

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 377/2010

Relazione perizia di stima

Creditore procedente:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY
S.p.A (in sostituzione di Banco di Sardegna S.p.A.)

Esecutato:



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Flaminia Ielo

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Guido Portoghese





INDICE



Premessa	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
Riepilogo dati procedura	6
Risposte ai quesiti	7
Quesito 1):	7
Quesito 2):	22
Quesito 3)	23
Quesito 4):	23
Quesito 5):	31
Quesito 6):	31
Quesito 7):	31
Quesito 9):	32
Quesito 10):	43
Conclusioni	45
Elenco degli allegati	45



Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo, io sottoscritto Ing. Guido Portoghese, con studio in Cagliari, via Ozieri n°45, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n.4067, nominato dalla S.V.I. Perito Estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 377/2010 del ruolo generale, promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (in sostituzione di BANCO DI SARDEGNA S.p.A.) contro [REDACTED], nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) *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.);*
- 2) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 3) *proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;*
- 4) *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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza*



della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 5) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 6) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

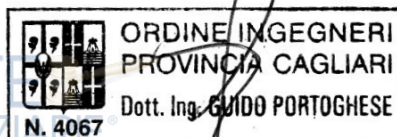


Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 16/09/2024, presso il mio studio in via Ozieri n°45 a Cagliari.

In data 28 novembre 2024 alle ore 14:00 sono iniziati i sopralluoghi, poi proseguiti i giorni 30 e 31 novembre 2024, alla presenza degli ingg. Monica Governi e Francesco Consalvo (collaboratori dello scrivente), le visite hanno interessato i seguenti beni:

Comune	rif. catastali		Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.52	mapp.1097	4.735	seminativo	1	17,12	4,89
Sinnai	F.52	mapp.1094	70	seminativo	1	0,25	0,07
Sinnai	F.52	mapp.1095	6	seminativo	1	0,01	0,02
Sinnai	F.23	mapp.13	79.680	pascolo cespuglioso	3	4,12	4,12
Sinnai	F.23	mapp.18	58.185	pascolo cespuglioso	2	9,02	9,02
Sinnai	F.23	mapp.19	61.010	pascolo cespuglioso	3	3,15	3,15
Sinnai	F.23	mapp.34	41.835	pascolo cespuglioso	1	19,45	10,80
Sinnai	F.27	mapp.292	3.630	pascolo	3	1,12	1,12
Sinnai	F.36	mapp.412	3.840	seminativo arboreo	2	9,92	5,95
Sinnai	F.36	mapp.143	895	seminativo	3	1,16	0,88
Sinnai	F.36	mapp.152	1.210	seminativo	3	1,56	1,19
Sinnai	F.36	mapp.154	740	seminativo	3	0,96	0,73
Sinnai	F.36	mapp.144	2.335	seminativo arboreo	3	4,82	3,62
Sinnai	F.36	mapp.153	5.395	seminativo	3	6,97	5,29
Sinnai	F.46	mapp.1364	3.614	seminativo	2	9,33	3,55
Sinnai	F.46	mapp.1365	71	mandorleto	1	0,53	0,28
Sinnai	F.51	mapp.333	13.205	seminativo	2	34,10	12,96
Sinnai	F.51	mapp.337	1.635	seminativo	3	2,11	1,60
Sinnai	F.48	mapp.184	830	seminativo	3	1,07	0,81
Sinnai	F.48	mapp.185	17.330	seminativo	4	10,74	5,57
Sinnai	F.48	mapp.187	1.820	seminativo	4	1,13	0,56
Sinnai	F.35	mapp.448	490	pascolo	1	1,14	1,01
Sinnai	F.49	mapp.80	26.660	porz.AA uliveto mq 107;		0,19	0,11



				porz.BB pascolo arboreo mq 26.553;		61,71	54,85
Maracalagonis	F.6	mapp. 171	7.380	porz.AA seminativo mq 7.376; porz.BB vigneto mq 1; porz.CC pascolo mq 3;	3	11,43	7,62
Maracalagonis	F.6	mapp.172	7.785	seminativo	3	12,06	8,04
Maracalagonis	F.7	mapp.387	960	vigneto	3	3,22	1,28

Tutti i terreni interessati dai sopralluoghi risultarono privi di recinzione o recintati parzialmente, pertanto fu possibile accedere agli stessi in maniera agevole. Durante le operazioni è stata verificata l'estensione delle aree oggetto della relazione e raccolta documentazione fotografica dei luoghi (v. Allegato 2.0 – Verbale sopralluoghi).

Le operazioni peritali hanno riguardato inoltre l'acquisizione dei documenti relativi al certificato di destinazione urbanistica, agli accertamenti catastali e alle verifiche presso la Conservatoria.

Riepilogo dati procedura

Creditore procedente:	AMCO-ASSET MENAGEMENT COMPANY S.P.A. (in sostituzione di BANCO DI SARDEGNA S.p.A.)
Debitore:	[REDACTED]
Titolo:	Decreto Ingiuntivo n.866/010,racc. n.2709/10
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo € 396.675,48
Pignoramento	R.G. 22214 R.P. 14052
Annotaz./trascriz.	R.G. 22281 R.P. 15544 in data 19/07/2011
Data di notifica (497 c.p.c.) 08/06/2010	a cred. proc. (557 c.p.c.): 12/07/2010
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.: 11/07/2010
Istanza di vendita	Data deposito: 12/07/2010
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data deposito: 24/11/2011
Depositato n°1 certificato notarile	
Beni pignorati:	Terreno sito in Comune di Sinnai censito al C.T.: f. 52 mapp. 1097 per la quota di 1/1. Terreni sito in Comune di Sinnai censiti al C.T.: f. 52 mapp. 1094- 1095 per la quota di 1/3. Terreni siti in Comune di Sinnai censiti C.T.: f. 23 mapp.13 - 18 -19- 34, f. 27 mapp.292, f. 36 mapp.412 - 143 - 152 - 154 -144 -153, f. 46 (ex mapp. 287) mapp.1364 - 1365, f. 51 mapp.333 - 337, f. 48 mapp.184 - 185 - 187, f. 35 mapp.448, f. 49 mapp.80, ciascuno per la quota di 1/6. Terreno sito in Comune di Maracalagonis censito al C.T.: f. 7 mapp.387 per la quota di 1/6. Terreni siti in Comune di Maracalagonis censiti al C:T. f. 6 mapp.171-172, ciascuno per la quota di 1/6.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

Risposte ai quesiti

Quesito 1):

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.)

1) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 52 particella 1097 di mq 4735

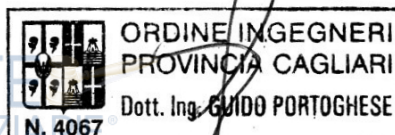
Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA) è censito al NCT foglio 52 particella 1097 ha una superficie catastale di **mq 4.735**. Il foglio 52 è ubicato a sud-est rispetto al centro abitato di Sinnai, il terreno è raggiungibile mediante uno stradello interpodereale. L'area confina a nord-est con le particelle 201-205-641-369, a sud-est con la particella 1164, a sud-ovest con la particella 1098 e a nord-ovest con le particelle 1092-203. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto, la giacitura è regolare, l'area è priva di recinzione e di sistema di irrigazione, e si trova a breve distanza dal centro abitato. La località in cui ricade il bene è denominata "Luceri".

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	ref. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.52 mapp.1097	4.735	seminativo	1	17,12	4,89

2) Terreni in Comune di SINNAI (CA) distinti al NCT foglio 52 particella 1094 e 1095 della superficie rispettivamente pari a mq 70 e mq 6

I due terreni pignorati sono ubicati in comune di Sinnai (CA), sono censiti al NCT foglio 52 particella 1094 e 1095, e hanno una superficie catastale pari a **mq 70** (con riferimento alla particella 1094) e **mq 6** (con riferimento alla particella 1095). Il foglio catastale 52 è ubicato a sud-est rispetto al centro abitato di Sinnai, i due terreni sono raggiungibili mediante uno stradello



interpodereale.

La particella 1094 confina catastalmente a nord-ovest con le particelle 190 e 1611, a nord-est con le particelle 1092 e 1226, a sud-est con la particella 1093 e a sud-ovest con la particella 1095 e con il *rio Luceri*.

La particella 1095 confina catastalmente a nord con la particella 1094, a sud-ovest con il *rio Luceri*, a nord-est con la particella 640 e 1093, a sud-est 1657.

Le due aree costituiscono spazi di risulta derivanti dalla realizzazione della strada sterrata che costeggia il *rio Luceri*. La giacitura è regolare, i terreni si presentano entrambi in stato di abbandono, privi di recinzione e di sistema di irrigazione. La località in cui ricadono è denominata "*Luceri*".

