncino di ingresso è in legno non blindato con serratura di sicurezza. La soglia dell'ingresso e della finestra presentano lastre in granito. Le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico.

L'antibagno e il bagno hanno anch'essi rivestimento delle pareti in gres porcellanato e presentano sanitari in vetrochina bianca (vaso con cassetta esterna e lavabo sospeso). Il bagno è dotato di aerazione naturale attraverso una piccola finestra a vasistas in pvc bianco che comunica con il porticato del Lotto 2 (vd. Appendici 14a – foto 6).

#### Impianti

Gli impianti elettrico ed idrico sono stati realizzati attorno all'anno 1990 in occasione frazionamento con cambio di destinazione d'uso di una porzione di abitazione in locale commerciale.

L'alimentazione idrica avviene da condotta comunale e non è presente alcuna riserva.

Entrambi gli impianti attualmente dismessi presentano contatore in comune con l'abitazione (Lotto 2): il contatore elettrico è situato nel porticato dell'abitazione mentre quello idrico è situato in una nicchia accessibile tramite sportello dalla Via Roma.

L'acquirente del locale commerciale dovrà provvedere pertanto alla separazione definitiva degli impianti e alla realizzazione due nuovi allacci di alimentazione.

L'impianto di scarico fognario confluisce alla fognatura pubblica.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento, citofonico e di allarme.

### Stato di manutenzione

Sebbene il fabbricato sia stato realizzato circa quarant'anni or sono, il locale commerciale sia stato ristrutturato oltre vent'anni fa e sia rimasto inutilizzato ormai da parecchi anni per cessata attività, si trova in buono stato di manutenzione. Anche le facciate esterne sono in buono stato.

### Opere di completamento

Per conferire completa autonomia all'immobile sarà necessario separare le linee di alimentazione idrica ed elettrica attualmente in comune con l'abitazione (Lotto 2): considerando piccoli interventi sui rispettivi impianti e i nuovi allacci di alimentazione, si stima un importo pari a circa € 500,00.

### Consistenza

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici (vd. Appendice n. 3):

#### *Superficie utile:*

- locale vendita	mq	28,87
- antibagno	mq	2,04
- bagno	mq	2,27
<b>S<sub>utile</sub></b>	<b>P.T.</b>	<b>mq 33,18</b>

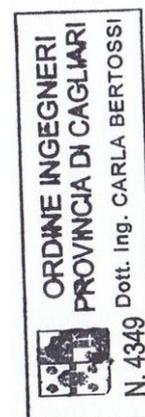
Il locale commerciale presenta altezza interna pari a circa 3,25 m.

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla superficie lorda complessiva (comprensiva di tramezzi interni, dei muri perimetrali esterni e la metà di quelli che separano l'immobile da quelli adiacenti).

*Superficie commerciale complessiva:* **mq 42,65**

### **QUESITO N. 3 (Lotto 1): conformità dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 repertorio n. 4881, trascritto il



19/09/2012 registro particolare n. 19873 generale n. 24972, assoggetta ad espropriazione forzata, tra gli altri immobili, la piena proprietà di \_\_\_\_\_ dei seguenti:

- immobile sito in Comune di Villamar, distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, Mappale 1603, Sub 1;
- immobile sito in Comune di Villamar, distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, Mappale 2646, Sub 1.

Dalle ricerche catastali è emersa la coincidenza dei suddetti immobili: l'immobile attualmente distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, Mappale 2646, Sub 1 risultava infatti in passato distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, Mappale 1603 Sub 1 (vd. Allegato n. 4).

#### **QUESITO N. 4 (Lotto 1): aggiornamenti catastali**

La documentazione catastale acquisita risulta conforme con lo stato attuale dell'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 Mappale 2646 Sub 1.

La planimetria catastale dell'immobile (vd. Allegato n. 5) è presente ed è conforme con lo stato attuale dell'immobile ad eccezione dell'altezza interna dei locali rilevata pari a 3,25 m, mentre nella planimetria risulta pari a 3,05 m.

#### **QUESITO N. 5 (Lotto 1): strumento urbanistico comunale**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Villamar n. 30 del 19/04/2002, l'area su cui sorge il fabbricato ricade nella zona B di completamento residenziale esterno (vd. Allegati nn. 21 e 28).

Secondo le norme tecniche di attuazione del P.U.C. sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, anche nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e demolizioni. La densità fondiaria massima è stabilita pari a 3 mc/mq (senza Piani Attuativi).

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e, comunque, l'altezza di 7,00 m, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di P.A.

Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è consentita l'edificazione a filo strada, salvo quei casi in cui sono previsti nuovi allineamenti. È consentito tuttavia un arretramento su questo lato che in tal caso non può essere inferiore a 5,00 m dall'asse stradale.

I distacchi tra pareti finestrate dovranno essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di 8,00 m. È consentita l'edificazione in aderenza. In caso di costruzione in arretramento dovrà rispettarsi un distacco minimo dai confini di 4,00 m.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

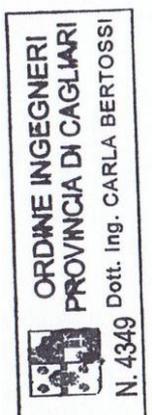
Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Non sono ammessi manufatti su pilotis.

I Piani Particolareggiati dovranno osservare le norme contenute negli Art.6 e 7 del D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U/83.

#### Prescrizioni progettuali del PUC

- Murature, zoccoli e mostre: si raccomanda di utilizzare la pietra o i laterizi con un rivestimento di intonaco rustico; trattare gli intonaci esterni unicamente con i colori utilizzati nelle tipologie tradizionali del luogo e comunque rispettando le indicazioni contenute nel manuale del colore predisposto dall'A.C.; è fatto divieto di rivestire le murature esterne con piastrelle di qualunque genere.



- Porte e finestre: si raccomanda l'uso del legno tinteggiato o nel caso si utilizzino elementi in metallo, questi devono risultare verniciati di colore scuro (per es. verde scuro, marrone, nero ecc.) evitando i colori pastello; si raccomanda di installare, nei vani degli infissi ai piani terreni, inferriate in ferro battuto verniciato in nero.
- Insegne, pubblicità, luci: in attesa della formazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei cataloghi guida (vedi art. 10 delle presenti Norme di Attuazione) si consigliano soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

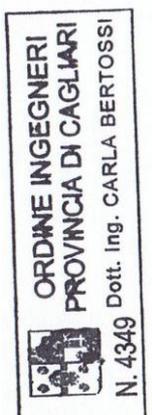
#### **QUESITO N. 6 (Lotto 1): conformità urbanistica e agibilità**

Dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali è emerso che in data 21/07/1973 veniva rilasciata al sig. \_\_\_\_\_ la licenza di costruzione n. 37 per una nuova costruzione ad uso civile abitazione (vd. Allegato n. 31). Dal progetto relativo esaminato dalla Commissione Edilizia del Comune di Villamar in data 20/7/1973 si evince che l'immobile che allo stato attuale consiste in un locale commerciale, risultava una porzione al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale (vd. Allegato n. 32).

Con Concessione Edilizia del 25/11/1991 n. 48 veniva permessa la variante per destinazione d'uso da abitazione civile a locale commerciale (vd. Allegati nn. 37 e 38). Più precisamente, una parte dell'abitazione (soggiorno, ingresso e disimpegno) al piano terra veniva trasformata in locale commerciale con relativo bagno e antibagno.

In data 12/12/1991 veniva rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 48/1991 per il locale commerciale (vd. Allegato n. 39).

Con autorizzazione edilizia del 24/01/1992 n. 4 bis il sig. \_\_\_\_\_ acquisì il permesso di apporre un'insegna con scritta "Pescheria" (con il bordo inferiore posto ad altezza minima dal piano del marciapiede di 3,50 m) e una grata in ferro battuto alla finestra prospettante sulla Via Roma (vd. Allegato n. 40). L'insegna risulta ad oggi rimossa mentre la grata non è presente.



Lo stato attuale rilevato (vd. Appendice n. 3) risulta conforme con l'ultimo progetto autorizzato (vd. Allegato n. 38) di cui alla Concessione Edilizia n. 48/1991.

**QUESITO N. 7 (Lotto 1): divisibilità del lotto**

Il bene identificato è unico e non facilmente divisibile in quanto non esistono porzioni di fabbricato dotate di autonomia funzionale tale da rendere poco onerosa e facilmente attuabile una sua divisione in parti.

**QUESITO N. 8 (Lotto 1): comproprietari dell'immobile**

L'immobile in oggetto risulta pignorato per l'intero. Il debitore, risulta infatti l'unico proprietario.

**QUESITO N. 9 (Lotto 1): accertamento sullo stato dell'immobile**

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

Presso l'ufficio del registro non risultano atti privati e/o contratti di locazione né risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

**QUESITO N. 10 (Lotto 1): eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

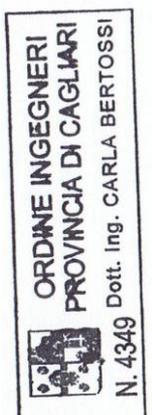
Non ricade il caso.

**QUESITO N. 11 (Lotto 1): eventuali vincoli sull'immobile**

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

**QUESITO N. 12 (Lotto 1): eventuali diritti demaniali**

Non esistono diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.



### QUESITO N. 13 (Lotto 1): valore dell'immobile

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La superficie commerciale dell'immobile, computata al quesito n. 2 risulta pari a 42,65 mq.

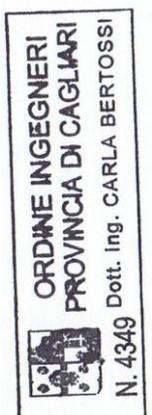
L'immobile nell'ambito locale del comune di Villamar è situato in una buona posizione dal punto di vista commerciale: la Via Roma infatti, oltre ad essere asse viario principale del paese di collegamento con la Strada Statale 131, ospita diverse attività commerciali e di ritrovo.

Ciò premesso, attraverso la consultazione dei dati pubblicati sul dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è emerso che per l'ambito nel quale è situato l'immobile, con riferimento alla destinazione di locale commerciale e stato conservativo normale, i valori sono compresi fra un minimo di 710,00 €/mq ed un massimo di 970,00 €/mq.

Da un'indagine di mercato condotta presso le agenzie immobiliari si è constatata una media oscillante sui 1.000,00 €/mq per gli immobili a destinazione commerciale simili a quello oggetto di valutazione.

Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile e più precisamente:

- posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio (qualità abitative della zona e tipologie edilizie dell'agglomerato circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);
- posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile (dotazione di accessori, accesso porticato, esposizione e ampiezza dell'immobile);



- tecnologiche (stato di conservazione del bene; dotazione di impianti e servizi e loro funzionalità; grado delle finiture interne ed esterne);
- produttive, in funzione dell'attitudine a produrre redditi (utilizzo del cespite);

si ritiene attribuire come più probabile valori di stima del bene pari a 1.000,00 €/mq. Si avrà pertanto:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 42,65 \text{ mq} = 42.650,00 \text{ €}$$

valore al quale sarà detratto l'importo per conferire completa autonomia al bene stimato al quesito n. 2 pari a circa 500,00 €.

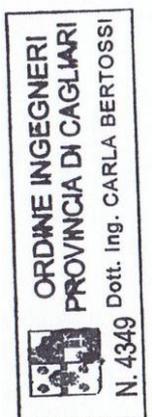
Valore dell'immobile	€ 42.650,00
<u>a dedurre per lavori di completamento</u>	<u>- € 500,00</u>
Valore di mercato del bene	€ 42.150,00

Tale somma può essere approssimata a: **€ 42.150,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**3.2 - Lotto 2: Abitazione sita in Villamar - N.C.E.U. Foglio 17 Mapp. 2646 Sub 2 –  
ex 1603 sub 2**



**QUESITO N. 1 (Lotto 2): documentazione acquisita**

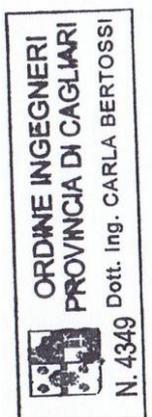
La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Avv. Stefano Casti, aggiornato al 19/11/2012 e riportante le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti.



Il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari volta alla verifica della documentazione notarile.

**Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:**

- 1) *Atto di donazione* della piena e perfetta proprietà del terreno seminativo, sito in regione Riu Cani, distinto al Foglio 17 Mappali 989b di 110 mq e 1117 di 830 mq a favore del sig. contro la sig.ra (madre), a rogito del Dott. Ugo Pasolini notaio in Cagliari in data 28/05/1973 al repertorio n. 30885/23092 (vd. Allegato n. 3), trascritto a Cagliari il 06/06/1973 ai nn. 9933/11598
- 2) *Tipo mappale* del 23/05/1986 n. 31327.1/1986 in atti dal 19/03/1997 17/B2 con il quale sui Mappali 1117 (830 mq) e 989b (110 mq) Foglio 17 viene edificato un fabbricato individuato al Catasto Terreni con il Mappale 1689 di 940 mq individuato al Catasto Urbano con il Mappale 1603.
- 3) *Classamento automatico catastale* n. 17/B2/1986 del 23/05/1986, in atti dal 11/02/1992, del Mappale 1603, Foglio 17, Categ. A/7, Classe 1, di 8 vani relativo al fabbricato sito in Via Roma n. 82 al piano terra e primo piano.
- 4) *Frazionamento catastale* n. 6C1.1/1993 del 22/03/1993, in atti dal 30/03/1998, per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni e classamento, del Mappale 1603 del Foglio 17 che ha generato il Mappale 1603 sub 1, categoria C/1, classe 8, di consistenza pari a 35 mq e rendita pari a € 381,40 consistente in un locale commerciale al piano terra sito in Via Roma n. 104; il frazionamento ha generato anche il Mappale 1603 sub 2 (vedi descrizione del Lotto n. 2)



consistente in un'abitazione sita n Via Roma n. 102 al piano terra, primo e seminterrato.

5) *Tipo mappale n. 60321.1/1992* in atti dal 14/06/2007 con il quale dalla particella identificata al Catasto Terreni con il Mappale 1689 del Foglio 17 di mq 940, viene costituita la particella identificata al Catasto Urbano con il Mappale 1690 di mq 36. Questa particella è stata acquisita al patrimonio comunale per la realizzazione della via del mercato.

6) *Variazione catastale n. 29193.1/2009* del 05/10/2009, in atti dal 05/10/2009, protocollo n. CA0431111, per bonifica dell'identificativo catastale e allineamento mappe, con soppressione del Mappale 1603 sub 1 al Foglio 17 e costituzione del Mappale 2646 sub 1, categoria C/1, classe 8, di consistenza pari a 35 mq, rendita pari a € 381,40 consistente in un locale commerciale al piano terra sito in Via Roma n. 104.

Note:

Dalle mappe catastali storiche visionate presso l'archivio catastale si è verificata la corrispondenza dei terreni di cui al punto 1 con l'immobile oggetto di pignoramento.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Ipoteca Volontaria di £ 100.000.000 a garanzia di mutuo, nascente dall'atto notarile del 21/10/1988 rep. n. 166118 a rogito del Dott. Franco Ibba notaio in Sanluri a favore del Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di ½ ciascuno di proprietà sull'immobile censito al Foglio 17 Mappale 1603.

iscritta il 12/11/1988 ai nn. 3513/25791

rinnovata il 07/11/2008 ai nn. 6972/37544

2) Ipoteca Volontaria di £ 99.173.742 a garanzia di mutuo condizionato, nascente dall'atto notarile del 21/04/1995 rep. n. 40519 a rogito del Dott. Franco Ibba notaio in Sanluri in favore della Cariplo S.p.A. contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di ½ ciascuno di proprietà sull'immobile censito al Foglio 17 Mappale 1603.

iscritta il 15/05/1995 ai nn. 1789/12771

- 3) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06/09/1997 rep. n. 1478, a favore di \_\_\_\_\_ contro la sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'immobile censito al Foglio 17 Mappale 1603.

trascritto il 16/09/1997 ai nn. 14825/21974

- 4) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 09/02/1999 rep. n. 176, a favore della Cariplo S.p.A. contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno sugli immobili censiti al Foglio 17 Mappale 1603 sub 1 e Foglio 17 Mappale 1603 sub 2.

trascritto il 09/03/1999 ai nn. 3859/5836

- 5) Rinnovo di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo, nascente dall'atto notarile del 21/10/1988 rep. n. 7940 a rogito del Dott. Franco Ibba notaio in Sanluri a favore della Castello Finance S.r.l. contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di proprietà sugli immobili censiti al Foglio 17 Mappale 1603 sub 1 e Foglio 17 Mappale 1603 sub 2.

iscritta il 07/11/2008 ai nn. 6972/37544

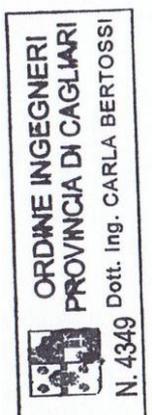
- 6) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 rep. n. 4881 per € 49.146,80, in favore della Castello Finance S.r.l. contro il sig. \_\_\_\_\_ sulla piena e perfetta proprietà, tra gli altri, dell'immobile sito nel Comune di Villamar e distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 Mappale 2646 Sub 2.

trascritto il 19/09/2012 ai nn. 19873/24972

Note:

Come precisato dal Notaio Dr. Stefano Casti, il pignoramento del 16/09/1997 è stato erroneamente trascritto contro la sig.ra \_\_\_\_\_

che non era titolare di diritti sul bene; anche il pignoramento del 09/03/1999 e le iscrizioni del 12/11/1988, 15/05/1995 e 07/11/2008 sono stati erroneamente iscritti anche contro la sig.ra \_\_\_\_\_ non titolare di diritti di proprietà sui beni, mentre nei confronti del sig. \_\_\_\_\_ solo per la quota di  $\frac{1}{2}$  che invece detiene, come allora, la piena proprietà dei beni.



Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:

Si allegano alla presente copia dell'atto di provenienza ultraventennale del bene (vd. Allegato n. 3), la visura storica ventennale catastale del bene (vd. Allegato n. 6), la planimetria catastale dell'immobile (vd. Allegato n. 7) e l'estratto di mappa del Catasto Urbano (vd. Allegato n. 8).

**QUESITO N. 2 (Lotto 2): descrizione dell'immobile**

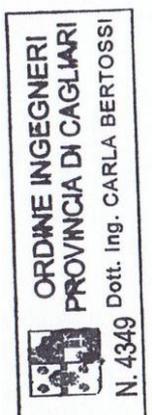
L'immobile si trova a sud-ovest di Villamar, sito in Via Roma n. 102, strada principale del paese ed è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Mappale 2646, Sub 2, Categoria A/2 e di consistenza pari a 8,5 vani.

Il fabbricato, costituito da due piani fuori terra con sottotetto e una cantina al piano seminterrato risulta realizzato in aderenza ad altra proprietà e presenta un ampio cortile di forma allungata.

L'immobile risulta confinante a nord-ovest con la Via Roma (vd. Appendice n. 14b – foto 7), a sud-est con la via Costituzione mentre a nord-ovest (vd. Appendice n. 14b – foto 8), nord e sud risulta confinante con aree cortilizie e fabbricati di altra proprietà (vd. Appendice n. 14b – foto 41).

Tramite cancello carrabile sito fronte strada (vd. Appendice 14b – foto 9), passando attraverso un portico, si accede al cortile del lotto dove è situato l'ingresso all'abitazione (vd. Appendice 14b – foto 10).

Il piano terra, rialzato di circa 50 cm rispetto al cortile, risulta così articolato: ingresso di circa mq 4,00 (vd. Appendice 14b – foto 11, 12), soggiorno di circa mq 26,50 (vd. Appendice 14b – foto 13, 14, 15), ripostiglio-sottoscala di circa mq 3,30 (vd. Appendici 14b – foto 16), cucina di circa mq 14,80 (vd. Appendice 14b – foto 17, 18), veranda di circa mq 8,80 (vd. Appendice 14b – foto 19, 20), bagno di circa mq 3,25 (vd. Appendici 14b – foto 23, 24) e disimpegno di circa mq 8,50 (vd. Appendice 14b – foto 21, 22).



Dall'ingresso, tramite scala interna (vd. Appendice 14b – foto 25), si accede al piano primo dove un disimpegno di circa 10,60 mq (vd. Appendice 14b – foto 26) conduce ad un bagno di circa 7,35 mq e a quattro camere da letto: camera 1 di circa 15,80 mq (vd. Appendice 14b – foto 27, 28), camera 2 di circa 20,35 mq (vd. Appendice 14b – foto 29, 30), camera 3 di circa 15,15 mq (vd. Appendice 14b – foto 34) e camera 4 di circa 15,65 mq (vd. Appendice 14b – foto 31, 32). Sono presenti anche due balconi di cui il primo di circa 4,80 mq (vd. Appendice 14b – foto 33) che si affaccia sulla Via Roma e il secondo di circa 8,35 mq (vd. Appendice 14b – foto 35, 36) che si affaccia sul cortile interno e dal quale, tramite un foro nel solaio di copertura si accede al sottotetto non abitabile (vd. Appendice 14b – foto 37, 38, 39, 40) mediante una scala metallica semplicemente appoggiata.

Dal cortile è possibile accedere, tramite una rampa di scale (vd. Appendice 14b – foto 48), ad una cantina di circa 16,50 mq che si trova ad un piano seminterrato (vd. Appendice 14b – foto 49, 50).

L'area cortilizia di circa 695 mq è situata nel lato posteriore rispetto l'abitazione (vd. Appendice 14b – foto 41, 42). Qui trovano spazio delle ampie tettoie in cemento-amianto sorrette da setti murari e pilastri in blocchetti di cemento a copertura di spazi utilizzati come magazzini e più precisamente:

- un vano di circa 26,00 mq adibito ad angolo cottura (vd. Appendice 14b – foto 51, 52), con forno in pietra (vd. Appendice 14b – foto 52) e un manufatto su cui è collocata una cisterna cilindrica in cemento utilizzata come riserva idrica (vd. Appendice 14b – foto 51);
- un vano di circa 48,60 mq adibito a magazzino (vd. Appendice 14b – foto 53, 54) con un manufatto su cui è collocato un serbatoio di benzina per trattore;
- un altro vano di circa 45,00 mq adibito a magazzino (vd. Appendice 14b – foto 55, 56).

In prossimità dei suddetti locali è stata realizzata una piccola stalla di circa

15,00 mq per il ricovero di un cavallo (vd. Appendice 14b – foto 57).

Nella parte opposta del cortile rispetto questi fabbricati ce ne sono degli altri, fatiscenti, adibiti al ricovero di animali da cortile (vd. Appendice 14b – foto 59, 60, 61) che occupano una superficie di circa 72,00 mq.

#### Caratteristiche generali dell'immobile

La struttura portante del piano terra dell'immobile è stata realizzata in muratura presumibilmente in pietra, mentre la muratura perimetrale del corpo aggiunto (nel 1988) della cucina/bagno n. 1 /ripostiglio e del primo piano è stata realizzata in mattoni semipieni e malta. Gli elementi verticali di tamponamento sono in laterizio. Il solaio intermedio e quello di copertura sono stati realizzati in latero-cemento. Il manto di copertura è stato realizzato con tegole tradizionali. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

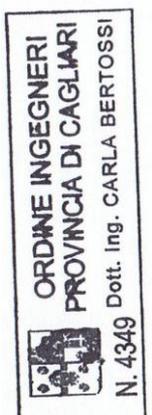
La pavimentazione interna è stata realizzata con piastrelle di forma quadrata (35x35 cm) tipo marmette di buona qualità nell'ingresso e nel soggiorno e di tipo gres porcellanato nel resto della casa. I battiscopa sono dello stesso materiale dei pavimenti.

La scala interna si presenta priva di pavimentazione ed è dotata di parapetto provvisorio in tavolato di legno.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e parzialmente tinteggiati di colore chiaro.

Il balcone lato Via Roma presenta pavimento e battiscopa in cotto e parapetto in ferro battuto contenuto all'interno di due archi in mattoni in laterizio faccia a vista.

Il balcone lato cortile risulta privo di pavimentazione ed è delimitato da parapetto in muratura con inserti in travi di legno. Sul solaio di copertura del balcone è presente un foro rettangolare di circa 1 mq privo di rifiniture per l'accesso, tramite scala portatile semplicemente appoggiata, al locale sottotetto.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro monostrato e avvolgibili esterni in materiale plastico ad eccezione degli infissi della cantina al piano seminterrato che risultano in alluminio bianco.

La porta d'ingresso è in legno e vetro. Le soglie dell'ingresso, delle finestre e delle porte-finestre presentano lastre in marmo o granito.

La cantina si presenta con pareti e soffitti intonacati con finitura tipo a rullo e tinteggiati di colore bianco. La scala esterna risulta priva di finiture.

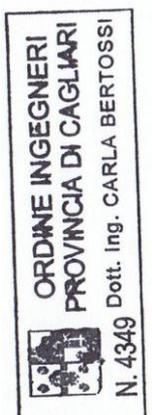
Il cortile è delimitato per tutti i lati da recinzione in blocchi di cemento di altezza variabile tranne uno di lunghezza pari a circa 6,90 m che presenta una recinzione costituita da reti metalliche e lastre in cemento-amianto (vd. Appendice 14b – foto 58, 62, 63). L'area cortilizia più vicina all'abitazione si presenta molto curata con aiuole con piante e fiori (vd. Appendice 14b – foto 41, 42, 43, 46). In aderenza all'aiuola situata di fronte alla veranda dell'abitazione si trova una fontanella realizzata in pietra (vd. Appendice 14b – foto 68).

Una parte della pavimentazione del cortile, prossima alla casa, è realizzata in battuto di cemento; la restante area, in parte delimitata da rete metallica fatiscente (vd. Appendice 14b – foto 62, 63, 64), presenta invece terra per il pascolo degli animali da cortile.

### Impianti

L'impianto elettrico dell'abitazione realizzato all'epoca di edificazione del fabbricato non è dotato di certificazione di conformità: risulta interamente realizzato sotto traccia e consta di un numero adeguato di punti luce e presa. Il contatore, è situato esternamente in una parete del portico (vd. Appendice 14b – foto 69).

Anche l'impianto idraulico risulta privo di certificazione: l'alimentazione idrica avviene da condotta pubblica con contatore sito all'interno di una nicchia accessibile tramite sportello dalla Via Roma. E' presente un serbatoio di riserva



idrica nel cortile posteriore (vd. Appendice 14b – foto 51).

L'impianto fognario convoglia verso la condotta fognaria pubblica.

Relativamente all'impianto di riscaldamento sono presenti un caminetto in muratura e una stufa a legna nel soggiorno dell'abitazione (vd. Appendice 14b – foto 13). Per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico nel bagno del piano primo, mentre non esiste alcun impianto funzionante al piano terra. In passato era stata installata una caldaia a gas in prossimità dell'accesso alla cantina che attualmente non risulta funzionante (vd. Appendice 14b – foto 47).

E' presente un impianto telefonico sottotraccia.

Non esiste impianto citofonico né di allarme.

#### Stato di manutenzione

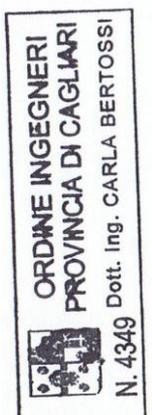
Sebbene l'immobile sia stato realizzato in epoca non recente, si trova in buono stato di manutenzione con alcune eccezioni:

- nel disimpegno del piano primo sono presenti lievi lesioni (vd. Appendice 14b – foto 71).
- limitate porzioni delle pareti e del soffitto della camera n. 3 sono state in passato coinvolte da infiltrazioni dalla copertura e necessitano di un intervento di ripristino della tinteggiatura (vd. Appendice 14b – foto 72).

Le facciate esterne sono in buono stato di conservazione (vd. Appendice 14b – foto 7).

La recinzione in muratura del cortile necessiterebbe di un generale intervento di ripristino e manutenzione (vd. Appendice 14b – foto 67) oltre che di un'intonacatura e tinteggiatura.

La parte del cortile più vicina all'abitazione si presenta molto curata e in buono stato mentre la restante parte, dove sono collocati i manufatti abusivi per



il ricovero degli animali da cortile, si presenta in un generale stato di degrado.

### Opere da ultimare

È necessario eseguire delle opere di completamento e più precisamente:

- La scala interna necessita di un intervento di finitura che comprende la posa della pavimentazione e l'installazione di un parapetto stabile.
- Il bagno al piano terra è sprovvisto di porta.
- Il foro di accesso al vano sottotetto necessita di opere di rifinitura oltre che l'installazione di uno sportello o infisso di chiusura.
- Una porzione di recinzione della lunghezza pari a circa 6,90 m, attualmente realizzata con reti metalliche e pannelli provvisori e fatiscenti (vd. Appendice 14b – foto 63), necessiterebbe di una totale rimozione e sostituzione.
- La restante porzione di recinzione in blocchetti di cemento a vista necessita di intonacatura e tinteggiatura.
- I locali accessori con tettoia e la stalla necessitano di intonacatura e tinteggiatura.

Per le opere suddette si stima un importo lavori pari a circa € 7.000,00.

### Consistenza

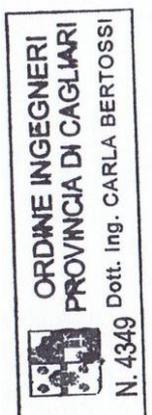
Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici (vd. Appendici nn. 1 e 2):

*superficie utile residenziale piano terra:*

- ingresso	mq	3,95
- soggiorno	mq	26,40
- cucina	mq	14,85
- bagno 1	mq	5,00
- vano scala	mq	6,30
- <u>disimpegno 1</u>	mq	<u>8,50</u>
<b>Sutile residenziale P.T.</b>	<b>mq</b>	<b>65,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*superficie utile residenziale piano primo:*

- camera 1	mq	15,80
- camera 2	mq	20,35
- camera 3	mq	15,15
- camera 4	mq	15,65
- bagno 2	mq	7,35
- <u>disimpegno 2</u>	mq	<u>10,60</u>
<b>S<sub>utile residenziale</sub> P.1°</b>	<b>mq</b>	<b>84,90</b>



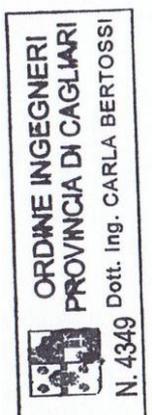
*superficie non residenziale:*

- porticato	mq	21,50
- veranda	mq	8,85
- balcone 1	mq	8,35
- balcone 2	mq	4,80
- sottotetto	mq	106,75
- cantina	mq	16,50
- cortile	mq	477,00
- stalla	mq	15,00
- manufatti per animali	mq	72,00
- <u>tettoie</u>	mq	<u>128,00</u>
<b>S<sub>non residenziale</sub></b>	<b>mq</b>	<b>858,75</b>

Il piano terra presenta altezza pari a 3,25 m nel soggiorno e altezza media pari a circa 3,10 m nella cucina; il piano primo presenta altezza pari a circa 3,10 m ad eccezione della camera 4 che, per la presenza di un gradino, presenta altezza pari a 3,00 m.

Il sottotetto presenta altezza variabile da 0,00 m a circa 1,95 m nel lato prospiciente la Via Roma e da circa 0,50 a 1,95 m nel lato prospiciente il cortile interno; la cantina al piano interrato presenta altezza pari a circa 2,10 m.

La superficie commerciale dell'immobile si ottiene sommando alla superficie lorda complessiva (comprensiva di tramezzi interni, dei muri perimetrali esterni e la metà di quelli che separano l'immobile da quello vicino), il 35% della superficie dei balconi chiusi su tre lati, il 35% della superficie del portico, il 50% della superficie della veranda, il 25% della superficie delle tettoie,



della cantina e della stalla e il 5% della superficie del cortile. La superficie dei fabbricati destinati al ricovero degli animali da cortile che, come verrà illustrato nel paragrafo 3.2.6 dovranno essere demoliti, non verranno considerate nel calcolo.

*superficie commerciale complessiva:*

- superficie commerciale P.T.	mq	125,70
- superficie commerciale 1°P.	mq	123,20
- superficie veranda (50%)	mq	4,40
- superficie balconi 1 e 2 (35%)	mq	4,60
- superficie porticato (35%)	mq	7,50
- superficie sottotetto (15%)	mq	18,75
- superficie cantina (25%)	mq	6,00
- superficie tettoie (25%)	mq	30,90
- superficie stalla (25%)	mq	5,85
- <u>superficie cortile (5%)</u>	<u>mq</u>	<u>27,35</u>
<b>S commerciale</b>	<b>mq</b>	<b>354,25</b>

### **QUESITO N. 3 (Lotto 2): conformità dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 repertorio n. 4881, trascritto il 19/09/2012 registro particolare n. 19873 generale n. 24972, assoggetta ad espropriazione forzata, tra gli altri, l'immobile come appresso descritto di piena proprietà di

- piena proprietà dell'immobili sito in Comune di Villamar, distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, Mappale 1603, Sub 2;
- piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Villamar, distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, Mappale 2646, Sub 2.

Dalle ricerche catastali è emersa la coincidenza dei suddetti immobili: l'immobile attualmente distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, Mappale 2646, Sub 2 risultava infatti in passato distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, Mappale 1603 Sub 2.

**QUESITO N. 4 (Lotto 2): aggiornamenti catastali**

La planimetria catastale dell'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 Mappale 2646 Sub 2 (vd. Allegato n. 7) è presente presso gli archivi catastali e individua correttamente il bene, con delle lievi difformità:

- 1) l'altezza interna del piano terra indicata nella planimetria è pari a 3,05 m mentre quella rilevata risulta pari a 3,25 m;
- 2) l'altezza interna del piano primo indicata nella planimetria è pari a 3,00 m mentre quella rilevata risulta pari a 3,10 m;
- 3) la cantina al piano seminterrato presenta nella planimetria una finestra, in realtà ne sono state realizzate due.

Infine, tutti i locali realizzati nel cortile posteriore quali le tettoie, la stalla ed i manufatti per il ricovero degli animali, non risultano rappresentati nella planimetria catastale.

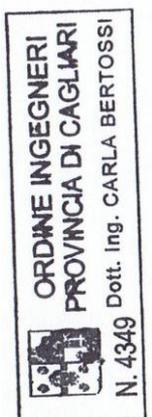
L'eventuale aggiornamento catastale dovrà essere preventivamente autorizzato dal Giudice Istruttore.

**QUESITO N. 5 (Lotto 2): strumento urbanistico comunale**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Villamar n. 30 del 19/04/2002, l'area su cui sorge il fabbricato ricade nella zona B di completamento residenziale esterno (vd. Allegato n. 21).

Secondo le norme tecniche di attuazione del P.U.C. (vd. Allegato n. 28) sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, anche nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e demolizioni. La densità fondiaria massima è stabilita pari a 3 mc/mq (senza Piani Attuativi).

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e, comunque, l'altezza di 7,00 m, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di P.A.



Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è consentita l'edificazione a filo strada, salvo quei casi in cui sono previsti nuovi allineamenti. È consentito tuttavia un arretramento su questo lato che in tal caso non può essere inferiore a 5,00 m dall'asse stradale.

I distacchi tra pareti finestrate dovranno essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di 8,00 m. È consentita l'edificazione in aderenza. In caso di costruzione in arretramento dovrà rispettarsi un distacco minimo dai confini di 4,00 m.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o di una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

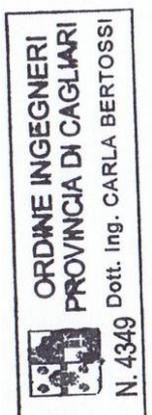
Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Non sono ammessi manufatti su pilotis.

I Piani Particolareggiati dovranno osservare le norme contenute negli Art.6 e 7 del D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U/83.

#### Prescrizioni progettuali

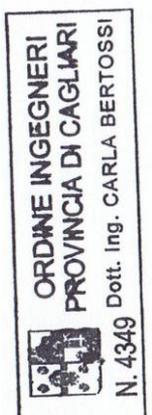
- a) Murature, zoccoli e mostre: si raccomanda di utilizzare la pietra o i laterizi con un rivestimento di intonaco rustico; trattare gli intonaci esterni unicamente con i colori utilizzati nelle tipologie tradizionali del luogo e



comunque rispettando le indicazioni contenute nel manuale del colore predisposto dall'A.C.; è fatto divieto di rivestire le murature esterne con piastrelle di qualunque genere.

- b) Tetti e gronde: gli edifici potranno essere coperti a terrazza o a tetto; nel caso di coperture a tetto queste devono essere realizzate con falde ricoperte con elementi laterizi (coppi, marsigliesi e portoghesi. Nel caso di sostituzione di coperture in cemento amianto è inoltre ammesso l'utilizzo di manufatti metallici e plastici identici agli elementi laterizi sopra descritti, per morfologia e colore, colore che potrà fare esclusivo riferimento alla gamma delle terre cotte compatibili con le norme di carattere igienico-sanitario e le altre disposizioni di legge); i tetti devono essere a falde semplici senza aggetti laterali delle falde stesse o sfalsamenti verticali sui colmi; è fatto divieto assoluto di realizzare abbaini o comunque strutture emergenti dalla compagine delle falde con la possibilità, però, di inserire a piano di falda, finestre speciali a tenuta; i pluviali da installare dovranno essere unicamente a sezione circolare.
- c) Porte e finestre: si raccomanda l'uso del legno tinteggiato o nel caso si utilizzino elementi in metallo, questi devono risultare verniciati di colore scuro (per es. verde scuro, marrone, nero ecc.) evitando i colori pastello; si raccomanda di installare, nei vani degli infissi ai piani terreni, inferriate in ferro battuto verniciato in nero.
- d) Recinzioni: si raccomanda di realizzare recinzioni in muratura uniformi a quelle tipiche del luogo o in ferro battuto verniciato in nero.
- e) Insegne, pubblicità, luci: in attesa della formazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei cataloghi guida (vedi art.10 delle presenti Norme di Attuazione) si consigliano soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

Secondo le norme tecniche di attuazione (vd. Allegato n. 28) è previsto per l'immobile un indice di edificabilità fondiaria di 3 mc/mq che nel caso del



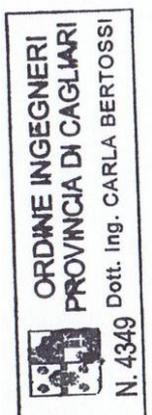
nostro lotto di circa 900 mq equivale ad una volumetria potenziale complessiva di circa 2.700 mc. Poiché l'attuale volume edificato è pari a circa 1.400 mc (comprensivo della volumetria delle tettoie e della stalla sanabili – vd. paragrafo 3.2.6), all'interno del lotto rimane una potenzialità edificatoria residua pari a circa 1.300 mc.

#### **QUESITO N. 6 (Lotto 2): conformità urbanistica e agibilità**

Dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali è emerso che in data 21/07/1973 veniva rilasciata al sig. \_\_\_\_\_ la licenza di costruzione n. 37 per una nuova costruzione ad uso civile abitazione (vd. Allegato n. 31). Nel progetto approvato con la suddetta licenza (vd. Allegato n. 32) si evince che per l'immobile di due piani fuori terra si prevedeva un ingresso pedonale e uno carrabile, entrambi sulla via Roma: al piano terra era prevista la zona giorno con tinello, disimpegno, cucina e servizio igienico, al piano primo era prevista la zona giorno con n. 4 camere da letto, disimpegno, un bagno e un balcone prospiciente il cortile posteriore.

Con concessione edilizia del 21/04/1979 n. 11 veniva rilasciato il permesso per l'ampliamento di una stanza al piano primo del fabbricato (vd. Allegati nn. 33 e 34) che, pur presente nel progetto di cui alla licenza n. 37/73, non era stata realizzata, ed era stata sostituita con una copertura in cemento-amianto. La stanza destinata a camera da letto, con due balconi di cui uno prospiciente la via Roma e uno il cortile posteriore sarebbe stata costruita sopra il porticato di accesso carrabile. Le opere da eseguire consistevano nella realizzazione di un solaio di calpestio in sostituzione della tettoia in cemento-amianto, un solaio di copertura a doppia falda in latero-cemento, sovrastante manto di tegole e coppi e la muratura perimetrale in mattoni semipieni.

Con concessione edilizia del 22/03/1988 n. 11 veniva rilasciato il permesso per l'ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione (vd. Allegati nn. 35 e 36). Le opere d'ampliamento consistevano nella realizzazione di una cantina seminterrata, di un vano adibito cucina al piano rialzato, di un servizio igienico e di una dispensa/disimpegno.



Con concessione edilizia del 25/11/1991 n. 48 veniva permessa la variante per destinazione d'uso da abitazione civile a locale commerciale (vd. Allegati nn. 37 e 38). Infatti parte dell'abitazione (soggiorno, ingresso e disimpegno) al piano terra fu trasformata in locale commerciale (pescheria) con relativo bagno e antibagno. Il locale commerciale, individuato con il Lotto 1, è stato descritto al paragrafo 3.1.

Non è presente alcun certificato di abitabilità/agibilità per l'abitazione.

Confrontando i progetti autorizzati (vd. Allegati nn. 32, 34, 36 e 38) con lo stato attuale rilevato (vd. Appendici nn. 2, 3, 4 e 5) si evidenziano alcune difformità:

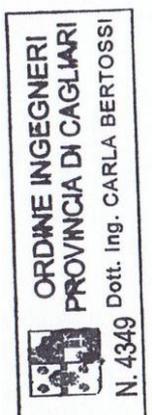
a) intero fabbricato: il sottotetto realizzato risulta difforme da quanto indicato negli elaborati progettuali in quanto la linea di colmo è di fatto situata a circa 2 m dal piano di calpestio e non ad 1 m. Inoltre il lato della copertura prospiciente il cortile interno presenta l'intradosso distante dal piano di calpestio di circa 50 cm. La difformità comporta una sostanziale variazione volumetrica calcolata complessivamente pari a circa 220 mc.

b) piano terra. Sono presenti lievi difformità interne:

- 1) la scala è stata realizzata a specchio rispetto al progetto quindi il locale sottoscala risulta accessibile dal soggiorno e non dall'ingresso;
- 2) la cucina e il disimpegno/dispensa sono separati da una sola porta e non da due;
- 3) la porta del bagno non è nella stessa posizione rispetto al progetto.

c) piano primo. Sono presenti difformità interne ed esterne:

- 4) la ripartizione interna non è conforme in quanto nel progetto il disimpegno di accesso alle camere da letto e al bagno è suddiviso in due ambienti a differenza di quello realizzato che è unico; sono inoltre presenti delle lievi difformità nella dimensione delle camere;



5) il prospetto sulla Via Roma risulta difforme: nel progetto l'affaccio della camera 4 è costituito da una porta-finestra e il balcone annesso è delimitato da tre archi; nello stato di fatto l'affaccio della camera da letto è costituito oltre che dalla porta-finestra anche da una finestra e gli archi del balcone sono solo due.

Nello stesso prospetto sono inoltre presenti lievi difformità nel posizionamento delle aperture.

Il prospetto sul cortile interno presenta diverse difformità nella forma, dimensione e posizionamento delle aperture, nel balcone e in corrispondenza del piano sottotetto dove sono state realizzate delle aperture non indicate in progetto.

d) piano seminterrato. Sono presenti difformità esterne:

6) la scala di accesso alla cantina seminterrata non è stata realizzata nella stessa posizione rispetto al progetto e di conseguenza risulta in posizione difforme anche la porta di accesso.

e) cortile. Sono presenti dei manufatti realizzati abusivamente con pareti in blocchetti di cemento e tettoie in cemento-amianto o in lamiera grecata.

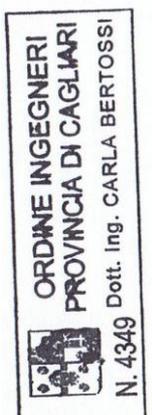
Le ragioni del credito, consistenti nell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a rogito del Dott. Franco Ibba, iscritta in data 15/05/1995 ai nn. 1789/12771 (e rinnovata in data 07/11/2008 ai nn. 6972/37544), sono antecedenti alla data di entrata in vigore della Legge 24/11/2003 n. 326, fissata nel 31 marzo 2003 pertanto gli abusi riscontrati potranno essere sanati.

Si procede di seguito alla valutazione degli oneri per la sanatoria.

Determinazione degli oneri per la sanatoria dell'abuso edilizio di cui alla lettera a.

▫ Oneri di oblazione

L'illecito edilizio del sottotetto, consistente sostanzialmente in un incremento volumetrico, rientra nella tipologia n. 2 della suddetta



legge come “opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”. Per questa tipologia di abuso è prevista un’oblazione pari a € 80,00/mq. Essendo la superficie interessata all’incremento volumetrico pari a circa 125 mq si avrà:

$$125 \text{ mq} \times \text{€ } 80,00/\text{mq} = 10.000,00 \text{ €}$$

#### Oneri di concessione

Gli oneri di concessione sono dati dalla somma degli oneri di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

Il costo di costruzione per il Comune di Villamar ammonta a €/mq 211,04 mentre il contributo al suddetto costo, per la tipologia edilizia in esame, risulta pari al 5,5% di tale valore.

Dal confronto della tabella parametrica redatta per lo stato ante-operam e la tabella per lo stato post-operam (secondo quanto realizzato) per la determinazione del costo di costruzione risulta che:

$$\text{oneri di costruzione} = \text{€ } 210.195,84 - \text{€ } 162.711,84 = \text{€ } 47.484,00$$

Il contributo del 5,5 % al suddetto costo ammonta a:

$$5,5 \% \times \text{€ } 47.484,00 = 2.611,62 \text{ €}$$

Gli oneri di urbanizzazione per la zona in esame del Comune di Villamar risultano i seguenti:

$$\text{urbanizzazione primaria e secondaria} = \text{€/mc } 0,48$$

Considerando che la volumetria abusiva risulta pari a circa 220 mc si avrà:

$$\text{oneri di urbanizzazione} = \text{€/mc } 0,48 \times \text{mc } 220 = \text{€ } 105,60$$

Gli oneri di concessione ammontano complessivamente a:

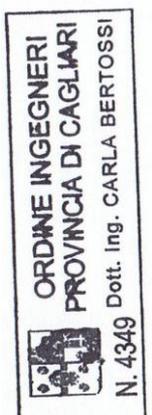
$$\text{€ } 2.611,62 + \text{€ } 105,60 = \text{€ } 2.717,22$$

Per la sanatoria del sottotetto si avrà pertanto:

$$10.000,00 \text{ €} + \text{€ } 2.717,22 = \text{€ } 12.717,22$$

Determinazione degli oneri per la sanatoria degli abusi edilizi di cui alle lettere b,

c e d.



▫ Oneri di oblazione

Gli illeciti edilizi del piano terra, del piano primo e del piano seminterrato, consistenti sostanzialmente in difformità distributive interne e difformità dei prospetti, rientrano nella tipologia n. 6 della suddetta legge come *“opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”*. Per questa tipologia di abuso è prevista un’oblazione forfettaria pari a € 516,00 (per ogni singolo

abuso):

€ 516,00 x 2 = € 1.032,00.

▫ Oneri di concessione

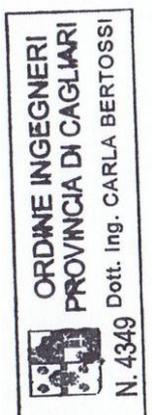
Gli oneri di concessione sono dati dalla somma degli oneri di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, entrambi nulli in quanto non si è verificato un incremento di volumetria o di superficie.

*Determinazione degli oneri per la sanatoria degli abusi edilizi di cui alla lettera e.*

Gli abusi edilizi consistenti nella realizzazione nel cortile posteriore di tettoie in cemento-amianto destinati a magazzino e della stalla per una volumetria complessiva pari a circa 520 mc, non possono essere sanati in quanto, ai sensi dell’art. 2 comma b) della Legge Regionale n. 4 del 26/02/2004, non sono sanabili *“le opere edilizie abusive che abbiano apportato l’ampliamento del manufatto originario nella misura superiore del 25% della volumetria originaria e comunque superiore a 250 mc”*.

Tuttavia, essendo verificata la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell’intervento sia alla data della presentazione della domanda di sanatoria, l’acquirente al pubblico incanto potrà sanare tali volumi mediante *accertamento di conformità*, ai sensi dell’art. 13 della Legge n. 47 del 28/02/1985. Il rilascio dell’autorizzazione in sanatoria sarà subordinato al pagamento di una somma forfettaria pari a circa €

3.000,00.



Sarà necessario comunque intervenire sulle tettoie in cemento-amianto che dovranno essere sostituite con materiale simile ma a norma di legge. Per la rimozione, il trasporto e conferimento a discarica autorizzata si è stimato un importo pari a € 5.600,00.

Per quanto riguarda gli abusi edilizi consistenti nella realizzazione di manufatti con tettoia per il ricovero di animali da cortile, considerando lo stato fatiscente e precario in cui versano, non si ritiene conveniente ed opportuno procedere alla loro sanatoria. Per la demolizione, comprensiva anche di trasporto e conferimento a discarica dei materiali demoliti, si stima un importo pari a circa € 500,00.

Agli importi sopra calcolati va sommato l'onorario di un tecnico che predisponga tutta la documentazione necessaria per il rilascio della concessione in sanatoria e dell'accertamento di conformità, che ammonta complessivamente a circa € 5.000,00 comprensivo degli oneri di legge.

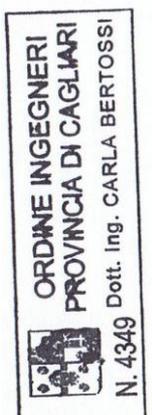
Pertanto le somme derivanti dalla sanatoria delle opere abusive riscontrate ammontano complessivamente a:

Oneri di sanatoria	(12.717,22 + € 1.032,00)	€ 13.749,22
Oneri per l'accertamento di conformità		€ 3.000,00
Oneri per la sostituzione delle tettoie in c.a.		€ 5.600,00
Oneri per la demolizione dei manufatti precari		€ 500,00
<u>Pratiche di sanatoria</u>		<u>€ 5.000,00</u>
<b>Totale per la sanatoria</b>		<b>€ 27.399,22</b>

Tale importo andrà in deduzione al valore del bene.

#### **QUESITO N. 7 (Lotto 2): divisibilità del bene in lotti**

L'immobile in esame, consistente in un terreno di circa 900 mq di cui un'area edificata pari a circa 314,50 mq (si escludono dal conto le superfici abusive che andranno demolite – vd. paragrafo 3.2.6) e un'area cortilizia pari a



circa 585,50 mq, considerata la sua conformazione, può essere diviso in due lotti.

L'ipotesi di divisione prevede il frazionamento dell'immobile in due porzioni: la prima, lotto A, di circa 630 mq che attualmente ospita l'abitazione, e la seconda, lotto B, terreno edificabile di circa 270 mq che avrebbe accesso diretto dalla Via Costituzione (vedi Appendice n. 13).

Considerando i parametri urbanistici della zona, che prevedono un indice di edificabilità fondiaria pari a 3 mc/mq, si calcola una volumetria edificatoria potenziale complessiva per il Lotto A di 1.890 mc e per il Lotto B di 810 mc.

Il Lotto A, già edificato, ha volumetria pari a circa 1400 mc, pertanto inferiore a quella massima consentita.

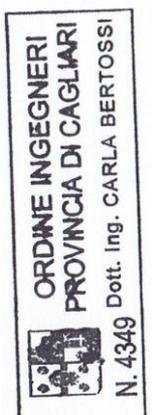
Nel lotto B si dovranno rispettare le norme tecniche di attuazione del Comune di Villamar per quanto concerne la zona urbanistica B (vd. Allegato n. 28) e più precisamente:

- altezza massima di 7,00 m;
- arretramento pari o superiore a 5,00 m dall'asse stradale;
- distacco dalle pareti finestrate pari o superiore a 8,00 m;
- distacco dai confini, in caso di edificio non in aderenza, pari o superiore a 4,00 m;
- appositi spazi per i parcheggi riservati nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- parti esterne non destinate a parcheggio sistemate e mantenute a verde.