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alle due particelle la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali		Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.52	mapp.1094	70	seminativo	1	0,25	0,07
Sinnai	F.52	mapp.1095	6	seminativo	1	0,01	0,02

3) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 23 particella 13 della superficie pari a mq 79.680.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 23 particella 13 e ha una superficie catastale di **mq 79.680**. Il foglio catastale 23 è ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Sinnai e il terreno è raggiungibile dal centro abitato mediante la via Sant'Elena, che prosegue poi come strada comunale Sinnai-Tasonis e, dopo circa 5,5 km, una svolta a destra in uno stradello sterrato. Il punto più vicino al terreno in questione è raggiungibile dopo circa 1,8 km dall'inizio dello stradello, da qui il terreno è raggiungibile solo a piedi, attraverso la vegetazione, dopo circa 350 metri in direzione est. Catastalmente confina a nord e a ovest con la particella 32, a est con il *rio Monte Corda*, e a sud-ovest con la particella 34. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno risulta ricoperto da una fitta macchia mediterranea. La giacitura è irregolare, con una notevole pendenza (nella direzione del sottostante bacino di Corongiu). Il terreno è privo di recinzione e di sistema di



irrigazione. La località è denominata "Arca S'Arcedda".

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di pascolo cespuglioso come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.23 mapp.13	79.680	pascolo cespuglioso	3	4,12	4,12

4) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 23 particella 18 della superficie pari a mq 58.185.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 23 particella 18 e ha una superficie catastale di **mq 58.185**. Il foglio catastale 23 è ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Sinnai e il terreno è raggiungibile dal centro abitato mediante la via Sant'Elena, che prosegue poi come strada comunale Sinnai-Tasonis e, dopo circa 5,5 km, una svolta a destra in uno stradello sterrato. Il punto più vicino al terreno in questione è raggiungibile dopo circa 1,1 km dall'inizio dello stradello carrabile, mentre il terreno è raggiungibile solo a piedi, attraverso la vegetazione, dopo circa 400 metri in direzione sud. Catastalmente confina a nord-ovest con la particella 35, a nord-est con le particelle 19 e 38, a sud-est con la particella 36 a sud-ovest con la particella 61 del Foglio 41. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto, esso è ricoperto da una fitta macchia mediterranea. La giacitura è irregolare, con una notevole pendenza (nella direzione del sottostante bacino di Corongiu). Il terreno è privo di recinzione e di sistema di irrigazione. La località è denominata "Arca S'Arcedda".

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di pascolo cespuglioso come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.23 mapp.18	58.185	pascolo cespuglioso	2	9,02	9,02



5) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 23 particella 19 della superficie pari a mq 61.010.

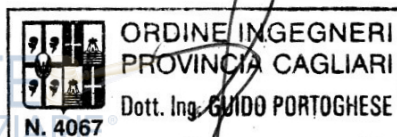
Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 23 particella 19 e ha una superficie catastale di **mq 61.010**. Il foglio catastale 23 è ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Sinnai e il terreno è raggiungibile dal centro abitato mediante la via Sant'Elena, che prosegue poi come strada comunale Sinnai-Tasonis e, dopo circa 5,5 km, una svolta a destra in uno stradello sterrato. Il punto più vicino al terreno in questione è raggiungibile dopo circa 1,1 km dall'inizio dello stradello carrabile, mentre il terreno è raggiungibile solo a piedi, attraverso la vegetazione, dopo circa 250 metri in direzione sud-est. Catastalmente confina a nord-ovest con le particelle 35 e 37, a nord-est con la particella 34, a sud-est con il *rio Monte Corda* e la particella 38 e a sud-ovest con le particelle 36 e 18. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto, esso è ricoperto da una fitta macchia mediterranea. La giacitura è irregolare con una notevole pendenza (nella direzione del sottostante bacino di Corongiu). Il terreno è privo di recinzione e di sistema di irrigazione. La località è denominata "Arcu S'Arcedda".

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di pascolo cespuglioso come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	ref. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.23 mapp.19	61.010	pascolo cespuglioso	3	3,15	3,15

6) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 23 particella 34 della superficie pari a mq 41.835.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 23 particella 34 e ha una superficie catastale di **mq 41.835**. Il foglio catastale 23 è ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Sinnai e il terreno è raggiungibile dal centro abitato mediante la via Sant'Elena, che prosegue poi come strada comunale Sinnai-Tasonis e, dopo circa 5,5 km, una svolta a destra in uno stradello sterrato. Il punto più vicino al terreno in questione è raggiungibile



dopo circa 1,1 km dall'inizio dello stradello carrabile, mentre il terreno è raggiungibile solo a piedi, attraverso la vegetazione, dopo circa 400 metri in direzione sud. Catastalmente confina a nord-ovest con la particella 14, a nord-est con le particelle 13 e 32, a sud con il *rio Monte Corda* e con la particella 19. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto ed è ricoperto da una fitta macchia mediterranea. La giacitura è irregolare con una notevole pendenza (nella direzione del sottostante bacino di Corongiu). L'area è priva di recinzione e di sistema di irrigazione. La località è denominata "Arcu S'Arcedda".

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di pascolo cespuglioso come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.23 mapp.34	41.835	pascolo cespuglioso	1	19,45	10,80

7) **Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 27 particella 292 della superficie pari a mq 3.630.**

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 27 particella 292 e ha una superficie catastale di **mq 3.630**. Il foglio catastale 27 è ubicato poco a nord rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile dal centro abitato mediante la via Is Mitzas, dopo circa 800 metri a partire dall'incrocio con la via G. Dessì. Catastalmente confina a nord-ovest con la particella 291, a nord-est con le particelle 152-153-181-154, a sud-est con le particelle 79 e 83, a sud-ovest con le particelle 61 e 47. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è situato in collina, con giacitura in discreta pendenza. La vegetazione presente è cespugliosa e l'area è priva di recinzione - salvo per un breve tratto al confine la particella 47 - nonché di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di pascolo come indicato nel prospetto sotto riportato:



Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.27 mapp.292	3.630	pascolo	3	1,12	1,12

8) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 36 particella 412 della superficie pari a mq 3.840.

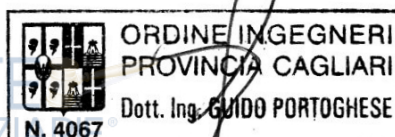
Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 36 particella 412 e ha una superficie catastale di **mq 3.840**. Il foglio catastale 36 è ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno in questione è raggiungibile tramite strada asfaltata denominata *via Circonvallazione* (all'altezza del tratto tra "*prolungamento di via Emilia*" e "*via Sant'Elena*"). Catastalmente confina a nord-ovest con le particelle 551-398-399-401-402, a nord-est con il *rio Beguris*, a sud-est con le particelle 586 e 587, a sud-ovest con la particella 556. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto, esso risulta tuttavia piantumato, anche se in maniera rada, a mandorleto. La giacitura è irregolare e in leggera pendenza. L'area è dotata di recinzione solamente su due lati: lato strada e lungo il confine nord-ovest. Per una piccola porzione, l'area è gravata da una servitù di pubblica utilità, trattasi di un impianto di sollevamento idrico per le zone limitrofe, ubicato nel lato sud-est del terreno.

Dal punto di vista produttivo, il catasto attribuisce alla particella la qualità di seminativo arboreo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.36 mapp.412	3.840	seminativo arboreo	2	9,92	5,95

9) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 36 particella 143 della superficie pari a mq 895.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), è censito al NCT foglio 36 particella 143 e ha una superficie catastale di **mq 895**. Il foglio catastale 36 è ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante uno stradello interpodereale che si dirama dalla strada denominata



prolungamento di via Emilia. Catastalmente confina a ovest con il *rio Mela*, a sud con la particella, a est con le particelle 702 e 43. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto ma cespuglioso, risulta tuttavia piantumato in modo sparso e rado con ulivi. La giacitura è irregolare e l'area risulta priva di recinzione e di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.36 mapp.143	895	seminativo	3	1,16	0,88

10) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 36 particella 152 della superficie pari a mq 1.210.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 36 particella 152 e ha una superficie catastale di **mq 1.210**. Il foglio catastale 36 è ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante la strada denominata *prolungamento di via Emilia*. Catastalmente confina a nord con la particella 144, a sud e a est con il *rio Mela*, a ovest con la particella 148 e con uno stradello interpodereale che si dirama per pochi metri dal *prolungamento di via Emilia*. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto ma cespuglioso, risulta tuttavia piantumato in modo sparso e rado con ulivi. La giacitura è irregolare e l'area risulta priva di recinzione e di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce al terreno la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.36 mapp.152	1.210	seminativo	3	1,56	1,19

11) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 36 particella 154 della superficie pari a mq 740.



Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), è censito al NCT foglio 36 particella 154 e ha una superficie catastale di mq 740. Il foglio catastale 36 è ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante la strada denominata *prolungamento di via Emilia* e affaccia direttamente su di essa. Catastalmente confina a ovest con il *rio Mela*, a sud con il prolungamento della via Emilia, a est con la particella 32 (del F.37) e a nord con la particella 23 (del F.37). Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto ma cespuglioso, risulta tuttavia piantumato in modo sparso e rado con ulivi. La giacitura è pressoché piana, l'area risulta priva di recinzione e di sistema di irrigazione ed è attraversata da un largo stradello di penetrazione interpodereale.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.36 mapp.154	740	seminativo	3	0,96	0,73

12) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 36 particella 144 della superficie pari a mq 2.335.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), è censito al NCT foglio 36 particella 144 e ha una superficie catastale di mq 2.335. Il foglio catastale 36 è ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante uno stradello che si dirama dalla strada denominata "*prolungamento della via Emilia*". Catastalmente confina a nord e a ovest con la particella 142, a sud-ovest con la particella 148, a est con il *rio Mela* a sud con la particella 152. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto ma cespuglioso, con la presenza di pochi alberi di ulivo. La giacitura è irregolare e l'area risulta priva di recinzione e di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di seminativo arboreo come indicato nel prospetto sotto riportato:



Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.36 mapp.144	2.335	seminativo arboreo	3	4,82	3,62

13) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 36 particella 153 della superficie pari a mq 5.395.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), è censito al NCT foglio 36 particella 153 e ha una superficie catastale di **mq 5.395**. Il foglio catastale 36 è ubicato a nord-est rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante la strada denominata “*prolungamento di via Emilia*”, sulla quale è affacciato direttamente. Catastalmente confina a nord con le particelle 143 e 43, a est con il *rio Mela*, a sud con il prolungamento di via Emilia, a ovest con un'altra diramazione del *rio Mela*. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto, esso risulta tuttavia piantumato in modo sparso e rado con ulivi. La giacitura è irregolare, l'area risulta priva di recinzione e di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.36 mapp.153	5.395	seminativo	3	6,97	5,29

14) Terreni in Comune di SINNAI (CA) distinti al NCT foglio 46 particella 1364 della superficie pari a mq 3.614 e particella 1365 della superficie pari a mq 71.

I terreni pignorati sono siti in comune di Sinnai (CA) essi sono censiti al NCT foglio 46 rispettivamente alla particella 1364 avente una superficie catastale di **mq 3.614** e alla particella 1365 avente una superficie catastale di **mq 71**. Le due aree sono contigue. Il foglio catastale 46 è ubicato a est rispetto al centro abitato di Sinnai. I terreni sono raggiungibili mediante la strada denominata “*via Circonvallazione*” e si trovano in corrispondenza dell'incrocio con *traversa via*

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

Sant'Elena.

La particella 1364 confina catastalmente a nord con *traversa via Sant'Elena*, a ovest con le particelle 1363 e 1365, a sud con le particelle 294-292-291-1366, a est con la particella 288.

La particella 1365 ha forma trapezoidale, con una dimensione prevalente rispetto alle altre, trattasi di un appezzamento molto stretto e lungo. Essa confina catastalmente a nord con lo stradello denominato *traversa via Sant'Elena*, a ovest con la particella 1361, a sud con la particella 1363, a est con la particella 1364.

Il sopralluogo svolto ha evidenziato che i due terreni risultano incolti. La particella 1364 è risultata non coltivata e, in corrispondenza del confine con lo stradello summenzionato, sono presenti alcuni ulivi secolari. La particella 1365 costituisce un appezzamento molto stretto e lungo e risulta occupata in parte dal canale di scolo che si sviluppa parallelo alla via Circonvallazione. Inoltre, lungo il confine con lo stradello è presente un box in muratura con n.2 sportelli metallici chiusi. La giacitura delle due aree è regolare, esse risultano prive di recinzione e di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce, rispettivamente al mappale 1364 la qualità di seminativo e al 1365 quella di mandorleto, come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.46 mapp.1364	3.614	seminativo	2	9,33	3,55
Sinnai	F.46 mapp.1365	71	mandorleto	1	0,53	0,28

15) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 51 particella 333 della superficie pari a mq 13.205.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 51 particella 333 e ha una superficie catastale di mq **13.205**. Il foglio catastale 51 è ubicato a sud rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante la strada comunale denominata "*via Mara*", nei pressi dell'intersezione con la S.P. 15, ed è raggiungibile mediante uno stradello

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

interpodereale. Catastalmente confina a nord-ovest con lo stradello che costituisce il prolungamento della via Mara, a nord-est con la particella 339, a sud-est con le particelle 561-562-335-337, e a sud-ovest con le particelle 330-331-332-336. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto ma arato. La giacitura è regolare con pendenza accentuata, l'area è priva di recinzione – salvo che per il lato confinante con la particella 339 - e di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.51 mapp.333	13.205	seminativo	2	34,10	12,96

16) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 51 particella 337 della superficie pari a mq 1.635.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 51 particella 337 ha una superficie catastale di **mq 1.635**. Il foglio 51 è ubicato a sud rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante la strada comunale denominata “*via Mara*”, nei pressi dell’intersezione con la S.P. 15, ed è raggiungibile mediante uno stradello interpodereale. Catastalmente confina a nord-ovest con le particelle 333 e 336, a nord-est con la particella 335, a sud-est con le particella 404 e 338, a sud-ovest con la particella 338. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto e non piantumato. La giacitura è regolare con lieve pendenza, l'area è priva di recinzione e di sistema di irrigazione, ed è attraversata da uno stradello di penetrazione agraria.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce all'area la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.51 mapp.337	1.635	seminativo	3	2,11	1,60



17) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 48 particella 184 della superficie pari a mq 830.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), è censito al NCT foglio 48 particella 184 e ha una superficie catastale di **mq 830**. Il foglio 48 è ubicato a est rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante uno stradello interpoderale, al quale si accede mediante una strada che si dirama dal centro abitato di Sinnai, verso est per circa 3,0 km. L'ultimo tratto dello stradello non è percorribile se non con mezzi agricoli, a causa della pendenza e del fondo dissestato. Infine, a partire dallo stradello, per raggiungere la particella, occorre utilizzare i distacchi tra fondi limitrofi. Catastalmente confina a nord-ovest con la particella 241, a est con la particella 185, a sud e a ovest con la particella 219. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto ma interessato da vegetazione spontanea mediterranea, di tipo cespuglioso e a medio fusto. Esso è inoltre privo di recinzione e di sistema di irrigazione. La giacitura è irregolare, con pendenza accentuata.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.48 mapp.184	830	seminativo	3	1,07	0,81

18) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 48 particella 185 della superficie pari a mq 17.330.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 48 particella 185 e ha una superficie catastale di **mq 17.330**. Il foglio 48 è ubicato a est rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante uno stradello interpoderale, al quale si accede mediante una strada che si dirama dal centro abitato di Sinnai, verso est per circa 3,0 km. L'ultimo tratto dello stradello non è percorribile se non con mezzi agricoli, a causa della pendenza e del fondo dissestato. Infine, a partire dallo stradello, per raggiungere la particella, occorre utilizzare i distacchi tra fondi limitrofi. Catastalmente

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

confina a nord-ovest con le particelle 241-276-277-146, a nord-est con la particella 187, a sud-est con le particelle 189 e 273. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto ma interessato da vegetazione spontanea mediterranea, di tipo cespuglioso e a medio fusto. Esso è inoltre privo di recinzione e di sistema di irrigazione. La giacitura è irregolare, con pendenza accentuata e nella parte superiore è attraversato dallo stradello summenzionato.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.48 mapp.185	17.330	seminativo	4	10,74	5,57

19) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 48 particella 187 della superficie pari a mq 1.820.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 48 particella 187 e ha una superficie catastale di **mq 1.820**. Il foglio 48 è ubicato a est rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante uno stradello interpoderale, al quale si accede mediante una strada che si dirama dal centro abitato di Sinnai, verso est per circa 3,0 km. L'ultimo tratto dello stradello non è percorribile se non con mezzi agricoli, a causa della pendenza e del fondo dissestato. Catastalmente confina a nord con la particella 146, a est con le particelle 191 e 192, a sud con le particelle 189 e 193, a ovest con la particella 185. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto ma interessato da vegetazione spontanea mediterranea, di tipo cespuglioso e a medio fusto. Esso è inoltre privo di recinzione e di sistema di irrigazione. La giacitura è irregolare, con lieve pendenza e nella parte superiore è attraversato dallo stradello summenzionato.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di seminativo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.48 mapp.187	1.820	seminativo	4	1,13	0,56



20) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 35 particella 448 della superficie pari a mq 490.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), è censito al NCT foglio 35 particella 448 e ha una superficie catastale di **mq 490**. Il foglio 35 è ubicato nel settore nord del centro abitato di Sinnai. Il terreno è ubicato all'angolo tra la *via Torquato Tasso* e la *via Mariano IV*. Catastalmente confina a sud con la *via Torquato Tasso*, a ovest con la particella 4260, a ovest con la *via Mariano IV* e a nord con lo stradello di accesso alla particella 4260. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto, esso risulta recintato lungo i confini con le particelle edificate. La giacitura è irregolare, con lieve pendenza, inoltre parte del lotto è stato utilizzato per la realizzazione della viabilità pubblica.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di pascolo come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	ref. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.35 mapp.448	490	pascolo	1	1,14	1,01

21) Terreno in Comune di SINNAI (CA) distinto al NCT foglio 49 particella 80 della superficie pari a mq 26.660.

Il terreno pignorato è sito in comune di Sinnai (CA), censito al NCT foglio 49 particella 80 e ha una superficie catastale di **mq 26.660**. Il foglio 49 è ubicato a est rispetto al centro abitato di Sinnai. Il terreno è raggiungibile mediante una strada che si dirama dal centro abitato di Sinnai, verso est per circa 3,0 km. La strada diventa poi sterrata e prosegue per circa 1,5 Km, con denominazione "*strada vicinale muredittas*". Catastalmente confina a nord-ovest con la *strada vicinale muredittas*, a nord-est con la particella 79, a sud-est con le particelle 136-153-157, a sud con la particella 81 e con la particella 1 (del F.54). Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è in stato di abbandono, tuttavia esso è piantumato in modo sparso a uliveto. La giacitura è irregolare, l'area è priva di recinzione e di sistema di irrigazione.



Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità di uliveto (per un'estensione di mq 107) e di pascolo arboreo (per mq 26.553) come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Sinnai	F.49 mapp.80	26.660	porz.AA uliveto mq 107;	-	0,19	0,11
			porz.BB pascolo arboreo mq 26.553;	-	61,71	54,85

22) Terreno in Comune di MARACALAGONIS (CA) distinto al NCT foglio 6 particella 171 della superficie pari a mq 7.380 e particella 172 della superficie pari a mq 7.785.

I due terreni pignorati sono ubicati in comune di Maracalagonis (CA), sono censiti al NCT foglio 6 particelle 171 e 172 e hanno una superficie catastale pari a **mq 7.380** (con riferimento alla particella 171) e **mq 7.785** (con riferimento alla particella 172). Il foglio catastale 6 è ubicato a est rispetto al centro abitato di Maracalagonis. I due terreni sono raggiungibili, a partire dalla via San Basilio, percorrendo la strada provinciale 16 per circa 1,2 Km, svoltando a sinistra in uno stradello interpodereale e proseguendo per circa 400 metri.

Catastalmente, la particella 171 confina a nord-ovest con le particelle 167 e 329, a nord-est con la particella 172, a sud-est con la particella 173 e a sud-ovest con le particelle 137-148-150 (del F.5).

La particella 172 confina a nord-ovest con le particelle 329 e 170, a nord-est con le particelle 303-332-183, a sud-est con la particella 173 e a sud-ovest con la particella 171. Il sopralluogo svolto ha evidenziato che i due terreni sono incolti e in stato di abbandono, essi risultano inoltre privi di recinzione e di sistema di irrigazione. La giacitura è regolare.

Dal punto di vista produttivo, il catasto attribuisce alla particella 171 la qualità di seminativo (per un'estensione di mq 7.376), di vigneto (per mq 1) e di pascolo (per mq 3), mentre alla particella 172 quella di seminativo, come indicato nel prospetto sotto riportato:



Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Maracalagonis	F.6 mapp.171	7.380	porz.AA seminativo mq 7.376;	3	11,43	7,62
			porz.BB vigneto mq 1;	3	0,01	0,01
			porz.CC pascolo mq 3;	2	0,01	0,01
Maracalagonis	F.6 mapp.172	7.785	seminativo	3	12,06	8,04

23) Terreno in Comune di MARACALAGONIS (CA) distinto al NCT foglio 7
particella 387 della superficie pari a mq 960.

Il terreno pignorato è ubicato in comune di Maracalgonis (CA), è censito al NCT foglio 7 particella 387, ha una superficie catastale pari a **mq 960**. Il foglio catastale 7 è ubicato a sud rispetto al centro abitato di Maracalagonis. Il terreno è raggiungibile mediante uno stradello interpodereale di circa 200 metri che si dirama da *via dello sport* in direzione sud.

Catastalmente, la particella 387 confina a nord-ovest con la particella 385, a est con la particella 350 (del F.8), a sud con la particella 388, a ovest con la particella 706.

Il sopralluogo svolto ha evidenziato che il terreno è incolto e versa in stato di abbandono. Esso risulta inoltre privo di recinzione e di sistema di irrigazione.

La giacitura è regolare.

Dal punto di vista produttivo il catasto attribuisce alla particella la qualità vigneto come indicato nel prospetto sotto riportato:

Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	qualità	classe	redd. domin.	redd. agrario
Maracalagonis	F.7 mapp.387	960	vigneto	3	3,22	1,28

Quesito 2):

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



Dalle visure eseguite dallo scrivente emerge che la descrizione attuale dei beni è conforme al pignoramento (v. Allegati da 1.01 a 1.26 – Visure catastali).

Quesito 3)

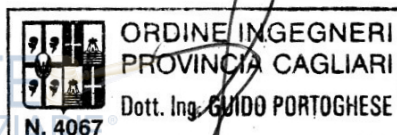
Proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

I terreni oggetto di pignoramento sono risultati tutti liberi da fabbricati (v. “Allegato 1.2– Estratto di mappa” e “Allegato 1.3-Inquadramento Territoriale”).

Quesito 4):

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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

I Comuni di Sinnai e di Maracalagonis sono ricompresi nell'Ambito di Paesaggio costiero n.27 di cui all'art.14 del vigente “Piano Paesaggistico Regionale” approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione n.36/7 del 05/09/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n.30 in data 08/09/2006. I due Comuni non



hanno completato la procedura di adeguamento del proprio strumento urbanistico alle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Lo scrivente ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento (v. "Allegato 1.4 - Certificato di destinazione urbanistica"), da tale documentazione risulta quanto segue.

Il terreno sito in Comune di Sinnai, distinto al NCT **Foglio 51 particelle 1097**, è in parte ricompreso nella **sottozona classificata "G1.1 - servizi urbani di interesse generale del centro urbano di Sinnai"** e in parte nella **sottozona "G2.1 - verde attrezzato, parchi, impianti sportivi e ricreativi al servizio del centro urbano di Sinnai"** del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le N.T.A. del PUC (art. 48, 49 e 50) definiscono le zone G quali aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale di carattere pubblico e privato.

Nell'"Allegato 1.4 - Certificato di destinazione urbanistica" sono riportate le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti su ogni particella.

Sino all'adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale, si applicheranno le norme transitorie di salvaguardia di cui all'art.15 delle NTA del PPR.

24

I terreni siti in Comune di Sinnai, distinti al NCT **Foglio 51 particelle 1094-1095**, sono ricompresi nella **sottozona classificata "H5 - di Rispetto Cimiteriale"** del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le N.T.A. del PUC specificano che le zone H sono aree di salvaguardia. Esse comprendono la fascia costiera e gli ambiti di valore naturalistico e paesaggistico del territorio comunale, le fasce di rispetto stradali, le fasce attorno alle zone abitate, le fasce di rispetto cimiteriale, le aree archeologiche.

Le sottozone H5 costituiscono le zone di rispetto attorno ai cimiteri, individuate al fine di garantire le distanze di legge dal centro abitato e le distanze degli edifici in genere dalle aree cimiteriali.

Nell'"Allegato 1.4 - Certificato di destinazione urbanistica" sono riportate le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti su ogni particella.

I terreni siti in Comune di Sinnai, distinti al NCT **Foglio 23 particelle 13-19-34** sono ricompresi nella **sottozona classificata "H1.1 - di rispetto per la salvaguardia della risorsa idrica"** del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le N.T.A. del PUC specificano che le zone H sono aree di salvaguardia. Esse comprendono la fascia costiera e gli ambiti


ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

di valore naturalistico e paesaggistico del territorio comunale, le fasce di rispetto stradali, le fasce attorno alle zone abitate, le fasce di rispetto cimiteriale, le aree archeologiche.

La sottozona "H1- di Rispetto Naturalistico, Paesaggistico, Fluviale, Geomorfologico e Forestale" è regolamentata dall'art. 56 delle NTA del PUC, si tratta di grandi aree che rivestono particolare pregio naturalistico e faunistico: tra queste sono compresi i rilievi collinari e montani non utilizzabili per le attività agricole e rappresentanti l'ambiente della macchia mediterranea e della foresta, nonché le aree fluviali e gli specchi d'acqua dei vari laghi artificiali presenti nel territorio comunale.

Nelle sottozone H1.1 è prescritta l'inedificabilità, con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della L. n. 765 del 6.8.1967 per edifici, attrezzature ed impianti di interesse pubblico.

L'articolo 57 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale indica inoltre le attività e le destinazioni vietate in tali zone.

Le particelle 13,19 e 34 sono inoltre sottoposte ai vincoli derivanti da:

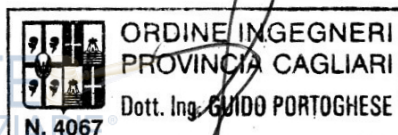
- *Fascia di rispetto fluviale dal rio "Correxerbu" (art. 143 D.lgs. 42/2004);*
- *Area boscata (art. 142 D.lgs. 42/2004);*
- *Idrogeologico forestale (Regio Decreto n. 3267 del 30 dicembre 1923);*

La particella 13 è interessata solo parzialmente al vincolo inerente l'"Area boscata".

Nell'"Allegato 1.4 - Certificato di destinazione urbanistica" sono riportate le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti su ogni particella.

Sino all'adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale, si applicheranno le norme transitorie di salvaguardia di cui all'art.15 delle NTA del PPR.

Il terreno sito in Comune di Sinnai, distinto al NCT Foglio 23 particella 18 è ricompreso nella sottozona classificata "H1 – di Rispetto Naturalistico, Paesaggistico, Fluviale, Geomorfologico e Forestale" del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le N.T.A. del PUC specificano che le zone H sono aree di salvaguardia. Esse comprendono la fascia costiera e gli ambiti di valore naturalistico e paesaggistico del territorio comunale, le fasce di rispetto stradali, le fasce attorno alle zone abitate, le fasce di rispetto cimiteriale, le aree archeologiche.