Nel rispetto dei suddetti parametri la massima superficie edificabile del lotto B risulterà pari a circa 115 mq, la superficie da destinare a parcheggio pari a circa 81 mq e la restante superficie da destinare a spazi verdi.

Per la redazione di un progetto di frazionamento e una reale divisione del lotto si dovrà aspettare la preventiva autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

Opere necessarie per la divisione:



Per le opere di adeguamento al frazionamento in lotti si stimano € 3.000,00 circa che comprendono la realizzazione di una rete metallica per la divisione tra i due lotti, la demolizione di una parte della muratura di recinzione prospiciente la Via Costituzione per l'installazione di un cancello di accesso al Lotto B, un nuovo allaccio elettrico, idrico e fognario per il Lotto B, indipendenti dal Lotto A.

**QUESITO N. 8 (Lotto 2): comproprietari dell'immobile**

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intera quota di proprietà.

**QUESITO N. 9 (Lotto 2): accertamento sullo stato dell'immobile**

Allo stato attuale l'abitazione risulta occupata dai coniugi \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ il figlio \_\_\_\_\_ e il nipote minorenni

**QUESITO N. 10 (Lotto 2): eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricade il caso.

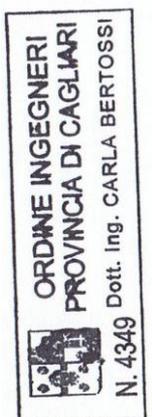
**QUESITO N. 11 (Lotto 2): eventuali vincoli sull'immobile**

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

**QUESITO N. 12 (Lotto 2): eventuali diritti demaniali**

Non esistono diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.

**QUESITO N. 13 (Lotto 2): valore dell'immobile**



1) Ipotesi di vendita in un unico lotto

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La superficie commerciale dell'immobile, computata al paragrafo 3.2.2 risulta pari a 354,25 mq.

Ciò premesso, attraverso la consultazione dei dati pubblicati sul dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è emerso che per l'ambito nel quale è situato l'immobile, con riferimento alla destinazione residenziale, i valori sono compresi fra un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 950,00 €/mq.

Da un'indagine di mercato condotta presso le agenzie immobiliari si è constatata una media oscillante fra gli 700,00 €/mq e i 900,00 €/mq per gli immobili a destinazione residenziale simili a quello oggetto di valutazione.

Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile e più precisamente:

- posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio (qualità abitative della zona e tipologie edilizie dell'agglomerato circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);
- posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile (dotazione di accessori, accesso porticato, esposizione e ampiezza dell'immobile);
- tecnologiche (stato di conservazione del bene; dotazione di impianti e

servizi e loro funzionalità; grado delle finiture interne ed esterne);

- produttive, in funzione dell'attitudine a produrre redditi (utilizzo del cespite)

si ritiene attribuire come più probabile valori di stima del bene pari a 700,00 €/mq. Si avrà pertanto:

$$700,00 \text{ €/mq} \times 354,25 \text{ mq} = 247.975,00 \text{ €}$$

valore al quale andranno detratti oltre all'importo necessario per ultimare l'abitazione stimato al paragrafo 3.2.2 pari a circa 7.000,00 €, gli oneri per la sanatoria delle opere abusive stimati al paragrafo 3.2.6 pari a 27.399,22 €:

Valore dell'immobile	€ 247.975,00
a dedurre oneri per ultimare i lavori	- € 7.000,00
<u>a dedurre oneri di sanatoria</u>	<u>- € 27.399,22</u>
Valore di mercato del bene	€ 213.575,78

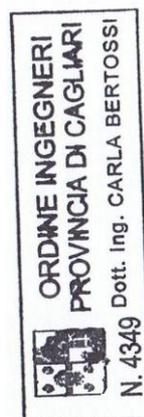
Tale somma può essere approssimata a **€ 213.576,00**.

2) Ipotesi di vendita in due lotti

Il **Lotto A** è stato valutato e stimato con i medesimi criteri utilizzati nel paragrafo precedente. La superficie commerciale dell'immobile sarà in questo caso pari a:

*superficie commerciale complessiva:*

- superficie commerciale P.T.	mq	125,70
- superficie commerciale 1°P.	mq	123,20
- superficie veranda (50%)	mq	4,40
- superficie balconi 1 e 2 (35%)	mq	4,60
- superficie porticato (35%)	mq	7,50
- superficie sottotetto (15%)	mq	18,75
- superficie cantina (25%)	mq	6,00
- superficie tettoie (25%)	mq	30,90
- superficie stalla (25%)	mq	5,85
- <u>superficie cortile (10%)</u>	<u>mq</u>	<u>31,56</u>
<b>S commerciale</b>	<b>mq</b>	<b>360,46</b>



Il valore unitario stimato in precedenza di 700,00 €/mq dovrà essere moltiplicato per la superficie commerciale del lotto A:

$$700,00 \text{ €/mq} \times 360,46 \text{ mq} = 252.322,00 \text{ €}$$

valore al quale andranno detratti oltre all'importo necessario per ultimare l'abitazione stimato pari a circa 7.000,00 €, gli oneri per la sanatoria delle opere abusive stimati pari a circa 27.399,22 €:

Valore dell'immobile	€ 252.322,00
a dedurre oneri per ultimare i lavori	- € 7.000,00
<u>a dedurre oneri di sanatoria</u>	<u>- € 27.399,22</u>
Valore di mercato del bene (lotto A)	€ 217.922,78

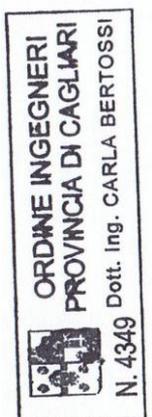
Tale somma può essere approssimata a **€ 218.000,00**.

Il **Lotto B** è un terreno edificabile della superficie pari a circa 270 mq.

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Attraverso le indagini effettuate presso gli operatori del settore immobiliare del comune di Villamar, il valore riscontrato nella zona in esame nell'anno 2013 varia tra i 50-120,00 €/mq di superficie per terreni edificabili. Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile, si ritiene di attribuire il valore di stima pari a 90 €/mq.

Si avrà pertanto:

$$90,00 \text{ €/mq} \times 270 \text{ mq} = \mathbf{24.300,00 \text{ €}}$$



### **3.3 - Lotto 3: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 4 Mapp. 130**

#### **QUESITO N. 1 (Lotto 3): documentazione acquisita**

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Avv. Stefano Casti, aggiornato al 19/11/2012 e riportante le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti.

Il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari volta alla verifica della documentazione notarile.

#### **Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:**

1. Denuncia di successione per testamento del \_\_\_\_\_ per decesso della sig.ra \_\_\_\_\_ registrata a Cagliari al n.75 Vol. 278 in favore del sig. \_\_\_\_\_ (figlio) che acquisiva la proprietà tra gli altri immobili tutti siti nel Comune di Villamar (vd. Allegato n. 3) del terreno così distinto:  
N.C.T. al Foglio 4 Mapp. 130 (piena e perfetta proprietà);  
trascritta il 19/04/1955 ai nn. 4027/44621 (Vol. 29063/27)
2. Denuncia di successione per testamento del \_\_\_\_\_ per decesso del sig. \_\_\_\_\_ registrata a Sanluri il 14/12/1990 n.682, con certificato di successione registrato a Sanluri il 09/04/1991 n. 58 Vol. 552, in favore del sig. \_\_\_\_\_ (esecutato) che acquisiva la proprietà tra gli altri immobili tutti siti nel Comune di Villamar del terreno così distinto:  
N.C.T. al Foglio 4 Mapp. 130 (1/2 della proprietà);  
trascritta a Cagliari il 17/02/2001 ai nn. 3959/5721

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

1. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 rep. n. 4881 per € 49.146,80, in favore della Castello Finance S.r.l. contro il sig. \_\_\_\_\_ sulla proprietà tra gli altri immobili tutti siti nel Comune di Villamar del terreno così distinto:  
N.C.T. al Foglio 4 Mapp. 130 (1/2 della proprietà);  
trascritto il 19/09/2012 ai nn. 19873/24972

Note

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del deceduto sig.  
in favore del sig.



Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:

Si allegano alla presente la visura storica catastale del bene (vd. Allegato n. 9) e l'estratto di mappa del Catasto Terreni (vd. Allegato n. 10).



Non è stato possibile allegare l'atto di provenienza ultraventennale del bene in quanto la richiesta inoltrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari non è stata ancora espletata.

**QUESITO N. 2 (Lotto 3): descrizione dell'immobile**

Il terreno è situato a nord rispetto il paese di Villamar a circa 1.3 km dal centro abitato ed è distinto al Catasto Terreni al Foglio 4, Mappale 130, seminativo di classe 2, della superficie di 13.205 mq.

L'accesso avviene da una strada non asfaltata (vd. Appendice 14c – foto 73), denominata strada vicinale Sa Foxi, che lo affianca per circa 170 m.

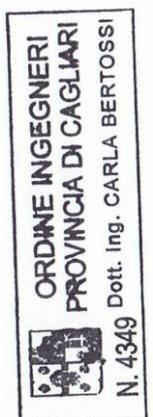


Il terreno è un seminativo non irriguo dalla forma irregolare e con una lieve pendenza, incolto e privo di recinzione. Confina a est con la strada e con terreni di altre proprietà sugli altri lati.

In un vertice si trova un ammasso roccioso (vd. Appendice 14c – foto 74), per la restante parte è libero.

**QUESITO N. 3 (Lotto 3): conformità dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 repertorio n. 4881, trascritto il 19/09/2012 registro particolare n. 19873 generale n. 24972, risulta conforme con la descrizione attuale del bene in quanto assoggetta ad espropriazione forzata,



tra gli altri, l'immobile come appresso descritto di proprietà di  
*per la quota di proprietà pari a 1/2 dell'immobile sito in Comune di Villamar,  
distinto al N.C.T. al Foglio 4, Mappale 130.*



**QUESITO N. 4 (Lotto 3): aggiornamenti catastali**

L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale.



**QUESITO N. 5 (Lotto 3): strumento urbanistico comunale**

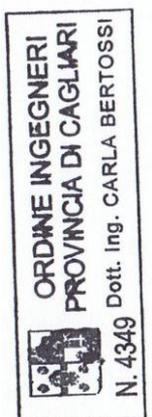
Secondo il Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Villamar n. 30 del 19/04/2002, l'area su cui sorge l'immobile ricade nella sottozona E2 – aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'astensione, composizione e localizzazione dei terreni (vd. Allegati nn. 22 e 30).

Secondo le norme tecniche di attuazione del P.U.C. le sottozone E2 comprendono le parti di territorio dove l'agricoltura pur avendo un'importanza primaria non è caratterizzata da colture aventi i requisiti necessari per essere attribuite alle sottozone E1.



I terreni ascrivibili a questa sottozona ricadono nel settore centro-occidentale e centro-orientale del territorio di Villamar e presentano limitazioni relative ad alcune caratteristiche dei suoli (per esempio scarsa riserva idrica e scarso spessore) e alla giacitura acclive.

Nelle sottozone E2 sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole compresi locali accessori ed impianti particolari nonché residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo. In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.



**QUESITO N. 6 (Lotto 3): abusi edilizi**

L'immobile si presenta libero e privo di alcuna opera abusiva.



**QUESITO N. 7 (Lotto 3): divisione del bene in lotti**

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 4 Particella 130 non risulta facilmente divisibile in due o più lotti conformi alle esigenze edificatorie.



**QUESITO N. 8 (Lotto 3): comproprietari dell'immobile**

L'immobile è pignorato per la quota di proprietà pari a 50%, la restante quota di proprietà pari al 50% appartiene alla sig.ra (vd. Allegato n. 9) sorella dell'esecutato.

Ai sensi dell'art. 577 del Codice di Procedura Civile sull'indivisibilità dei fondi, dell'art. 846 del Codice Civile sulla minima unità colturale, della Legge n. 1078/1940 e dell'art. 27 del Regolamento Edilizio del Comune di Villamar la superficie del Lotto 3 non risulta frazionabile in due o più lotti conformi alle esigenze edificatorie.



**QUESITO N. 9 (Lotto 3): accertamento sullo stato dell'immobile**

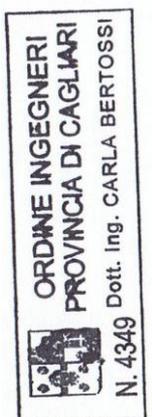
Allo stato attuale l'immobile risulta libero ed incolto.

**QUESITO N. 10 (Lotto 3): eventuale provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale**

Non ricade il caso.

**QUESITO N. 11 (Lotto 3): eventuali vincoli sull'immobile**

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.



**QUESITO N. 12 (Lotto 3): eventuali diritti demaniali**

Non esistono diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.



**QUESITO N. 13 (Lotto 3): valore dell'immobile**

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.



Ciò premesso, attraverso le indagini effettuate presso gli operatori del settore immobiliare del comune di Villamar, il valore riscontrato nella zona in esame nell'anno 2013 varia tra i 0,50-1,00 €/mq di superficie per terreni seminativi.

Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile e più precisamente:



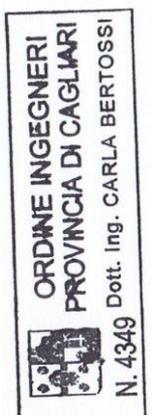
- posizionali estrinseche (in funzione della localizzazione dell'immobile, dei collegamenti, dell'accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, della disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);
- posizionali intrinseche (in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile come accesso all'immobile, esposizione e ampiezza);
- produttive, in funzione dell'attitudine a produrre;

si ritiene attribuire come più probabile valori di stima del bene pari a 1,00 €/mq.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti di deprezzamento e apprezzamento:

coeff. Fondo libero = 1,00

coeff. Servitù presenti = 1,00



coeff. Accessibilità = 0,98

coeff. Pendenza media = 0,99

coeff. Tipologia del terreno = 1,00

coeff. Esposizione e irrigazione = 0,98

coeff. Globale unico =  $1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,99 \times 1,00 \times 0,98 = 0,95$



Alla luce dei dati riportati sopra si può procedere alla valutazione di un probabile valore dell'immobile moltiplicando il valore di stima pari a 1,00 €/mq per il coefficiente globale di differenziazione calcolato:

$$1,00 \text{ €/mq} \times 0,950 = 0,95 \text{ €/mq}$$

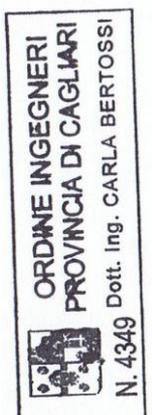
moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno si ottiene il valore commerciale del terreno stesso:

$$0,95 \text{ €/mq} \times 13.205 \text{ mq} = 12.544,75 \text{ €} \text{ approssimabili a } \mathbf{€ 12.545,00.}$$

Valore della quota pari al 50% del diritto di proprietà

Il valore della quota di proprietà dell'esecutato è pari al 50%,  
quindi il valore di mercato del terreno (per il 50% della proprietà) ammonta a:

$$12.545,00 \text{ €} \times 0,50 = 6.272,37 \text{ €} \text{ approssimabili a } \mathbf{€ 6.272,00.}$$



### **3.4 - Lotto 4: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 7 Mapp. 75**

#### **QUESITO N. 1 (Lotto 4): documentazione acquisita**

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Avv. Stefano Casti, aggiornato al 19/11/2012 e riportante le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti.

Il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari volta alla verifica della documentazione notarile.

#### **Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:**

1. Denuncia di successione per testamento del 12/06/1954, per decesso della sig.ra \_\_\_\_\_ registrata a Cagliari n.75 Vol. 278 in favore del sig.

(figlio) che acquisiva la proprietà, tra gli altri immobili siti nel Comune di Villamar, del seguente terreno:

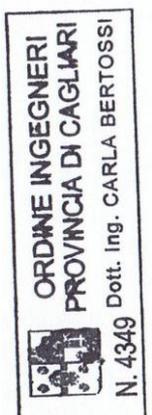
N.C.T. al Foglio 7 Mapp. 75 (1/5 della proprietà);  
trascritta il 19/04/1955 ai nn. 4027/44621 (Vol. 29063/27)

2. Denuncia di successione per testamento del \_\_\_\_\_ per decesso del sig. \_\_\_\_\_ registrata a Sanluri il 14/12/1990 n.682, con certificato di successione registrato a Sanluri il 09/04/1991 n. 58 Vol. 552, in favore del sig.

che acquisiva la proprietà, tra gli altri immobili siti nel Comune di Villamar, del seguente terreno:

N.C.T. al Foglio 7 Mapp. 75 (1/2 della proprietà);  
trascritta a Cagliari il 17/02/2001 ai nn. 3959/5721

3. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 10/05/1995 relativamente alla servitù di un elettrodotto dell'Enel SpA nell'immobile sito a Villamar, località



Santa Maria, censito al NCT Foglio 7 Mappale 75. La servitù costituita è amovibile e la parte concedente, il sig. \_\_\_\_\_ è obbligata a trasferire agli eventuali successori o acquirenti dell'immobile la servitù e i relativi patti di cui all'atto (vd. Allegato n. 42).

trascritta a Cagliari il 05/06/1995 ai nn. 14863/9885.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 rep. n. 4881 per € 49.146,80, in favore della Castello Finance S.r.l. contro il sig. \_\_\_\_\_ sulla proprietà, tra gli altri immobili siti nel Comune di Villamar, del seguente terreno:  
N.C.T. al Foglio 7 Mapp. 75 (1/2 della proprietà);  
trascritto il 19/09/2012 ai nn. 19873/24972

Note

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del deceduto sig. \_\_\_\_\_ in favore del sig. \_\_\_\_\_

Come ha segnalato il notaio Dr. Stefano Casti, nella successione del sig. \_\_\_\_\_ (vd. Allegato n. 41) veniva attribuita al sig. \_\_\_\_\_ la quota di  $\frac{1}{2}$  anziché la quota di  $\frac{1}{5}$  di cui il primo risultava titolare.

Nella costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 1995 (vd. Allegato n. 42) viene erroneamente indicato come unico titolare del bene il Sig. \_\_\_\_\_ che in realtà risultava comproprietario per la quota parte pari a  $\frac{1}{8}$ .

Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:

Si allegano alla presente la visura storica catastale del bene (vd. Allegato n. 11) e l'estratto di mappa del Catasto Terreni (vd. Allegato n. 12).

Non è stato possibile allegare l'atto di provenienza ultraventennale del



bene in quanto la richiesta inoltrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari non è stata ancora espletata.



**QUESITO N. 2 (Lotto 4): descrizione dell'immobile**

Il terreno è situato a nord-est rispetto il paese di Villamar a circa 2.2 km dal centro abitato ed è distinto al Catasto Terreni al Foglio 7, Mappale 75, seminativo di classe 3, della superficie di 19.265 mq. L'accesso può avvenire da due strade non asfaltate: una denominata strada vicinale S'Ariu Croxiu e l'altra denominata strada vicinale Pala.



Il terreno è un seminativo libero e incolto, situato in una zona collinosa si presenta in parte convesso (vd. Appendice 14d – foto 75). Confina a nord-est e a sud-est con terreni di altra proprietà, a sud con la Chiesa di Santa Maria de Is Acquas e la strada vicinale S'Ariu Croxiu (vd. Appendice 14d – foto 76), a ovest e nord-ovest con la strada vicinale Pala. Il confine non presenta alcuna recinzione escluso il lato a confine con il lotto che ospita la chiesa dove è stato realizzato un muro alto circa 1,5-2,00 m. Non è presente alcun impianto di irrigazione. È presente una pianta di ulivo nel lato che fiancheggia la chiesa (vd. Appendice 14d – foto 76). Una linea elettrica di media tensione con cavi aerei fiancheggia il terreno lungo la strada vicinale Pala.

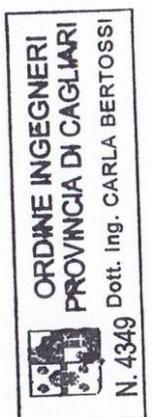


**QUESITO N. 3 (Lotto 4): conformità dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 repertorio n. 4881, trascritto il 19/09/2012 registro particolare n. 19873 generale n. 24972, assoggetta ad espropriazione forzata l'immobile, tra gli altri, come appresso descritto di proprietà di *per la quota di proprietà pari a 1/2 dell'immobile sito in Comune di Villamar, distinto al N.C.T. al Foglio 7, Mappale 75.*



L'atto di pignoramento presenta un'incongruenza nella quota parte di



proprietà dell'immobile derivante dal fatto che, come sopra anticipato, nella successione del sig. \_\_\_\_\_ veniva attribuita al sig. \_\_\_\_\_

(l'esecutato) la quota di  $\frac{1}{2}$  anziché la quota di  $\frac{1}{5}$  di cui il primo risultava titolare.

#### QUESITO N. 4 (Lotto 4): aggiornamenti catastali

L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale e correttamente rappresentato in mappa.

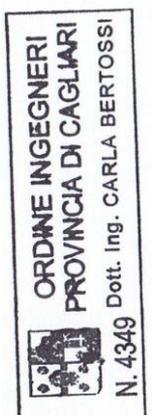
Dalla visura catastale si evince che al sig. \_\_\_\_\_ risulta intestata la quota parte pari a  $\frac{1}{2}$  anziché  $\frac{1}{5}$  derivante dal fatto, come sopra esposto che nella successione del sig. \_\_\_\_\_ veniva attribuita al sig. \_\_\_\_\_ la quota di  $\frac{1}{2}$  anziché la quota di  $\frac{1}{5}$  di cui il primo risultava titolare.

#### QUESITO N. 5 (Lotto 4): strumento urbanistico comunale

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Consiglio Comunale di Villamar, l'area su cui sorge il fabbricato ricade in parte nella sottozona E1 (agricola), in parte nella sottozona E2 (agricola), in parte nella sottozona S2 (attrezzature di interesse comune) e in parte nella sottozona H1 (area di salvaguardia intorno alla Chiesa di Santa Maria de Is Acquas (vd. Allegati nn. 23 e 30).

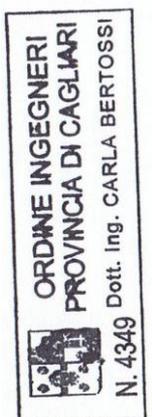
Secondo le norme tecniche di attuazione del P.U.C.:

- le **sottozone E1** comprendono le parti di territorio dove vengono attuate colture tipiche e specializzate, colture praticate in particolari ambiti territoriali: per esempio i vigneti D.O.C., le colture orticole o le produzioni frutticole specializzate. Ricadono in questa sottozona i terreni pianeggianti occupati da suoli molto profondi che costituiscono la maggior parte del territorio comunale e sono localizzati prevalentemente nel settore centro-orientale. Sono considerate E1 le aree contigue la cui dimensione complessiva minima sia adeguata al tipo di coltura (circa 20 Ha per colture legnose agrarie e circa 10 Ha per le orticole) ed all'importanza, in termini



economici, che questa assume nel territorio comunale. Queste colture, nel territorio di Villamar, rappresentano almeno il 75% della superficie delimitabile come sottozona E1. In queste aree sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole compresi locali accessori ed impianti particolari nonché residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo. In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

- le **sottozone E2** comprendono le parti di territorio dove l'agricoltura, pur avendo un'importanza primaria, non è caratterizzata da colture aventi i requisiti necessari per essere attribuite alle sottozone E1. I terreni ascrivibili a questa sottozona ricadono nel settore centro-occidentale e centro-orientale del territorio di Villamar e presentano limitazioni relative ad alcune caratteristiche dei suoli (per esempio scarsa riserva idrica e scarso spessore) e alla giacitura acclive. Nelle sottozone E2 sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole compresi locali accessori ed impianti particolari nonché residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo. In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.
- le **sottozone S2** comprendono le aree per attrezzature di interesse comune (es. religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) nella misura di 2 mq/ab. In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario, si applica un indice fondiario di 3 mc/mq. Sono consentiti interventi privati diretti alla realizzazione di attrezzature per lo sport e la ricreazione (con impianti e strutture scoperte e coperte) purché facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il



Comune al fine di garantire:

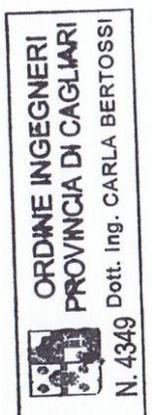
- A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
- B) le quote di verde pubblico, che non potranno essere inferiori al 30% dell'area di intervento;
- C) le quote per parcheggi, che non potranno essere inferiori al 50% dell'area coperta;
- D) la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica;
- E) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia, con superficie massima di 100 mq per ogni gruppo di attrezzature.

In tutti gli interventi di zona S la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto. Le costruzioni dovranno distare almeno 4,00 m da tutti i confini. Per le aree di cessione all'interno di piani attuativi di iniziativa privata, è possibile, da parte dei richiedenti, realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sulle stesse aree cedute, in cambio di una loro gestione da convenire e definire con il Comune in sede di convenzionamento.

- le **sottozone H1** comprende le fasce di rispetto delle emergenze archeologiche nelle quali è prescritta la continuità del verde e la salvaguardia del contesto ambientale. La sottozona H1 interessa le aree tutelate ai sensi dell'art. 2 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, e in particolare quelle individuate dalle presenti norme tra cui l'area intorno alla Chiesa di Santa Maria de is Acguas.

Per gli edifici tutelati ai sensi dell'art.2 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali e in particolare per l'area intorno alla Chiesa di Santa Maria de is Acguas, i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, dei beni tutelati per legge, hanno l'obbligo di sottoporre alla competente soprintendenza, i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione (art.23 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali). Nel caso di assoluta urgenza possono essere eseguiti i lavori provvisori indispensabili per evitare danni notevoli al bene tutelato, purchè ne sia data immediata comunicazione alla

soprintendenza, alla quale vanno inviati nel più breve tempo i progetti dei



lavori definitivi per l'approvazione (art.27 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali).

**QUESITO N. 6 (Lotto 4): abusi edilizi**



L'immobile si presenta libero e privo di alcuna opera abusiva.

**QUESITO N. 7 (Lotto 4): divisione del bene in lotti**



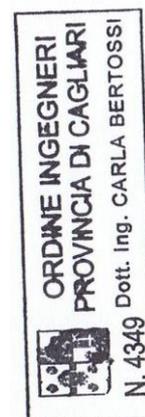
Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 7 Particella 75 non risulta facilmente divisibile in due o più lotti conformi alle esigenze edificatorie.

Ai sensi dell'art. 577 del Codice di Procedura Civile sull'indivisibilità dei fondi, dell'art. 846 del Codice Civile sulla minima unità colturale, della Legge n. 1078/1940 e dell'art. 27 del Regolamento Edilizio del Comune di Villamar la superficie del Lotto 4 non risulta frazionabile in due o più lotti conformi alle esigenze edificatorie.

**QUESITO N. 8 (Lotto 4): comproprietari dell'immobile**

L'immobile è pignorato per la quota pari a 1/2 la restante quota pari al 1/2 risulta catastalmente intestata a (vd. Allegato n. 11):

- comproprietario per la quota di 3/8
- omproprietaria per la quota di 3/8
- comproprietaria per la quota di 3/8
- comproprietario per la quota di 1/8
- comproprietario per la quota di 1/8
- comproprietaria per la quota di 1/8
- comproprietaria per la quota di 1/8
- comproprietaria per la quota di 1/8
- comproprietario per la quota di 1/8



Come esposto al quesito n. 1 la quota di proprietà di pari a  $\frac{1}{2}$  indicata nell'atto di pignoramento non risulta conforme alla reale quota di proprietà pari a  $\frac{1}{5}$ .

Come esposto al precedente quesito l'immobile non può essere diviso in lotti.

**QUESITO N. 9 (Lotto 4): accertamento sullo stato dell'immobile**

Allo stato attuale l'immobile risulta libero e incolto.

**QUESITO N. 10 (Lotto 4): eventuale provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale**

Non ricade il caso.

**QUESITO N. 11 (Lotto 4): eventuali vincoli sull'immobile**

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

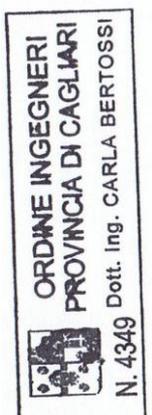
**QUESITO N. 12 (Lotto 4): eventuali diritti demaniali**

Non esistono diritti demaniali o usi civici.

È presente una servitù costituita a titolo oneroso nel 10/05/1995 con l'Enel SpA relativamente l'infissione nel lotto di un sostegno a palo in c.a.c. e il passaggio aereo di conduttori e trefoli per una percorrenza complessiva di 120 m ed una larghezza massima di 7 m.

**QUESITO N. 13 (Lotto 4): valore dell'immobile**

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie vendibile



dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Ciò premesso, attraverso le indagini effettuate presso gli operatori del settore immobiliare del comune di Villamar, il valore riscontrato nella zona in esame nell'anno 2013 varia tra i 0,50-1,00 €/mq di superficie per terreni seminativi.

Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile e più precisamente:

- posizionali estrinseche (in funzione della localizzazione dell'immobile, dei collegamenti, dell'accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, della disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);
- posizionali intrinseche (in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile come accesso all'immobile, esposizione e ampiezza);
- produttive, in funzione dell'attitudine a produrre;

si ritiene attribuire come più probabile valori di stima del bene pari a 1,00 €/mq.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti di deprezzamento e apprezzamento:

coeff. Fondo libero = 1,00

coeff. Servitù presenti = 1,00

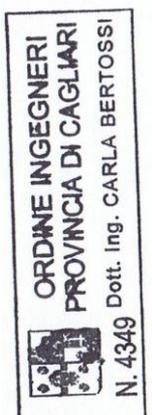
coeff. Accessibilità = 0,98

coeff. Pendenza media = 0,97

coeff. Tipologia del terreno = 0,98

coeff. Esposizione e irrigazione = 0,98

coeff. Globale unico =  $1,00 * 1,00 * 0,98 * 0,97 * 0,98 * 0,98 = 0,91$



Alla luce dei dati riportati sopra si può procedere alla valutazione di un probabile valore dell'immobile.

Si moltiplica il valore di stima pari a 1,00 €/mq per il coefficiente globale di differenziazione calcolato:

$$1,00 \text{ €/mq} \times 0,91 = 0,91 \text{ €/mq}$$

moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno si ottiene il valore commerciale del terreno stesso:

$$0,91 \text{ €/mq} \times 19.265 \text{ mq} = 17.531,15 \text{ € approssimabili a € 17.530,00.}$$

#### Valore della quota del diritto di proprietà

Sebbene il valore della quota di proprietà dell'esecutato indicato nell'atto di pignoramento sia pari a  $\frac{1}{2}$  si è verificato che la reale quota di proprietà è pari a  $\frac{1}{5}$ , quindi il valore della quota parte di ammonta a:

$$17.530,00 \text{ €} / 5 = 8.960,00 \text{ € approssimabili a € 8.960,00.}$$

### **3.5 - Lotto 5: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 27 Mapp. 82**

#### **QUESITO N. 1 (Lotto 5): documentazione acquisita**

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Avv. Stefano Casti, aggiornato al 19/11/2012 e riportante le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti.

Il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari volta alla verifica della documentazione notarile.

#### **Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:**

1. Atto di compravendita della piena e perfetta proprietà dell'immobile (terreno arboreo sito in Villamar, regione Su Pauleddu) distinto al Catasto Terreni al Foglio 27 Mappale 82 a favore del sig. \_\_\_\_\_ con rogito del Dott. Luigi Pau notaio in Sardara in data 02/03/1938, registrato a Sanluri il 22/03/1938 al n. 1805.

trascritto a Cagliari il 30/05/1938 ai nn. 4246/4742 (vol. 2125/46)

2. Denuncia di successione per testamento del \_\_\_\_\_ per decesso del sig. \_\_\_\_\_ registrata a Sanluri il 14/12/1990 n.682, con certificato di successione registrato a Sanluri il 09/04/1991 n. 58 Vol. 552, in favore del sig. \_\_\_\_\_ che acquisiva la piena e perfetta proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar distinto al N.C.T. al Foglio 27 Mapp. 82.

trascritta a Cagliari il 17/02/2001 ai nn. 3959/5721

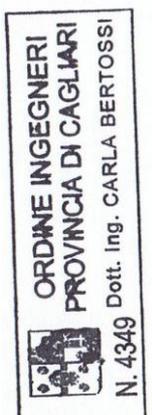
#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

1. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 rep. n. 4881 per € 49.146,80, in favore della Castello Finance S.r.l. contro il sig. \_\_\_\_\_ sulla piena e perfetta proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar e distinto al N.C.T. al Foglio 27 Mapp. 82.

trascritto il 19/09/2012 ai nn. 19873/24972

#### **Note**

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del deceduto sig. \_\_\_\_\_



in favore del sig.

Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:

Si allegano alla presente copia dell'atto di provenienza ultraventennale del bene (vd. Allegato n. 1), la visura storica catastale del bene (vd. Allegato n. 13) e l'estratto di mappa del Catasto Terreni (vd. Allegato n. 16).

**QUESITO N. 2 (Lotto 5): descrizione dell'immobile**

Il terreno è situato ad sud-ovest rispetto il paese di Villamar a circa 1,3 km dal centro abitato ed è distinto al Catasto Terreni al Foglio 27, Mappale 82, Uliveto, della superficie di 720 mq.

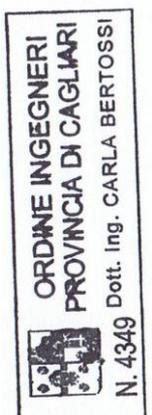
L'accesso avviene da una strada non asfaltata, denominata strada vicinale Casteddu.

Il terreno di forma trapezoidale e in lieve pendenza è un uliveto con n. 5 piante di ulivo. È recintato su tutti i lati e confina con la strada a sud-ovest e con terreni di altre proprietà sugli altri lati. Non è presente alcun impianto di irrigazione ed è fiancheggiato da una linea elettrica aerea.

**QUESITO N. 3 (Lotto 5): conformità con l'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 repertorio n. 4881, trascritto il 19/09/2012 registro particolare n. 19873 generale n. 24972, assoggetta ad espropriazione forzata l'immobile, tra gli altri, come appresso descritto di proprietà di \_\_\_\_\_ piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Villamar, distinto al N.C.T. al Foglio 27, Mappale 82.