La sottozona “H1- di Rispetto Naturalistico, Paesaggistico, Fluviale, Geomorfologico e Forestale” è regolamentata dall’art. 56 delle NTA del PUC, si tratta di grandi aree che rivestono particolare pregio naturalistico e faunistico: tra queste sono compresi i rilievi collinari e montani non utilizzabili per le attività agricole e rappresentanti l’ambiente della macchia mediterranea e della foresta, nonché le aree fluviali e gli specchi d’acqua dei vari laghi artificiali presenti nel territorio comunale.

La particella 18 è inoltre sottoposta al vincoli derivante dal D.lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio,”:

- *Area boscata (art. 142 D.lgs. 42/2004).*

Nell’Allegato 1.4 - Certificato di destinazione urbanistica” sono riportate le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti su ogni particella.

Sino all’adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale, si applicheranno le norme transitorie di salvaguardia di cui all’art.15 delle NTA del PPR.

Il terreno sito in Comune di Sinnai, distinto al NCT Foglio 27 particella 292 è incluso in parte nella sottozona “E1” e parte nella sottozona “E5” del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le N.T.A. del PUC (artt. 30, 31 e 35) fanno riferimento integralmente alle disposizioni del D.A. 2266/U/83 e del D.P.G.R. del 3 Agosto 1994 n.228 "Direttive per le Zone Agricole".

In particolare le N.T.A. del PUC indicano per la zone E le parti di territorio destinate all’agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all’itticoltura, all’attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all’agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

La sottozona E1 comprende le aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate.

La sottozona E5 comprende le aree marginali per l’attività agricola, nelle quali viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Gli articoli 31 e 35 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale indicano per le sottozone E1 ed E5 gli interventi ammessi e disciplinano la densità edilizia, i limiti di altezza, i distacchi, i tipi edilizi e la tipologia delle recinzioni.


ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

La particella 292 è inoltre sottoposta ai vincoli derivanti da:

- *PAI (Piano Assetto Idrogeologico): in parte fascia di pericolosità idraulica "Hi4";*

Nell'Allegato 1.4 - "Certificato di destinazione urbanistica" sono riportate le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti su ogni particella.

Sino all'adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale, si applicheranno le norme transitorie di salvaguardia di cui all'art.15 delle NTA del PPR.

I terreni siti in Comune di Sinnai, distinti al NCT Foglio 36 particella 143, 152, 154, 144, 153 - Foglio 51 particella 333, 337 - Foglio 48 particella 184, 185, 187 sono inclusi nella sottozona "E1" del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le N.T.A. del PUC (artt. 30 e 31) fanno riferimento integralmente alle disposizioni del D.A. 2266/U/83 e del D.P.G.R. del 3 Agosto 1994 n.228 "Direttive per le Zone Agricole". In particolare le N.T.A. del PUC indicano per la zone E le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

La sottozona E1 comprende le aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate.

L'articolo 31 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale, con riferimento alla sottozona E1, indica gli interventi ammessi e disciplina la densità edilizia, i limiti di altezza, i distacchi, i tipi edilizi e la tipologia delle recinzioni.

Per i terreni censiti al Foglio 36 particelle 143, 152, 154, 144, 153 sussiste inoltre il vincolo di:

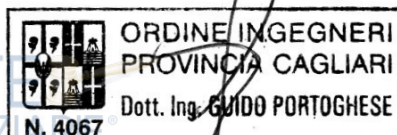
- *Fascia di rispetto fluviale dal rio "Mela" (art. 143 D.lgs. 42/2004);*

Per i terreni censiti al Foglio 36 particelle 154 e 153 (in parte), sussiste inoltre il vincolo:

- *interno AVA (area di verifica archeologica).*

Nell'Allegato 1.4 - "Certificato di destinazione urbanistica" sono riportate le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti su ogni particella.

Sino all'adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale, si applicheranno le norme transitorie di salvaguardia di cui all'art.15 delle NTA del PPR.



I terreni siti in Comune di Sinnai, distinti al NCT Foglio 36 particella 412, Foglio 46 particella 1364, 1365 sono inclusi in parte nella sottozona "E1" e parte in parte nella sottozona "H3" del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Per quanto riguarda le zone "E - agricole", le N.T.A. del PUC (artt. 30 e 31) fanno riferimento integralmente alle disposizioni del D.A. 2266/U/83 e del D.P.G.R. del 3 Agosto 1994 n.228 "*Direttive per le Zone Agricole*".

In particolare le N.T.A. del PUC indicano per la zone E le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

La sottozona E1 comprende le aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate. L'articolo 31 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale, con riferimento alla sottozona E1, indica gli interventi ammessi e disciplina la densità edilizia, i limiti di altezza, i distacchi, i tipi edilizi e la tipologia delle recinzioni.

Le N.T.A. del PUC specificano che le zone H sono aree di salvaguardia. Esse comprendono la fascia costiera e gli ambiti di valore naturalistico e paesaggistico del territorio comunale, le fasce di rispetto stradali, le fasce attorno alle zone abitate, le fasce di rispetto cimiteriale, le aree archeologiche.

La sottozona "H5 - di rispetto stradale", ricomprende le aree che ricadono all'interno delle fasce di rispetto delle strade statali, provinciali e comunali così come individuate, per tipologia e dimensione, dalla cartografia di piano.

Nell'"Allegato 1.4 - Certificato di destinazione urbanistica" sono riportate le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti su ogni particella.

Sino all'adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale, si applicheranno le norme transitorie di salvaguardia di cui all'art.15 delle NTA del PPR.

Il terreno sito in Comune di Sinnai, distinto al NCT Foglio 49 particella 80, ricade nella sottozona "E2" del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le N.T.A. del PUC (artt. 30 e 31), fanno riferimento integralmente alle disposizioni del D.A. 2266/U/83 e del D.P.G.R. del 3 Agosto 1994 n.228 "*Direttive per le Zone Agricole*".

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

In particolare le N.T.A. del PUC indicano per la zone E le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

La sottozona E2 comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, ubicati prevalentemente nella parte pianeggiante del territorio comunale.

L'articolo 32 delle N.T.A. del PUC indica gli interventi ammessi in tali zone e disciplina la densità edilizia in funzione dell'intervento previsto.

Nell'Allegato 1.4 - Certificato di destinazione urbanistica" sono riportate le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti su ogni particella.

Sino all'adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale, si applicheranno le norme transitorie di salvaguardia di cui all'art.15 delle NTA del PPR.

Il terreno sito in Comune di Sinnai, distinto al NCT **Foglio 35 particella 448**, è incluso in parte in **zona "B1"** del vigente Piano Urbanistico Comunale e in parte nella **"viabilità pubblica"** 29

Le N.T.A. del PUC definiscono la zona B di completamento urbano, ripartita in due sottozone: B1 e B2. La prima riguarda l'abitato di Sinnai e la seconda il completamento della frazione di Solanas.

Per quanto riguarda la sottozona B1, l'edificazione è attuata con lo strumento della "Concessione Edilizia diretta". In essa, sono consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni. E' richiesta la sistemazione a verde degli spazi ineditati.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiario è di 3,0 mc/mq, con un massimo di 2,3 mc/mq per le residenze ed un minimo di 0,7 mc/mq riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata.

Ai fini dell'edificazione è prescritto un lotto minimo di 200 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del P.U.C.



L'articolo 14 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale disciplina oltre alla densità edilizia, i limiti di altezza, i distacchi e gli allineamenti stradali, i tipi edilizi e gli spazi da adibire a parcheggio.

Le verifiche svolte non hanno consentito di avere evidenza circa la superficie ceduta per la strada, né l'esistenza di una pratica di esproprio o della variazione catastale legata alla cessione. La particella così come rappresentata nell'estratto di mappa catastale ricomprende la porzione ceduta o comunque inglobata nella viabilità comunale. Allo stesso modo, la superficie catastale è quella lorda.

Nell'Allegato 1.4 - Certificato di destinazione urbanistica" sono riportate le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti su ogni particella.

Sino all'adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale, si applicheranno le norme transitorie di salvaguardia di cui all'art.15 delle NTA del PPR.

I terreni siti in Comune di Maracalagonis, distinti al NCT Foglio 6 particelle 171-172, sono inclusi nella sottozona classificata "**E1 2B - Agricola**" del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le N.T.A. del PUC di Maracalagonis individuano le zone E e quelle parti di territorio destinate all'agricoltura. Esse inoltre si distinguono in funzione della loro qualità agronomica, identificata dalla attribuzione alle sottozone E1, E2, E3, E4, E5, secondo quanto stabilito dall'art. 8, primo comma, D.P.G.R. del 3 agosto 1994, n.228, "**Direttive per le zone agricole**". Nello specifico la sottozone E1 vengono definite come: "**aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata**".

Nell'Allegato 1.4 - Certificato di destinazione urbanistica" sono riportate le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti su ogni particella.

Sino all'adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale, si applicheranno le norme transitorie di salvaguardia di cui all'art.15 delle NTA del PPR.

Per il terreno sito in Comune di Maracalagonis, distinto al NCT Foglio 7 particella 387, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Maracalagonis individua l'area all'interno della sottozona classificata "**G4**" del vigente Piano Urbanistico Comunale. Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente, attraverso la sovrapposizione cartografica sulle tavole della zonizzazione del PUC vigente, l'area

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

risulterebbe ricadere in parte in sottozona S3 e in parte in Hi4, come riportato anche nella precedente relazione di stima.

Per le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e i vincoli presenti sulla particella si rimanda alle Norme tecniche di attuazione e alle tavole relative alla Zonizzazione del PUC vigente.

Sino all'adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale, si applicheranno le norme transitorie di salvaguardia di cui all'art.15 delle NTA del PPR.

Quesito 5):

Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

31

I terreni risultano prevalentemente non utilizzati e incolti, solo in qualche caso risultano curati da conduttori non conosciuti.

Quesito 6):

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

I beni oggetto della procedura sono costituiti da terreni liberi da edifici, pertanto non ci si ritrova nella fattispecie oggetto del quesito.

Quesito 7):

***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Sui terreni oggetto di stima, non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

Quesito 8):

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I terreni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 9):

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Lotto1 - Terreno in Comune di Sinnai, località Luceri, distinto al NCT Foglio 52, particella 1097, 1094 e 1095.

Come riportato in precedenza, i terreni sono ubicati in *località Luceri*, a poca distanza dall'area urbana di Sinnai. Le tre particelle sono tutte prive di recinzione e di collegamento idrico.

Per quanto riguarda la particella 1097, il terreno risulta pianeggiante e di forma regolare.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), l'area ricade in parte nella sottozona urbanistica "G1.I" e parte nella "G2.I".

L'utilizzo delle aree ricadenti nelle sottozone sopracitate si concretizza con l'approvazione di un piano attuativo che ricomprende l'intero comparto, e che allo stato attuale non risulta approvato.

Allo stesso modo, l'iter di adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale risulta essere in corso. Pertanto sino al completamento di tale procedura, gli interventi che possono essere autorizzati sul territorio sono quelli consentiti dalle norme di salvaguardia.

Considerato che il valore di un area edificabile non può prescindere dalle tempistiche necessarie per la sua trasformazione e quindi dal tempo di ritorno dall'investimento

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

effettuato, e che questo dato non è stimabile nel caso specifico a causa della condizione urbanistica sopra citata, attualmente l'area - data l'impossibilità di stabilire se una ipotetica trasformazione troverebbe una domanda sul mercato immobiliare, considerata anche l'incertezza sui tempi necessari per la sua effettiva disponibilità edificatoria - può essere considerata al pari di un terreno agricolo, con il vantaggio di essere ubicata in prossimità del centro abitato. Si ritiene pertanto, sulla base delle indagini condotte e dell'esperienza dello scrivente, che il più probabile valore di mercato, su unità di superficie sia stimabile in **€/mq 9,00**.

La superficie totale del terreno è pari a **mq 4.735**.

Pertanto il valore del bene è stimabile come segue: $4.735 \text{ mq} \times \text{€/mq } 9,00 = \text{€ } \underline{\underline{42.615,00}}$

Per quanto riguarda le particelle 1094 e 1095, esse risultano pianeggianti, di forma irregolare e costituiscono spazi di risulta derivanti dalla realizzazione della strada sterrata che costeggia il *rio Luceri*.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), ricadono nella sottozona urbanistica "*H5 - di rispetto cimiteriale*", su cui vige un generale divieto di edificazione. 33

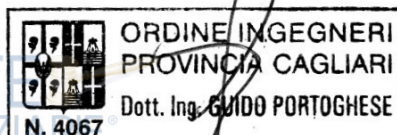
Sulla base delle indagini condotte e dell'esperienza dello scrivente, vista la destinazione urbanistica, appurato che la pezzatura, la forma e la posizione rispetto alla viabilità interna sono particolarmente infelici, si ritiene di procedere al calcolo del più probabile valore di mercato mediante l'applicazione delle tabelle dei "*Valori Agricoli Medi*" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Cagliari per l'anno 2007 per la "*Regione agraria n.8*" ed espressi in funzione della qualità del fondo agricolo.

Tale valore per la qualità "*seminativo*" risulta essere pari a €/mq 0,55 e viene aggiornato rispetto al 2007 con l'applicazione del coefficiente ISTAT: $\text{€/mq } 0,55 \times 1,337 = \text{€/mq } \underline{\underline{0,74}}$

Inoltre in considerazione delle caratteristiche intrinseche dei terreni, come descritto più sopra, si ritiene di applicare una riduzione del prezzo pari al 30%, quindi risulta essere pari a: **€/mq 0,52**.

La superficie della particella 1094 è pari a mq 70, mentre quella della particella 1095 è pari a mq 6.

La superficie totale del lotto è pari a: $\text{mq } 70 + \text{mq } 6 = \text{mq } \underline{\underline{76,00}}$.



Pertanto il valore del bene è stimabile come segue: (mq 76,00 x €/mq 0,52) = € **39,52**.

La quota pignorata è pari ad 1/3 della superficie totale, pertanto il valore del bene per la sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: € 39,52/3= **€ 13,17**

Pertanto il valore del lotto n.1 è stimabile come segue:

(€ 42.615,00 + € 39,52) = **€ 42.654,52**

La quota pignorata riferita alla particella 1097 è pari ad 1/1 della superficie totale, mentre con riferimento alle particelle 1094 e 1095 è pari a 1/3, pertanto il valore del bene per la sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a:

€ 42.615,00 + € 13,17 = **€ 42 628,17**

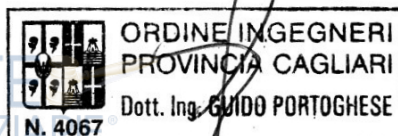
Lotto 2 - Terreni in Comune di Sinnai, località S'arcu S'Arcedda, distinto al NCT Foglio 23, particella 13, 18,19,34.

Come riportato in precedenza, i terreni sono ubicati in località S'arcu S'Arcedda, essi hanno una giacitura irregolare con una notevole pendenza, risultano ricoperti da macchia mediterranea, sono privi di recinzione e di allaccio idrico. Le quattro particelle che compongono il lotto sono tutte contigue e con caratteristiche simili sia per giacitura che per qualità agricola.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), le particelle 13, 19 e 34 ricadono nella sottozona urbanistica "H1.1 - di rispetto per la salvaguardia della risorsa idrica", mentre la particella 18 nella sottozona "H1 - di Rispetto Naturalistico, Paesaggistico, Fluviale, Geomorfologico e Forestale".

Sulla base delle indagini condotte, dell'esperienza dello scrivente, considerata la destinazione urbanistica e le caratteristiche intrinseche delle aree, si procede al calcolo del più probabile valore di mercato mediante l'applicazione delle tabelle dei "Valori Agricoli Medi" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Cagliari per l'anno 2007 per la "Regione agraria n.8" ed espressi in funzione della qualità del fondo agricolo.

Tale valore in relazione alla qualità "pascolo cespuglioso" risulta essere pari a €/mq 0,18 e viene aggiornato con l'applicazione del coefficiente ISTAT:


ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

€/mq $0,18 \times 1,337 =$ €/mq **0,24**

La superficie della particella 13 è pari a mq **79.680**.

La superficie della particella 18 è pari a mq **58.185**.

La superficie della particella 19 è pari a mq **61.010**.

La superficie della particella 34 è pari a mq **41.835**.

La superficie totale del lotto è pari a: (mq 79.680+ mq 58.185+ mq 61.010+ mq 41.835) =
mq 240.710.

Pertanto il valore del lotto è stimabile come segue:

(mq 240.710 x €/mq 0,24) = **€ 57.770,40**

La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore del bene per la
sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: $€ 57.770,40/6 =$ **€ 9.628,40**

Lotto 3 - Terreno in Comune di Sinnai, distinto al NCT Foglio 27, particella 292.

Come indicato in precedenza, il terreno è situato in collina l'area è priva di recinzione e di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel 35
Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), la particella ricade in parte nella sottozona urbanistica "E1 - produzioni agricole tipiche e specializzate" e in parte nella sottozona "E5 - aree marginali per l'attività agricola".

Sulla base delle indagini condotte, dell'esperienza dello scrivente e considerate le caratteristiche intrinseche dell'area, si procede al calcolo del più probabile valore di mercato mediante l'applicazione delle tabelle dei "Valori Agricoli Medi" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Cagliari per l'anno 2007 per la "Regione agraria n.8" ed espressi in funzione della qualità del fondo agricolo.

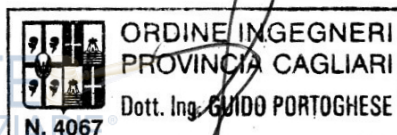
Tale valore in relazione alla qualità "pascolo" risulta essere pari a €/mq 0,31 e viene attualizzato con l'applicazione del coefficiente ISTAT:

€/mq $0,31 \times 1,337 =$ €/mq **0,41**

La superficie totale del terreno è pari a: **mq 3.630**.

Pertanto il valore del bene è stimabile come segue: (mq 3.630 x €/mq 0,41) = € **1.488,30**

La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore del bene per la
sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: $€ 1.488,30/6 =$ **€ 248,05**



Lotto 4 - Terreno in Comune di Sinnai, distinti al NCT Foglio 36, particella 412.

Sulla base delle indagini condotte e dell'esperienza dello scrivente, il più probabile valore di mercato, vista la destinazione urbanistica della particella, ricadente in parte nella sottozona "E1 - produzioni agricole tipiche e specializzate" e in parte nella sottozona "H3 - di rispetto stradale", come meglio esplicitato in risposta al quesito n.6, per il calcolo del più probabile valore di mercato, su unità di superficie il sottoscritto ritiene di applicare il valore agricolo medio pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Cagliari per l'anno 2007 per la "Regione agraria n.8".