L'atto di pignoramento risulta conforme con la descrizione attuale del bene.



**QUESITO N. 4 (Lotto 5): aggiornamenti catastali**

L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale e correttamente rappresentato in mappa.



**QUESITO N. 5 (Lotto 5): strumento urbanistico comunale**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Villamar n. 30 del 19/04/2002, l'area su cui sorge l'immobile ricade nella sottozona E2 – aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'astensione, composizione e localizzazione dei terreni (vd. Allegati nn. 24 e 30).



Secondo le norme tecniche di attuazione del P.U.C. le sottozone E2 comprendono le parti di territorio dove l'agricoltura pur avendo un'importanza primaria non è caratterizzata da colture aventi i requisiti necessari per essere attribuite alle sottozone E1.

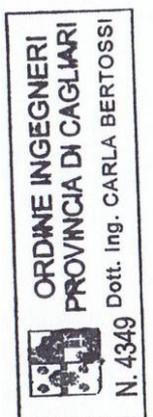
I terreni ascrivibili a questa sottozona ricadono nel settore centro-occidentale e centro-orientale del territorio di Villamar e presentano limitazioni relative ad alcune caratteristiche dei suoli (per esempio scarsa riserva idrica e scarso spessore) e alla giacitura acclive.



In queste aree sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole. In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

Le costruzioni ammesse in questa sottozona sono:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo e punti ristoro;
- c) residenza del conduttore di fondo;



d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d).



Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1 Ha. In particolare però:

- per impianti orticoli, in pieno campo, serricoli, e vivaistici, tale superficie minima può abbassarsi a 0,50 Ha;
- per le residenze la superficie minima è stabilita in 1 Ha.

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;
- la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo alla distanza dai confini del lotto pari a 50,00 m.

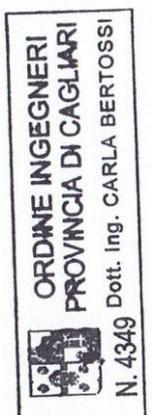


#### **QUESITO N. 6 (Lotto 5): conformità urbanistica ed agibilità**

L'immobile si presenta libero e privo di alcuna opera abusiva.

#### **QUESITO N. 7 (Lotto 5): divisibilità del lotto**

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 27 Particella 82 non risulta comodamente divisibile.



**QUESITO N. 8 (Lotto 5): comproprietari dell'immobile**

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà (vd. Allegato n. 13).

**QUESITO N. 9 (Lotto 5): accertamenti sullo stato dell'immobile**

Allo stato attuale l'immobile risulta libero e incolto.

**QUESITO N. 10 (Lotto 5): eventuali provvedimenti della casa coniugale**

Non ricade il caso.

**QUESITO N. 11 (Lotto 5): eventuali vincoli sull'immobile**

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

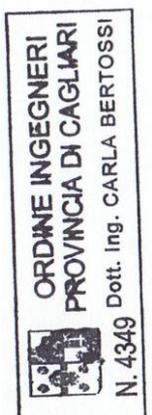
**QUESITO N. 12 (Lotto 5): eventuali diritti demaniali**

Non esistono diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.

**QUESITO N. 13 (Lotto 5): valore dell'immobile**

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Ciò premesso, attraverso le indagini effettuate presso gli operatori del settore immobiliare del comune di Villamar, il valore riscontrato nella zona in esame nell'anno 2013 varia tra i 1,50-2,00 €/mq di superficie per uliveti.



Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile e più precisamente:

- posizionali estrinseche (in funzione della localizzazione dell'immobile, dei collegamenti, dell'accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, della disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);
  - posizionali intrinseche (in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile come accesso all'immobile, esposizione e ampiezza);
  - produttive, in funzione dell'attitudine a produrre;
- si ritiene attribuire come più probabile valori di stima del bene pari a 2,00 €/mq.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti di deprezzamento e apprezzamento:

coeff. Fondo libero = 1,00

coeff. Servitù presenti = 1,00

coeff. Accessibilità = 1,00

coeff. Pendenza media = 1,00

coeff. Tipologia del terreno = 0,98

coeff. Esposizione e irrigazione = 0,98

coeff. Globale unico =  $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$

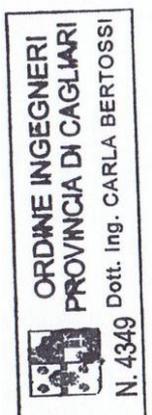
Alla luce dei dati riportati sopra si può procedere alla valutazione di un probabile valore dell'immobile.

Si moltiplica il valore di stima pari a 2,00 €/mq per il coefficiente globale di differenziazione calcolato:

$2,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = 1,92 \text{ €/mq}$

moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno si ottiene il valore commerciale del terreno stesso:

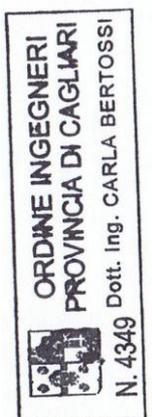
$1,92 \text{ €/mq} \times 720 \text{ mq} = 1.382,40 \text{ €}$



Sul terreno sono presenti delle piante di ulivo il cui valore si stima complessivamente pari a € 2.000,00.

Il valore commerciale del terreno risulta pertanto:

1.382,40 € + 2.000,00 € = 3.382,40 € approssimabili a **3.382,00 €**



**3.6 - Lotto 6: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 27 Mapp. 170**



**QUESITO N. 1 (Lotto 6): documentazione acquisita**

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Avv. Stefano Casti, aggiornato al 19/11/2012 e riportante le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti.



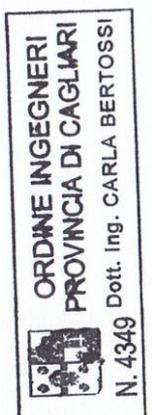
Il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari volta alla verifica della documentazione notarile.

**Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:**

1. Denuncia di successione per testamento del 12/06/1954, per decesso della sig.ra \_\_\_\_\_ registrata a Cagliari n.75 Vol. 278 in favore del sig. \_\_\_\_\_ (figlio) che acquisiva la piena e perfetta proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar distinto al N.C.T. al Foglio 27 Mapp. 170.  
trascritta il 19/04/1955 ai nn. 4027/44621 (Vol. 29063/27)
2. Denuncia di successione per testamento del \_\_\_\_\_ per decesso del sig. \_\_\_\_\_ registrata a Sanluri il 14/12/1990 n.682, con certificato di successione registrato a Sanluri il 09/04/1991 n. 58 Vol. 552, in favore del sig. \_\_\_\_\_ che acquisiva la piena e perfetta proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar distinto al N.C.T. al Foglio 27 Mapp. 170.  
trascritta a Cagliari il 17/02/2001 ai nn. 3959/5721

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

1. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 rep. n. 4881 per € 49.146,80, in favore della Castello Finance S.r.l. contro il sig. \_\_\_\_\_ sulla piena e perfetta proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar distinto al N.C.T. al Foglio 27 Mapp. 170.  
trascritto il 19/09/2012 ai nn. 19873/24972



### Note

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del deceduto sig.  
in favore del sig.



### Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:

Si allegano alla presente la visura storica catastale del bene (vd. Allegato n. 14), l'estratto di mappa del Catasto Terreni (vd. Allegato n. 16) e la nota di trascrizione del certificato di denunciata successione per il decesso del sig. (vd. Allegato n. 41).



Non è stato possibile allegare l'atto di provenienza ultraventennale del bene in quanto la richiesta inoltrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari non è stata ancora espletata.

### **QUESITO N. 2 (Lotto 6): descrizione dell'immobile**

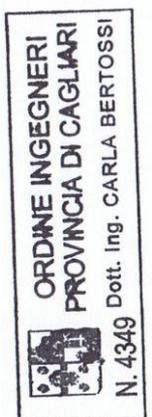
Il terreno è situato a sud-ovest rispetto il paese di Villamar a circa 500 m dal centro abitato ed è distinto al Catasto Terreni al Foglio 27, Mappale 170, Seminativo di Classe 1, e superficie pari a 3.270 mq. L'accesso avviene dalla Via Emilio Lussu, Strada Comunale di Villamar.



Il terreno è un seminativo pianeggiante, libero e incolto. È delimitato su tre lati con recinzione metallica e confina con la strada sul lato non recintato. Non è presente alcun impianto di irrigazione ed è attraversato da una linea elettrica (solo cavi aerei). Presenta solo una pianta di fico.

### **QUESITO N. 3 (Lotto 6): conformità dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 repertorio n. 4881, trascritto il 19/09/2012 registro particolare n. 19873 generale n. 24972, assoggetta ad espropriazione forzata, tra gli altri immobili, il terreno come appresso descritto di



proprietà di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Villamar, distinto al N.C.T. al Foglio 27, Mappale 170.

L'atto di pignoramento risulta conforme con l'attuale definizione del bene.

#### **QUESITO N. 4 (Lotto 6): aggiornamenti catastali**

L'immobile risulta correttamente registrato e rappresentato in mappa catastale.

#### **QUESITO N. 5 (Lotto 6): strumento urbanistico comunale**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Villamar n. 30 del 19/04/2002, l'area su cui sorge l'immobile ricade nella sottozona E1 – aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (vd. Allegati nn. 25 e 30).

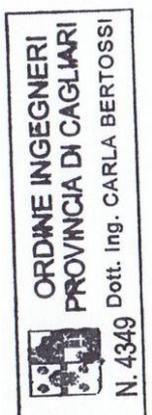
Secondo le norme tecniche di attuazione del P.U.C. le sottozone E1 comprendono le parti di territorio dove vengono attuate colture tipiche e specializzate, colture praticate in particolari ambiti territoriali: per esempio i vigneti D.O.C., le colture orticole o le produzioni frutticole specializzate.

Ricadono in questa sottozona i terreni pianeggianti occupati da suoli molto profondi che costituiscono la maggior parte del territorio comunale e sono localizzati prevalentemente nel settore centro-orientale.

Sono considerate E1 le aree contigue la cui dimensione complessiva minima sia adeguata al tipo di coltura (circa 20 Ha per colture legnose agrarie e circa 10 Ha per le orticole) ed all'importanza, in termini economici, che questa assume nel territorio comunale.

Queste colture, nel territorio di Villamar, rappresentano almeno il 75% della superficie delimitabile come sottozona E1.

In queste aree sono consentite costruzioni strettamente legate alle



attività agricole. In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

Le costruzioni ammesse in questa sottozona sono:

- e) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- f) fabbricati per agriturismo e punti ristoro;
- g) residenza del conduttore di fondo;
- h) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

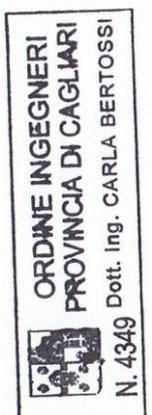
- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d).

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1 Ha. In particolare però:

- per impianti orticoli, in pieno campo, serraicoli, e vivaistici, tale superficie minima può abbassarsi a 0,50 Ha;
- per le residenze la superficie minima è stabilita in 1 Ha.

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;
- la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo alla distanza dai



confini del lotto pari a 50,00 m.

**QUESITO N. 6 (Lotto 6): conformità urbanistica e agibilità**

L'immobile si presenta libero e privo di alcuna opera abusiva.

**QUESITO N. 7 (Lotto 6): divisibilità del lotto**

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 27 Particella 170 non risulta comodamente divisibile.

**QUESITO N. 8 (Lotto 6): comproprietari dell'immobile**

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà (vd. Allegato n. 14).

**QUESITO N. 9 (Lotto 6): accertamenti sullo stato dell'immobile**

Allo stato attuale l'immobile risulta libero e incolto.

**QUESITO N. 10 (Lotto 6): eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricade il caso.

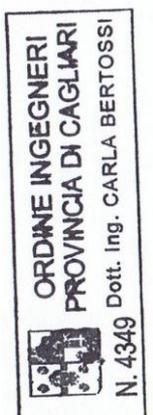
**QUESITO N. 11 (Lotto 6): eventuali vincoli sull'immobile**

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

**QUESITO N. 12 (Lotto 6): eventuali diritti demaniali**

Non esistono diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.

**QUESITO N. 13 (Lotto 6): valore dell'immobile**



L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Ciò premesso, attraverso le indagini effettuate presso gli operatori del settore immobiliare del comune di Villamar, il valore riscontrato nella zona in esame nell'anno 2013 varia tra i 4,00-5,00 €/mq di superficie per terreni seminativi.

Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile e più precisamente:

- posizionali estrinseche (in funzione della localizzazione dell'immobile, dei collegamenti, dell'accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, della disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);
- posizionali intrinseche (in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile come accesso all'immobile, esposizione e ampiezza);
- produttive, in funzione dell'attitudine a produrre;

si ritiene attribuire come più probabile valori di stima del bene pari a 5,00 €/mq.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti di deprezzamento e apprezzamento:

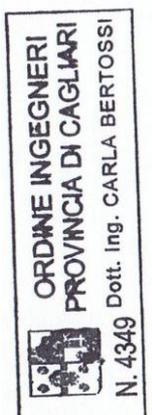
coeff. Fondo libero = 1,00

coeff. Servitù presenti = 1,00

coeff. Accessibilità = 1,00

coeff. Pendenza media = 1,00

coeff. Tipologia del terreno = 1,00



coeff. Esposizione e irrigazione = 0,98

coeff. Globale unico =  $1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,98 = 0,98$



Alla luce dei dati riportati sopra si può procedere alla valutazione di un probabile valore dell'immobile.

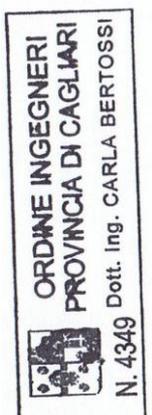
Si moltiplica il valore di stima pari a 4,00 €/mq per il coefficiente globale di differenziazione calcolato:



$$4,00 \text{ €/mq} \times 0,98 = 3,92 \text{ €/mq}$$

moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno si ottiene il valore commerciale del terreno stesso:

$$4,90 \text{ €/mq} \times 3.270 \text{ mq} = 12.818,40 \text{ €} \text{ approssimabili a } \mathbf{€ 12.818,00.}$$



**3.7 - Lotto 7: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 27 Mapp. 209**

**QUESITO N. 1 (Lotto 7): documentazione acquisita**

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Avv. Stefano Casti, aggiornato al 19/11/2012 e riportante le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti.

Il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari volta alla verifica della documentazione notarile.

**Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:**

1. Denuncia di successione per testamento del \_\_\_\_\_ per decesso del sig. \_\_\_\_\_ registrata a Sanluri il 14/12/1990 n.682, con certificato di successione registrato a Sanluri il 09/04/1991 n. 58 Vol. 552, in favore del sig. \_\_\_\_\_ che acquisiva la piena e perfetta proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar e distinto al N.C.T. al Foglio 27 Mapp. 209.

trascritta a Cagliari il 17/02/2001 ai nn. 3959/5721

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

1. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 rep. n. 4881 per € 49.146,80, in favore della Castello Finance S.r.l. contro il sig. \_\_\_\_\_ sulla piena e perfetta proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar distinto al N.C.T. al Foglio 27 Mapp. 209.

trascritto il 19/09/2012 ai nn. 19873/24972

**Note**

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del deceduto sig. \_\_\_\_\_ in favore del sig. \_\_\_\_\_

**Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:**

Si allegano alla presente la visura storica catastale del bene (vd. Allegato



n. 15), l'estratto di mappa del Catasto Terreni (vd. Allegato n. 16) e la nota di trascrizione del certificato di denunciata successione per il decesso del sig.

(vd. Allegato n. 41).

Non è stato possibile allegare l'atto di provenienza ultraventennale del bene in quanto la richiesta inoltrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari non è stata ancora espletata.



**QUESITO N. 2 (Lotto 7): descrizione dell'immobile**

Il terreno è situato ad ovest rispetto il paese di Villamar a circa 1.3 km dal centro abitato ed è distinto al Catasto Terreni al Foglio 27, Mappale 209, Seminativo di Classe 4 della superficie di 320 mq. L'accesso avviene attraverso un terreno di altra proprietà (N.C.T. Foglio 27 Mappale 106).

Il terreno è un seminativo, libero e incolto. È delimitato su tutti i lati con recinzione metallica e confina con terreni di altra proprietà e pertanto risulta difficilmente accessibile. Non è presente alcun impianto di irrigazione.



**QUESITO N. 3 (Lotto 7):**

L'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 repertorio n. 4881, trascritto il 19/09/2012 registro particolare n. 19873 generale n. 24972, assoggetta ad espropriazione forzata tra gli altri immobili, il terreno come appresso descritto di proprietà di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Villamar, distinto al N.C.T. al Foglio 27, Mappale 209.

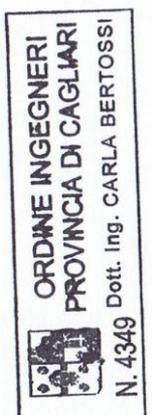
L'atto di pignoramento risulta conforme con la descrizione attuale del bene.



**QUESITO N. 4 (Lotto 7): aggiornamenti catastali**



L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale e correttamente



rappresentato in mappa.