Tale valore in relazione alla qualità "seminativo arboreo" risulta essere pari a €/mq 0,56, e viene attualizzato con l'applicazione del coefficiente ISTAT:

$$\text{€/mq } 0,56 \times 1,337 = \text{€/mq } \mathbf{0,75}$$

La superficie totale del terreno è pari a: **mq 3.840.**

Pertanto il valore del bene è stimabile come segue: (mq 3.840 x €/mq 0,75) = € **2.880,00**

La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore del bene per la sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: € 2.880,00/6 = **€ 480,00**

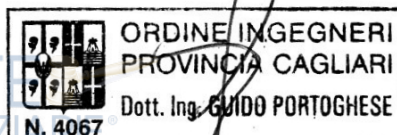
36

Lotto 5 - Terreni in Comune di Sinnai, distinti al NCT Foglio 36, particelle 143,152, 154, 144, 153.

Come riportato in precedenza, i terreni costituenti il lotto 6 hanno una giacitura irregolare, sono tutti privi di recinzione e di sistema di irrigazione, sono incolti ma risultano presenti se in modo sparso e rado, delle piante di ulivo secolari.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), le particelle 143,152, 154, 144, 153 ricadono nella sottozona urbanistica "E1 - produzioni agricole tipiche e specializzate". Su di esse gravano gli ulteriori vincoli di natura paesaggistica e, nel caso dei mappali 153 e 154, quello legato alla verifica archeologica (AVA).

Sulla base delle indagini condotte, dell'esperienza dello scrivente, considerata la destinazione urbanistica e le caratteristiche intrinseche delle aree, si procede al calcolo del più probabile valore di mercato, su unità di superficie mediante l'applicazione delle tabelle dei "Valori Agricoli Medi" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del



territorio di Cagliari per l'anno 2007 per la "Regione agraria n.8" ed espressi in funzione della qualità del fondo agricolo.

Tale valore in relazione alla qualità "seminativo" risulta essere pari a €/mq 0,55, e viene attualizzato con l'applicazione del coefficiente ISTAT:

€/mq 0,55 x 1,337 = **€/mq 0,74**

La superficie totale del terreno contraddistinto dal n. di particella 143 è pari a: **mq 895**

La superficie totale del terreno contraddistinto dal n. di particella 152 è pari a: **mq 1.210**

La superficie totale del terreno contraddistinto dal n. di particella 154 è pari a: **mq 740**

La superficie totale del terreno contraddistinto dal n. di particella 144 è pari a: **mq 2.335**

La superficie totale del terreno contraddistinto dal n. di particella 153 è pari a: **mq 5.395**

La superficie totale del lotto è pari a:

mq 895 + mq 1.210 + mq 740 + mq 2.335 + mq 5.395 = **mq 10.575,00.**

Pertanto il valore del bene è stimabile come segue: (mq 10.575 x €/mq 0,74) = **€ 7.825,50**

La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore del bene per la sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: € 7.825,50/6 = **€ 1.304,25**

Lotto 6 - Terreni in Comune di Sinnai, distinti al NCT Foglio 46, particella 1364 e 1365;

Come riportato in precedenza, i terreni costituenti il lotto 7 hanno una giacitura regolare, sono privi di recinzione e di sistema di irrigazione. La particella 1364 risulta incolta e su di essa è presente un ulivo secolare, la particella 1365 risulta piantumata ad ulivi.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché appunto nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), le particelle 1364 e 1365 ricadono in parte nella sottozona urbanistica "E1 - produzioni agricole tipiche e specializzate" e in parte nella sottozona "H3 - di rispetto stradale",

Sulla base delle indagini condotte, dell'esperienza dello scrivente, considerata la destinazione urbanistica e le caratteristiche intrinseche delle aree, si procede al calcolo del più probabile valore di mercato mediante l'applicazione delle tabelle dei "Valori Agricoli Medi" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Cagliari per l'anno 2007 per la "Regione agraria n.8" ed espressi in funzione della qualità del fondo agricolo.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

Tale valore in relazione alla qualità "seminativo" risulta essere pari a €/mq 0,55, mentre per la qualità "mandorleto" risulta essere pari a €/mq 0,84, esse vengono attualizzate con l'applicazione del coefficiente ISTAT:

seminativo: €/mq 0,55 x 1,337= €/mq **0,74**

mandorleto: €/mq 0,84 x 1,337= €/mq **1,12**

La superficie della particella 1364 è pari a: **mq 3.614,00.**

La superficie della particella 1365 è pari a: **mq 71,00.**

Il valore della particella 1364 è stimabile come segue: (mq 3.614 x €/mq 0,74) = € **2.674,36**

Il valore della particella 1365 è stimabile come segue: (mq 71,00 x €/mq 1,12) = € **79,52**

Il valore totale del lotto è pari a: € 2.674,36 + € 79,52 = € **2.753,88**

La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore del bene per la sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: € 2.753,88/6= € **458,98**

Lotto 7 – Terreni in Comune di Sinnai, distinti al NCT Foglio 51, particelle 333 e 337.

Come riportato in precedenza, le particelle 333 e 337, hanno una giacitura regolare e sono prive di recinzione.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), entrambe le particelle ricadono nella sottozona urbanistica "EI - produzioni agricole tipiche e specializzate."

Sulla base delle indagini condotte, dell'esperienza dello scrivente, considerata la destinazione urbanistica e le caratteristiche intrinseche delle aree, si procede al calcolo del più probabile valore di mercato mediante l'applicazione delle tabelle dei "Valori Agricoli Medi" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Cagliari per l'anno 2007 per la "Regione agraria n.8" ed espressi in funzione della qualità del fondo agricolo.

Tale valore in relazione alla qualità "seminativo" risulta essere pari a €/mq 0,55 e viene attualizzato con l'applicazione del coefficiente ISTAT:

€/mq 0,55 x 1,337= €/mq **0,74**

La superficie della particella 333 è pari a: **mq 13.205,00.**



La superficie della particella 337 è pari a: **mq 1.635,00.**

La superficie totale del lotto è pari a: mq 13.205,00 + mq 1.635,00 = mq 14.840,00

Pertanto il valore del bene è stimabile come segue:

(mq 14.840,00 x €/mq 0,74) = € **10.981,60**

La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore del bene per la sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: € 10.981,60/6= € **1.830,27**

Lotto 8 - Terreni in Comune di Sinnai, distinti al NCT Foglio 48, particella 184, 185, 187.

Le particelle 184, 185 e 187, hanno una giacitura irregolare con lieve pendenza, sono prive di recinzione e di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), entrambe le particelle ricadono nella sottozona urbanistica “*E1 - produzioni agricole tipiche e specializzate*”.

Sulla base delle indagini condotte, dell'esperienza dello scrivente, considerata la destinazione urbanistica e le caratteristiche intrinseche delle aree, si procede al calcolo del più probabile valore di mercato, mediante l'applicazione delle tabelle dei “*Valori Agricoli Medi*” pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Cagliari per l'anno 2007 per la “*Regione agraria n.8*” ed espressi in funzione della qualità del fondo agricolo.

Tale valore in relazione alla qualità “*seminativo*” risulta essere pari a €/mq 0,55 e viene attualizzato con l'applicazione del coefficiente ISTAT:

€/mq 0,55 x 1,337 = €/mq **0,74**

La particella 184 ha una superficie catastale di mq **830.**

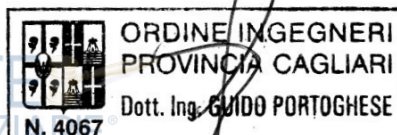
La particella 185 ha una superficie catastale di mq **17.330.**

La particella 187 ha una superficie catastale di mq **1.820.**

La superficie totale del lotto è pari a: mq 830 + mq 17.330 + mq 1.820 = **mq 19.980.**

Pertanto il valore del lotto è stimabile come segue:

(mq 19.980 x €/mq 0,74) = € **14.785,20**



La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore del bene per la sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: € 14.785,20/6= € 2.464,20

Lotto 9 - Terreno in Comune di Sinnai, distinto al NCT Foglio 35, particella 448.

Come riportato in precedenza, il terreno è ubicato in ambito urbano, per l'esattezza all'incrocio tra la *via Torquato Tasso* e la *via Mariano IV*.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), l'area ricade in parte nella sottozona urbanistica "*B1 - Centro urbano di Sinnai*", e in parte nella viabilità pubblica.

Le verifiche svolte non hanno permesso di confermare l'effettivo esproprio di parte dell'area a favore della viabilità, in ogni caso non risulta alcun frazionamento catastalmente registrato.

L'incognita sopra esposta impedisce al sottoscritto di attribuire alla particella il valore unitario pieno di un'area edificabile sita nell'ambito urbano di Sinnai.

Il sottoscritto sulla base delle indagini condotte e della propria esperienza ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area è stimabile in **€/mq 30,00**. La superficie totale del terreno è pari a **mq 490,00**.

Pertanto il valore del lotto è stimabile come segue: 490 mq x €/mq 30,00 = **€ 14.700,00**

La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore del bene per la sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: € 14.700,00/6= € 2.450,00

Lotto 10 - Terreno in Comune di Sinnai, distinto al NCT Foglio 49, particella 80.