**QUESITO N. 5 (Lotto 7): strumento urbanistico comunale**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Villamar n. 30 del 19/04/2002, l'area su cui sorge l'immobile ricade nella sottozona E2 – aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'astensione, composizione e localizzazione dei terreni (vd. Allegati nn. 24 e 30).

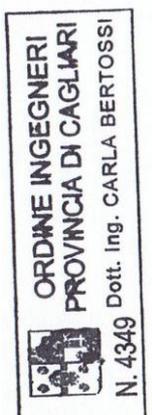
Secondo le norme tecniche di attuazione del P.U.C. le sottozone E2 comprendono le parti di territorio dove l'agricoltura pur avendo un'importanza primaria non è caratterizzata da colture aventi i requisiti necessari per essere attribuite alle sottozone E1.

I terreni ascrivibili a questa sottozona ricadono nel settore centro-occidentale e centro-orientale del territorio di Villamar e presentano limitazioni relative ad alcune caratteristiche dei suoli (per esempio scarsa riserva idrica e scarso spessore) e alla giacitura acclive.

In queste aree sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole. In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

Le costruzioni ammesse in questa sottozona sono:

- i) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- j) fabbricati per agriturismo e punti ristoro;
- k) residenza del conduttore di fondo;
- l) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.



Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d).



Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1

Ha. In particolare però:

- per impianti orticoli, in pieno campo, serricoli, e vivaistici, tale superficie minima può abbassarsi a 0,50 Ha;
- per le residenze la superficie minima è stabilita in 1 Ha.

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;
- la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo alla distanza dai confini del lotto pari a 50,00 m.

#### **QUESITO N. 6 (Lotto 7): conformità urbanistica ed agibilità**

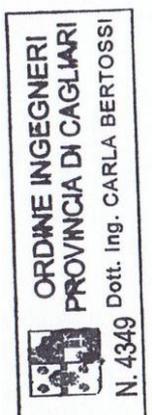
L'immobile si presenta libero e privo di alcuna opera abusiva.

#### **QUESITO N. 7 (Lotto 7): divisibilità del lotto**

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 27 Particella 209 non risulta comodamente divisibile.

#### **QUESITO N. 8 (Lotto 7): comproprietari dell'immobile**

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà (vd. Allegato n. 15).



**QUESITO N. 9 (Lotto 7): accertamenti sullo stato dell'immobile**

Allo stato attuale l'immobile risulta libero e incolto.



**QUESITO N. 10 (Lotto 7): eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale**

Non ricade il caso.



**QUESITO N. 11 (Lotto 7): eventuali vincoli sull'immobile**

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

**QUESITO N. 12 (Lotto 7): eventuali diritti demaniali**

Non esistono diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.

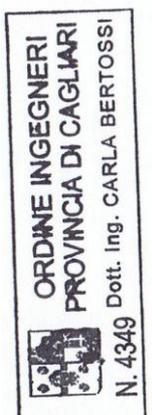
**QUESITO N. 13 (Lotto 7): valore dell'immobile**

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Ciò premesso, attraverso le indagini effettuate presso gli operatori del settore immobiliare del comune di Villamar, il valore riscontrato nella zona in esame nell'anno 2013 varia tra i 0,50-1,00 €/mq di superficie per terreni seminativi.



Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile e più



precisamente:

- posizionali estrinseche (in funzione della localizzazione dell'immobile, dei collegamenti, dell'accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, della disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);
- posizionali intrinseche (in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile come accesso all'immobile, esposizione e ampiezza);
- produttive, in funzione dell'attitudine a produrre;

si ritiene attribuire come più probabile valori di stima del bene pari a 1,00 €/mq.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti di deprezzamento e apprezzamento:

coeff. Fondo libero = 1,00

coeff. Servitù presenti = 1,00

coeff. Accessibilità = 0,97

coeff. Pendenza media = 1,00

coeff. Tipologia del terreno = 1,00

coeff. Esposizione e irrigazione = 0,98

coeff. Globale unico =  $1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 = 0,95$

Alla luce dei dati riportati sopra si può procedere alla valutazione di un probabile valore dell'immobile.

Si moltiplica il valore di stima pari a 1,00 €/mq per il coefficiente globale di differenziazione calcolato:

$1,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 0,95 \text{ €/mq}$

moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno si ottiene il valore commerciale del terreno stesso:

$0,95 \text{ €/mq} \times 320 \text{ mq} = 304,00 \text{ €}$  approssimabili a **€ 305,00.**

**3.8 - Lotto 8: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 28 Mapp. 196**

**QUESITO N. 1 (Lotto 8): documentazione acquisita**

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile dell'Avv. Stefano Casti, aggiornato al 19/11/2012 e riportante le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti.

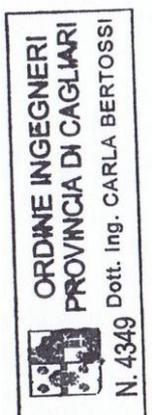
Il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari volta alla verifica della documentazione notarile.

**Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:**

1. Denuncia di successione per testamento del \_\_\_\_\_ per decesso della sig.ra \_\_\_\_\_ registrata a Cagliari n.75 Vol. 278 in favore del sig. \_\_\_\_\_ (figlio) che acquisiva la proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar distinto al N.C.T. al Foglio 28 Mapp. 196 (1/5 della proprietà).  
trascritta il 19/04/1955 ai nn. 4027/44621 (Vol. 29063/27)
2. Frazionamento n. 902.12.1/1987 del 16/02/1987 prot. n. CA0217345 con il quale dal terreno distinto al Foglio 28 mappale 196 di mq 19.545, per la costituzione di servitù di acquedotto e di passaggio, si genera il terreno distinto al Foglio 28 mappale 397 di mq 2.785.
3. Denuncia di successione per testamento del \_\_\_\_\_ per decesso del sig. \_\_\_\_\_ registrata a Sanluri il 14/12/1990 n.682, con certificato di successione registrato a Sanluri il 09/04/1991 n. 58 Vol. 552, in favore del sig. \_\_\_\_\_ che acquisiva 1/4 della proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar distinto al N.C.T. al Foglio 28 Mapp. 196.  
trascritta a Cagliari il 17/02/2001 ai nn. 3959/5721

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

1. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 rep. n. 4881 per € 49.146,80, in favore della Castello Finance S.r.l. contro il sig. \_\_\_\_\_ sul terreno, tra gli altri immobili tutti siti nel Comune di Villamar, così definito: N.C.T. al Foglio 28 Mapp. 196 (1/4 della proprietà);



trascritto il 19/09/2012 ai nn. 19873/24972

2. Decreto di imposizione di servitù di acquedotto e di passaggio del 23/03/1988 n. 2144/87 rep. n. 2976 in favore del Demanio dello Stato contro il sig. \_\_\_\_\_ per la piena proprietà del terreno censito al CT Foglio 28, Mappale 196.

trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari il 26/03/1988 ai nn. 5297/7666

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Note

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del deceduto sig. \_\_\_\_\_ in favore del sig. \_\_\_\_\_

Così come evidenziato dal notaio Dr. Avv.to Stefano Casti, si conferma che nella successione del sig. \_\_\_\_\_ veniva attribuita la quota parte pari a  $\frac{1}{4}$  anziché la quota di  $\frac{1}{5}$  di cui il primo risultava titolare.

Infine nel decreto di imposizione di servitù e di passaggio di cui al punto 2 veniva indicata la piena proprietà del sig. \_\_\_\_\_ anziché la quota pari a  $\frac{1}{5}$ .

Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:

Si allegano alla presente la visura storica catastale del bene (vd. Allegato n. 17) e l'estratto di mappa del Catasto Terreni (vd. Allegato n. 18) e la nota di trascrizione del certificato di denunciata successione per il decesso del sig. \_\_\_\_\_

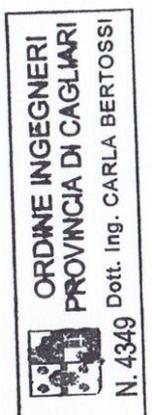
(vd. Allegato n. 41).

Non è stato possibile allegare l'atto di provenienza ultraventennale del bene in quanto la richiesta inoltrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari non è stata ancora espletata.

**QUESITO N. 2 (Lotto 8): descrizione dell'immobile**

Il terreno è situato a circa 2 km a sud-ovest dal paese di Villamar ed è distinto al Catasto Terreni al Foglio 28, Mappale 196, definito Seminativo di

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



Classe 4 e superficie pari a 16.760 mq. L'accesso avviene da una strada vicinale attraverso terreni di altra proprietà.

Il terreno è un seminativo, in pendenza ed incolto. Confina a sud-ovest con un canale e con terreni di altre proprietà sugli altri lati. Non presenta alcuna recinzione. Probabilmente è utilizzato per il pascolo. È attraversato da n. 2 linee aeree di alta tensione.

Sono presenti n. 6 pozzi numerati e sigillati (dal n. 28 al n. 33) disposti longitudinalmente rispetto al terreno, un ponte di attraversamento del canale e un ammasso roccioso. Non è presente alcun impianto di irrigazione oltre ai pozzi.

### **QUESITO N. 3 (Lotto 8): conformità dell'atto di pignoramento**

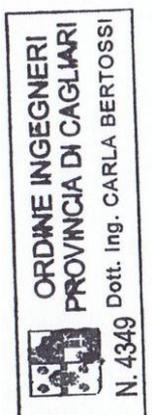
L'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 repertorio n. 4881, trascritto il 19/09/2012 registro particolare n. 19873 generale n. 24972, assoggetta ad espropriazione forzata l'immobile, tra gli altri, come appresso descritto di proprietà di quota di proprietà pari a 1/4 dell'immobile sito in Comune di Villamar, distinto al N.C.T. al Foglio 28, Mappale 196.

### **QUESITO N. 4 (Lotto 8): aggiornamenti catastali**

L'immobile risulta regolarmente accatastrato al N.C.T. e presso gli archivi catastali è presente l'estratto di mappa che individua correttamente il bene.

### **QUESITO N. 5 (Lotto 8): strumento urbanistico comunale**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Villamar n. 30 del 19/04/2002, l'area su cui sorge l'immobile ricade nella sottozona E2 – aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'astensione, composizione e localizzazione dei terreni (vd. Allegati nn. 26 e 30).



Secondo le norme tecniche di attuazione del P.U.C. le sottozone E2 comprendono le parti di territorio dove l'agricoltura pur avendo un'importanza primaria non è caratterizzata da colture aventi i requisiti necessari per essere attribuite alle sottozone E1.

I terreni ascrivibili a questa sottozona ricadono nel settore centro-occidentale e centro-orientale del territorio di Villamar e presentano limitazioni relative ad alcune caratteristiche dei suoli (per esempio scarsa riserva idrica e scarso spessore) e alla giacitura acclive.

In queste aree sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole. In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

Le costruzioni ammesse in questa sottozona sono:

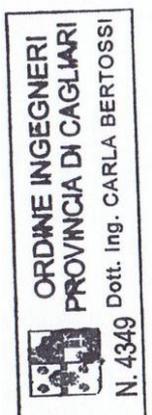
- m) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- n) fabbricati per agriturismo e punti ristoro;
- o) residenza del conduttore di fondo;
- p) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d).

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1 Ha. In particolare però:

- per impianti orticoli, in pieno campo, serricoli, e vivaistici, tale superficie



minima può abbassarsi a 0,50 Ha;

– per le residenze la superficie minima è stabilita in 1 Ha.

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

– l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;

– le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;

– la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;

– la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo alla distanza dai confini del lotto pari a 50,00 m.

#### **QUESITO N. 6 (Lotto 8): conformità urbanisti ed agibilità**

L'immobile si presenta libero e privo di alcuna opera abusiva.

#### **QUESITO N. 7 (Lotto 8): divisibilità del lotto**

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 28 Particella 196 è unico e costituisce il Lotto n. 8.

#### **QUESITO N. 8 (Lotto 8): comproprietari dell'immobile**

L'immobile è pignorato per la quota di proprietà pari a  $\frac{1}{4}$ , la restante quota di proprietà appartiene a (vd. Allegato n. 17):

– comproprietario per la quota di 2/60

– comproprietaria per la quota di 2/60

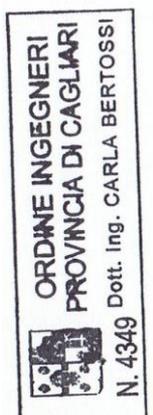
– comproprietario per la quota di 2/60

– comproprietario per la quota di 15/60

– comproprietario per la quota di 15/60

– comproprietaria per la quota di 2/60

– comproprietario per la quota di 2/60



– comproprietaria per la quota di 5/60

Come sopra esposto si è constatato che il sig. \_\_\_\_\_ risulta proprietario dell'immobile per la quota parte pari a 1/5.

Ai sensi dell'art. 577 del Codice di Procedura Civile sull'indivisibilità dei fondi, dell'art. 846 del Codice Civile sulla minima unità colturale, della Legge n. 1078/1940 e dell'art. 27 del Regolamento Edilizio del Comune di Villamar la superficie del Lotto 8 non risulta frazionabile in due o più lotti conformi alle esigenze edificatorie.

**QUESITO N. 9 (Lotto 8): accertamenti sullo stato dell'immobile**

Allo stato attuale l'immobile risulta libero e incolto.

**QUESITO N. 10 (Lotto 8): eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricade il caso.

**QUESITO N. 11 (Lotto 8): eventuali vincoli sull'immobile**

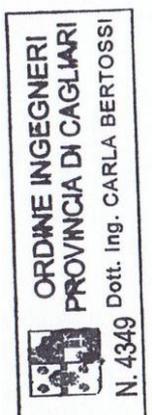
Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

**QUESITO N. 12 (Lotto 8): eventuali diritti demaniali**

Non esistono diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.

**QUESITO N. 13 (Lotto 8): valore dell'immobile**

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi,



analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Ciò premesso, attraverso le indagini effettuate presso gli operatori del settore immobiliare del comune di Villamar, il valore riscontrato nella zona in esame nell'anno 2013 varia tra i 0,50-1,00 €/mq di superficie per terreni seminativi.

Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile e più precisamente:

- posizionali estrinseche (in funzione della localizzazione dell'immobile, dei collegamenti, dell'accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, della disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);
  - posizionali intrinseche (in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile come accesso all'immobile, esposizione e ampiezza);
  - produttive, in funzione dell'attitudine a produrre;
- si ritiene attribuire come più probabile valori di stima del bene pari a 1,00 €/mq.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti di deprezzamento e apprezzamento:

coeff. Fondo libero = 1,00

coeff. Servitù presenti = 0,95

coeff. Accessibilità = 0,99

coeff. Pendenza media = 0,99

coeff. Tipologia del terreno = 1,00

coeff. Esposizione e irrigazione = 1,00

coeff. Globale unico =  $1,00 * 0,95 * 0,99 * 0,99 * 1,00 * 1,00 = 0,93$

Alla luce dei dati riportati sopra si può procedere alla valutazione di un probabile valore dell'immobile.

Si moltiplica il valore di stima pari a 1,00 €/mq per il coefficiente globale di differenziazione calcolato:

$$1,00 \text{ €/mq} \times 0,93 = 0,93 \text{ €/mq}$$

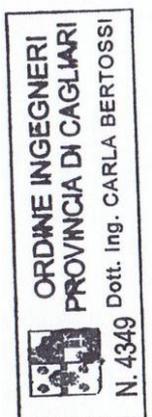
moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno si ottiene il valore commerciale del terreno stesso:

$$0,93 \text{ €/mq} \times 16.760 \text{ mq} = 15.605,15 \text{ €} \text{ approssimabili a } \mathbf{€ 15.605,00.}$$

#### Valore della quota del diritto di proprietà

Il valore della quota di proprietà dell'esecutato è pari 1/5 del valore dell'immobile:

$$\mathbf{€ 15.605,00 \text{ €} / 5 = 3.121,00 \text{ €}}$$



**3.9 - Lotto 9: Terreno sito in Villamar - N.C.T. Foglio 40 Mapp. 38**



**QUESITO N. 1 (Lotto 9): documentazione acquisita**

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Avv. Stefano Casti, aggiornato al 19/11/2012 e riportante le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti.



Il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari volta alla verifica della documentazione notarile.

**Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:**

1. Atto di donazione della piena e perfetta proprietà dell'immobile (terreno seminativo sito in Villamar, regione Su Ruinali de Is Proceddus) distinto al N.C.T. al Foglio 40 Mappale 38 a favore del sig. da parte dei sigg. (genitori), con rogito del Dott. Arturo Saba notaio in Cagliari in data 14/12/1948 al repertorio n. 1623, registrato a Cagliari il 03/01/1949 al n. 3391 vol. 327.

trascritto il 04/02/1949 ai nn. 741/789 (vol. 2577/141)

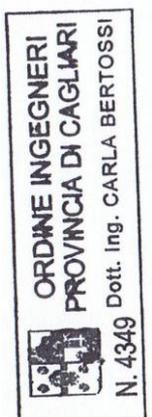


2. Denuncia di successione per testamento del 11/10/1990, per decesso del sig. registrata a Sanluri il 14/12/1990 n. 682, con certificato di successione registrato a Sanluri il 09/04/1991 n. 58 Vol. 552, in favore del sig. che acquisiva la piena e perfetta proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar e distinto al Foglio 40 Mapp. 38.

trascritta a Cagliari il 17/02/2001 ai nn. 3959/5721

3. Denuncia di successione per testamento per decesso della sig.ra (vd. Allegato n. 43) avvenuto il 01/06/2007 registrata a Sanluri il 26/05/2008 n. 70/772/8, in favore della sig.ra per la quota parte pari a 1/3, della sig.ra per la quota parte pari a 1/3 e del sig. per la quota parte pari a 1/3 del terreno sito in Villamar distinto al Foglio 40 Mapp. 38.

trascritta a Cagliari il 8/10/2008 ai nn. 34195/23450



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 rep. n. 4881 per € 49.146,80, in favore della Castello Finance S.r.l. contro il sig. \_\_\_\_\_ sulla piena e perfetta proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villamar distinto al N.C.T. al Foglio 40 Mapp. 38.

trascritto il 19/09/2012 ai nn. 19873/24972



Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del deceduto sig. \_\_\_\_\_  
in favore del sig. \_\_\_\_\_

La denuncia di successione di cui al punto 3 comprende, tra gli altri immobili, anche il terreno oggetto della presente sebbene la sig.ra \_\_\_\_\_ non fosse titolare dello stesso.

Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:

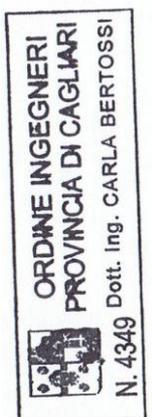
Si allegano alla presente copia dell'atto di provenienza ultraventennale del bene (vd. Allegato n. 2), la visura storica catastale del bene (vd. Allegato n. 19), e l'estratto di mappa del Catasto Terreni (vd. Allegato n. 20).

**QUESITO N. 2 (Lotto 9): descrizione dell'immobile**

Il terreno è situato a sud-est rispetto il paese di Villamar a circa 4,5 km da questo ed è distinto al Catasto Terreni al Foglio 40, Mappale 38, Seminativo di Classe 4, della superficie di 5.255 mq.

L'accesso avviene attraverso terreni di altra proprietà (N.C.T. Foglio 40, Mappali 34, 158, 157, 24 e 40).

Il terreno è un seminativo di forma rettangolare, semipianeggiante ed incolto. Confina con terreni di altra proprietà, tra i quali un vigneto. Non presenta alcuna delimitazione, ad eccezione de lato confinante con il vigneto



dove è stata realizzata una recinzione metallica. Il terreno non irriguo risulta libero ad eccezione di alcune essenze arboree di piccola taglia poste su un suo vertice.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **QUESITO N. 3 (Lotto 9): conformità dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 21/08/2012 repertorio n. 4881, trascritto il 19/09/2012 registro particolare n. 19873 generale n. 24972, assoggetta ad espropriazione forzata l'immobile, tra gli altri, come appresso descritto di proprietà di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Villamar, distinto al N.C.T. al Foglio 40, Mappale 38.

L'atto di pignoramento risulta conforme con la descrizione attuale del bene.

### **QUESITO N. 4 (Lotto 9): aggiornamenti catastali**

L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale e correttamente rappresentato in mappa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

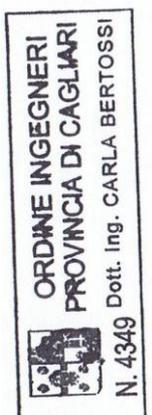
### **QUESITO N. 5 (Lotto 9): strumento urbanistico comunale**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Villamar n. 30 del 19/04/2002, l'area su cui sorge l'immobile ricade nella sottozona E1 – aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (vd. Allegati nn. 27 e 30).

Secondo le norme tecniche di attuazione del P.U.C. le sottozone E1 comprendono le parti di territorio dove vengono attuate colture tipiche e specializzate, colture praticate in particolari ambiti territoriali: per esempio i vigneti D.O.C., le colture orticole o le produzioni frutticole specializzate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ricadono in questa sottozona i terreni pianeggianti occupati da suoli



molto profondi che costituiscono la maggior parte del territorio comunale e sono localizzati prevalentemente nel settore centro-orientale.

Sono considerate E1 le aree contigue la cui dimensione complessiva minima sia adeguata al tipo di coltura (circa 20 Ha per colture legnose agrarie e circa 10 Ha per le orticole) ed all'importanza, in termini economici, che questa assume nel territorio comunale.

Queste colture, nel territorio di Villamar, rappresentano almeno il 75% della superficie delimitabile come sottozona E1.

In queste aree sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole. In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

Le costruzioni ammesse in questa sottozona sono:

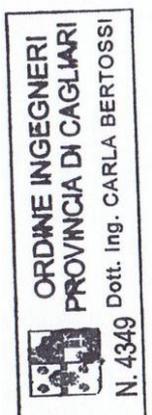
- q) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- r) fabbricati per agriturismo e punti ristoro;
- s) residenza del conduttore di fondo;
- t) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d).

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1 Ha. In particolare però:

- per impianti orticoli, in pieno campo, serricoli, e vivaistici, tale superficie



minima può abbassarsi a 0,50 Ha;

- per le residenze la superficie minima è stabilita in 1 Ha.

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;
- la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo alla distanza dai confini del lotto pari a 50,00 m.

#### **QUESITO N. 6 (Lotto 9): abusi edilizi**

L'immobile si presenta libero e privo di opere abusive.

#### **QUESITO N. 7 (Lotto 9): divisione del bene in lotti**

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 40 Particella 38 non risulta comodamente divisibile.

#### **QUESITO N. 8 (Lotto 9): comproprietari dell'immobile**

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà (vd. Allegato n. 19).

#### **QUESITO N. 9 (Lotto 9): accertamento sullo stato dell'immobile**

Allo stato attuale l'immobile risulta libero ed incolto.

#### **QUESITO N. 10 (Lotto 9): eventuale provvedimento ell'assegnazione della casa coniugale**

Non ricade il caso.

**QUESITO N. 11 (Lotto 9): eventuali vincoli sull'immobile**

Sull'immobile non risultano vincoli di alcun genere.



**QUESITO N. 12 (Lotto 9): eventuali diritti demaniali**

Non esistono diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.

**QUESITO N. 13 (Lotto 9): valore dell'immobile**

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Ciò premesso, attraverso le indagini effettuate presso gli operatori del settore immobiliare del comune di Villamar, il valore riscontrato nella zona in esame nell'anno 2013 varia tra i 0,50-1,00 €/mq di superficie per terreni seminativi.

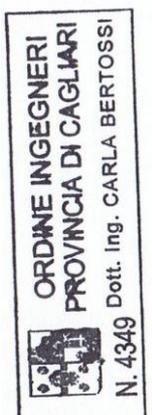
Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile e più precisamente:

posizionali estrinseche (in funzione della localizzazione dell'immobile, dei collegamenti, dell'accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, della disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);

posizionali intrinseche (in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile come accesso all'immobile, esposizione e ampiezza);

produttive, in funzione dell'attitudine a produrre;

si ritiene attribuire come più probabile valori di stima del bene pari a 1,00 €/mq.



Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti di deprezzamento e apprezzamento:

coeff. Fondo libero = 1,00

coeff. Servitù presenti = 1,00

coeff. Accessibilità = 0,95

coeff. Pendenza media = 1,00

coeff. Tipologia del terreno = 1,00

coeff. Esposizione e irrigazione = 0,98

coeff. Globale unico =  $1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,98 = 0,93$

Alla luce dei dati riportati sopra si può procedere alla valutazione di un probabile valore dell'immobile.

Si moltiplica il valore di stima pari a 1,00 €/mq per il coefficiente globale di differenziazione calcolato:

$1,00 \text{ €/mq} \times 0,93 = 0,93 \text{ €/mq}$

moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno si ottiene il valore commerciale del terreno stesso:

$0,93 \text{ €/mq} \times 5.255 \text{ mq} = 4.887,15 \text{ €}$  approssimabili a **€ 4.887,00.**

#### 4. Conclusioni

Si riassumono di seguito le informazioni dei vari lotti:



##### **Lotto 1:**

Locale commerciale sito in Villamar Via Roma n. 104  
Dati catastali: N.C.E.U. Foglio 17 Mapp. 2646 Sub 1 – ex 1603 sub 1  
Quota di proprietà: 1/1  
Superficie commerciale complessiva: mq 42,65  
Non presenti abusi edilizi  
Valore stimato: € 42.150,00.



##### **Lotto 2:**

Abitazione sita in Villamar Via Roma n. 102  
Dati catastali: N.C.E.U. Foglio 17 Mapp. 2646 Sub 2 – ex 1603 sub 2  
Quota di proprietà: 1/1  
Superficie commerciale complessiva: mq 354,25  
Presenti abusi edilizi di cui alcuni sanabili  
Oneri di sanatoria: € 27.399,22  
Valore stimato: € 213.576,00  
Possibilità di divisione in due lotti

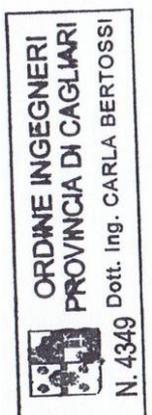
##### **Lotto 3:**

Terreno sito in Villamar  
Dati catastali: N.C.T. Foglio 4 Mapp. 130  
Quota di proprietà: ½  
Superficie: 13.205 mq  
Valore stimato: € 12.545,00.  
Libero



##### **Lotto 4:**

Terreno sito in Villamar  
Dati catastali: N.C.T. Foglio 7 Mapp. 75  
Quota di proprietà: 1/5  
Superficie: 19.265 mq  
Valore stimato: € 17.530,00.  
Libero



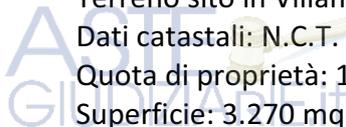
**Lotto 5:**

Terreno sito in Villamar  
Dati catastali: N.C.T. Foglio 27 Mapp. 82  
Quota di proprietà: 1/1  
Superficie: 720 mq  
Valore stimato: 3.382,00 €  
Presenti n. 6 ulivi



**Lotto 6:**

Terreno sito in Villamar  
Dati catastali: N.C.T. Foglio 27 Mapp. 170  
Quota di proprietà: 1/1  
Superficie: 3.270 mq  
Valore stimato: € 12.818,00  
Libero



**Lotto 7:**

Terreno sito in Villamar  
Dati catastali: N.C.T. Foglio 27 Mapp. 209  
Quota di proprietà: 1/1  
Superficie: 320 mq  
Valore stimato: € 305,00  
Libero

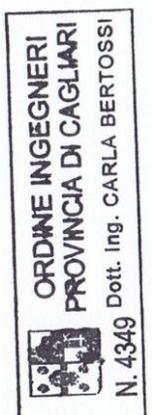
**Lotto 8:**

Terreno sito in Villamar  
Dati catastali: N.C.T. Foglio 28 Mapp. 196  
Quota di proprietà: 1/5  
Superficie: 16.760 mq  
Valore stimato: € 16.605,00  
Libero



**Lotto 9:**

Terreno sito in Villamar  
Dati catastali: N.C.T. Foglio 40 Mapp. 38  
Quota di proprietà: 1/1  
Superficie: 5.255 mq  
Valore stimato: € 4.887,00  
Libero



Avendo il sottoscritto assolto il mandato conferitogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di n° 99 facciate, oltre a n° 57 fogli di appendici e n° 148 fogli di allegati e sottopone altresì all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, li 17/01/2014  

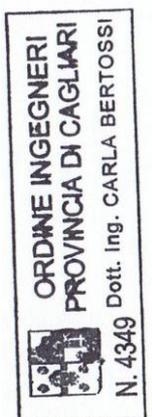

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carla Bertossi









## 5. Appendici

1. Individuazione degli immobili
2. Planimetria generale\_Lotto nn. 1 e 2
3. Pianta piano terra\_Lotto nn. 1 e 2
4. Pianta piano primo\_Lotto n. 2
5. Pianta piano seminterrato e sottotetto\_Lotto n. 2
6. Planimetria CTR e mappa catastale Lotto n. 3
7. Planimetria CTR e mappa catastale Lotto n. 4
8. Planimetria CTR e mappa catastale Lotto n. 5
9. Planimetria CTR e mappa catastale Lotto n. 6
10. Planimetria CTR e mappa catastale Lotto n. 7
11. Planimetria CTR e mappa catastale Lotto n. 8
12. Planimetria CTR e mappa catastale Lotto n. 9
13. Ipotesi di frazionamento Lotto 2
14. Documentazione fotografica
  - 14a. Locale commerciale (NCEU Foglio 17 Mappale 2646 Sub 1)
  - 14b. Abitazione (NCEU Foglio 17 Mappale 2646 Sub 2)
  - 14c. Terreno (NCT Foglio 4 Mappale 130)
  - 14d. Terreno (NCT Foglio 7 Mappale 75)
  - 14e. Terreno (NCT Foglio 27 Mappale 82)
  - 14f. Terreno (NCT Foglio 27 Mappale 170)
  - 14g. Terreno (NCT Foglio 27 Mappale 209)
  - 14h. Terreno (NCT Foglio 28 Mappale 196)
  - 14i. Terreno (NCT Foglio 40 Mappale 38)

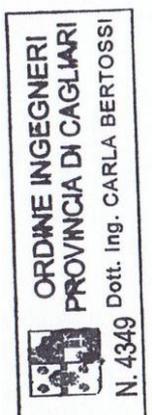
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

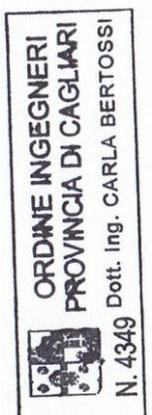
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 6. Allegati

1. Copia dell'atto di provenienza ultraventennale (Lotto 5)
2. Copia dell'atto di provenienza ultraventennale (Lotto 9)
3. Copia dell'atto di provenienza ultraventennale (Lotti 1 e 2)
4. Visura storica catastale dell'immobile distinto al NCEU Foglio 17 Mappale 2646 Sub 1 (Lotto 1)
5. Planimetria Catastale - Foglio 17 Mappale 2646 Sub 1 (Lotto 1)
6. Visura storica catastale dell'immobile distinto al NCEU Foglio 17 Mappale 2646 Sub 2 (Lotto 2)
7. Planimetria Catastale - Foglio 17 Mappale 2646 Sub 2 (Lotto 2)
8. Estratto di mappa catastale – Foglio 17 Mappale 2646 (Lotti 1 e 2)
9. Visura storica catastale dell'immobile distinto al NCT Foglio 4 Mapp. 130 (Lotto 3)
10. Estratto di mappa catastale – Foglio 4 Mappale 130 (Lotto 3)
11. Visura storica catastale dell'immobile distinto al NCT Foglio 7 Mapp. 75 (Lotto 4)
12. Estratto di mappa catastale – Foglio 7 Mappale 75 (Lotto 4)
13. Visura storica catastale dell'immobile distinto al NCT Foglio 27 Mapp. 82 (Lotto 5)
14. Visura storica catastale dell'immobile distinto al NCT Foglio 27 Mapp. 170 (Lotto 6)
15. Visura storica catastale dell'immobile distinto al NCT Foglio 27 Mapp. 209 (Lotto 7)
16. Estratto di mappa catastale – Foglio 27 (Lotti 5, 6 e 7)
17. Visura storica catastale dell'immobile distinto al NCT Foglio 28 Mapp. 196 (Lotto 8)
18. Estratto di mappa catastale – Foglio 28 Mappale 196 (Lotto 8)
19. Visura storica catastale dell'immobile distinto al NCT Foglio 40 Mapp. 38 (Lotto 9)
20. Estratto di mappa catastale – Foglio 40 Mappale 38 (Lotto 9)



21. Stralcio del P.U.C. di Villamar (Lotti 1 e 2)
22. Stralcio del P.U.C. di Villamar (Lotto 3)
23. Stralcio del P.U.C. di Villamar (Lotto 4)
24. Stralcio del P.U.C. di Villamar (Lotti 5 e 7)
25. Stralcio del P.U.C. di Villamar (Lotto 6)
26. Stralcio del P.U.C. di Villamar (Lotto 8)
27. Stralcio del P.U.C. di Villamar (Lotto 9)
28. Norme tecniche di Attuazione del P.U.C. di Villamar (Lotti 1 e 2)
29. Certificato di destinazione urbanistica (Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9)
30. Regolamento edilizio del Comune di Villamar
31. Licenza di costruzione n. 37 del 27/07/1973 (Lotti 1 e 2)
32. Progetto allegato alla Licenza di costruzione 37/1973 (Lotti 1 e 2)
33. Concessione edilizia n. 11 del 21/04/1979 (Lotto 2)
34. Progetto allegato alla C.E. 11/1979 (Lotto 2)
35. Concessione edilizia n. 11 del 22/03/1988 (Lotto 2)
36. Progetto allegato alla C.E. 11/1988 (Lotto 2)
37. Concessione edilizia n. 48 del 25/11/1991 (Lotti 1 e 2)
38. Progetto allegato alla C.E. 48/1991 (Lotti 1 e 2)
39. Certificato di agibilità allegato alla C.E. 48/1991 (Lotto 1)
40. Autorizzazione edilizia n. 4bis del 24/01/1992 (Lotto 1)
41. Nota di trascrizione del certificato di denunciata successione di  
(Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9)
42. Nota di trascrizione della costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Enel  
(Lotto 4)
43. Nota di trascrizione del certificato di denunciata successione di  
(lotto 8)
44. Visura storica del terreno NCT Foglio 28 Mappale 397 (Lotto 8)
45. Nota di trascrizione del certificato di denunciata successione di  
(Lotto 9)