La particella ha una giacitura irregolare, l'area è priva di recinzione e di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), ricadono entrambe nella sottozona urbanistica "*E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva*".

Sulla base delle indagini condotte, dell'esperienza dello scrivente, considerata la destinazione urbanistica e le caratteristiche intrinseche delle aree, si procede al calcolo



del più probabile valore di mercato, mediante l'applicazione delle tabelle dei "Valori Agricoli Medi" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Cagliari per l'anno 2007 per la "Regione agraria n.8" ed espressi in funzione della qualità del fondo agricolo.

L'area risulta destinata in parte a "uliveto" e in parte a "pascolo arboreo", il valore in relazione alla qualità è:

- "uliveto" (porzione AA) pari a €/mq 1,14, e viene attualizzato con l'applicazione del coefficiente ISTAT:

$$\text{€/mq } 1,14 \times 1,337 = \text{€/mq } \mathbf{1,52};$$

- "pascolo arboreo" (porzione BB) pari a €/mq 0,35, entrambi vendono attualizzati con l'applicazione del coefficiente ISTAT:

$$\text{€/mq } 0,35 \times 1,337 = \text{€/mq } \mathbf{0,47};$$

La superficie totale del terreno è pari a **mq 26.660,00**.

- La porzione di superficie (AA) destinata a *uliveto* è pari a **mq 107**.
- La porzione di superficie (BB) destinata a *pascolo arboreo* è pari a **mq 26.553,00**

Il valore del lotto è stimabile come segue:

$$(\text{mq } 107 \times \text{€/mq } 1,52) + (\text{mq } 26.553 \times \text{€/mq } 0,47) = \quad \quad \quad \mathbf{\text{€ } 12.642,55}$$

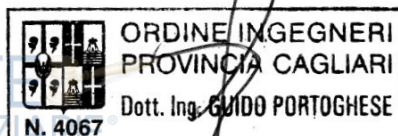
La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore del bene per la sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: $\text{€ } 12.642,55/6 = \mathbf{\text{€ } \underline{2.107,09}}$

Lotto 11 - Terreni in Comune di Maracalagonis, distinti al NCT Foglio 6, particelle 171-172.

Le particelle 171 e 172 hanno una giacitura regolare, sono prive di recinzione e di sistema di irrigazione.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), ricadono entrambe nella sottozona urbanistica "E1 2B".

Sulla base delle indagini condotte, dell'esperienza dello scrivente, considerata la destinazione urbanistica e le caratteristiche intrinseche delle aree, si procede al calcolo


ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
N. 4067

del più probabile valore di mercato, mediante l'applicazione delle tabelle dei "Valori Agricoli Medi" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Cagliari per l'anno 2007 per la "Regione agraria n.8" ed espressi in funzione della qualità del fondo agricolo.

La particella 171, risulta destinata a *seminativo*, *vigneto* e in parte a *pascolo*, il valore in relazione alla qualità, risulta essere:

- "*seminativo*" (porzione AA) risulta essere pari a €/mq 0,55, e viene attualizzato con l'applicazione del coefficiente ISTAT: €/mq 0,55x 1,337= **€/mq 0,74**;
- "*vigneto*" (porzione BB) risulta essere pari a €/mq 1,34, e viene attualizzato con l'applicazione del coefficiente ISTAT: €/mq 1,34x 1,337= **€/mq 1,79**
- "*pascolo*" (porzione CC) risulta essere pari a €/mq 0,31, e viene attualizzato con l'applicazione del coefficiente ISTAT: €/mq 0,31x 1,337= **€/mq 0,41**;

La particella 172 risulta destinata a "*seminativo*", il valore in relazione alla qualità risulta essere pari a €/mq 0,55 e viene attualizzato con l'applicazione del coefficiente ISTAT:

€/mq 0,55 x 1,337= **€/mq 0,74**

La superficie totale della particella 171 è pari a: **mq 7.380,00**.

- la porzione di superficie (AA) destinata a *seminativo* è pari a **mq 7.376**.
- la porzione di superficie (BB) destinata a *vigneto* è pari a **mq 1,00**.
- la porzione superficie (CC) destinata a *pascolo* è pari a **mq 3,00**.

Il valore della particella 171 è: (mq 7.376x €/mq 0,74) + (mq 1,00 x €/mq 1,79) + (mq 3,00 x €/mq 0,41) = **€ 5.461,26**.

La superficie totale della particella 172 è pari a: **mq 7.785,00**,

Il valore della particella 172 è: (mq 7.785,00 x €/mq 0,74) = **€ 5.760,90**

Il valore totale del lotto è pari a: **€ 5.461,26 + € 5.760,90 = € 11.222,16**

La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore della sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a: 11.222,16/6= **€ 1.870,36**

Lotto 12 - Terreni in Comune di Maracalagonis, distinti al NCT Foglio 7, particella 387.



Come riportato in precedenza, il terreno è ubicato a poca distanza dall'area urbana di Maracalagonis. L'area, dal punto di vista della destinazione urbanistica, come riportato al quesito 6, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 1.4), ricade nella sottozona "G4 per l'insediamento di servizi privati integrati con quelli sportivi, e del nucleo di servizio della zona D2 per insediamenti produttivi". L'utilizzo delle aree ricadenti nelle sottozone sopracitate si concretizza con l'approvazione di un piano attuativo che ricomprende l'intero comparto e che allo stato attuale non risulta essere in vigore.

Considerato che il valore di un area edificabile non può prescindere dalle tempistiche necessarie per la sua trasformazione - e quindi dal tempo di ritorno dall'investimento effettuato - e che questo dato non è stimabile nel caso specifico, a causa della condizione urbanistica sopra citata, attualmente l'area - visti i tempi incerti per la sua trasformazione e l'impossibilità di stabilire se una ipotetica trasformazione troverebbe una domanda sul mercato immobiliare - presenta l'unico vantaggio di essere ubicata in prossimità del centro abitato, al di là della futura potenzialità edificatoria. Si ritiene pertanto, sulla base delle indagini condotte e dell'esperienza dello scrivente, che il più probabile valore di mercato, su unità di superficie sia stimabile in **€/mq 5,00**.

La superficie totale del terreno è pari a: **mq 960,00**.

Il valore del bene è stimabile come segue: $960 \text{ mq} \times \text{€/mq } 5,00 = \text{€ } 4.800,00$

La quota pignorata è pari ad 1/6 della superficie totale, pertanto il valore della particella, per la sola quota di proprietà dell'esecutata corrisponde a:

$4.800,00/6 = \text{€ } \underline{\underline{800,00}}$

Quesito 10):


Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Trattandosi di terreni, non sono previste spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché spese condominiali.



Tabella riepilogativa:

n. Lotto	Comune	rif. catastali	Sup. (mq)	valore totale area (€)	quota eseguita	valore totale del LOTTO	valore totale del LOTTO QUOTA ESECUTATA
1	Sinnai	F.52 mapp.1097	4735	42 615,00	1/1	42 654,52	42 628,17
	Sinnai	F.52 mapp.1094	70	36,40	1/3		
	Sinnai	F.52 mapp.1095	6	3,12	1/3		
2	Sinnai	F.23 mapp.13	79680	19 123,20	1/6	57 770,40	9 628,40
	Sinnai	F.23 mapp.18	58185	13 964,40	1/6		
	Sinnai	F.23 mapp.19	61 010	14 642,40	1/6		
	Sinnai	F.23 mapp.34	41 835	10 040,40	1/6		
3	Sinnai	F.27 mapp.292	3 630	1 125,30	1/6	1 125,30	187,55
4	Sinnai	F.36 mapp.412	3 840	2 880,00	1/6	2 880,00	480,00
5	Sinnai	F.36 mapp.143	895	662,30	1/6	7848,85	1 308,14
	Sinnai	F.36 mapp.152	1 210	895,40	1/6		
	Sinnai	F.36 mapp.154	740	547,60	1/6		
	Sinnai	F.36 mapp.144	2 335	1 751,25	1/6		
6	Sinnai	F.46 mapp.1364	3 614	2 674,36	1/6	2 753,88	458,98
	Sinnai	F.46 mapp.1365	71	79,52	1/6		
7	Sinnai	F.51 mapp.333	13 205	9 771,70	1/6	10 981,60	1 830,27
	Sinnai	F.51 mapp.337	1 635	1 209,90	1/6		
8	Sinnai	F.48 mapp.184	830	614,20	1/6	14 785,20	2 464,20
	Sinnai	F.48 mapp.185	17 330	12 824,20	1/6		
	Sinnai	F.48 mapp.187	1 820	1 346,80	1/6		
9	Sinnai	F.35 mapp.448	490	14.700,00	1/6	14.700,00	2.450,00
10	Sinnai	F.49 mapp.80	26 660	162,64	1/6	12 642,55	2 107,09
				12 479,91			
11	Maracalagonis	F.6 mapp.171	7 380	5 458,24	1/6	11 222,16	1 870,36
				1,79			
				1,23			
12	Maracalagonis	F.6 mapp.172	7 785	5 760,90	1/6	4 800,00	800,00
12	Maracalagonis	F.7 mapp.387	960	4.800,00	1/6	4 800,00	800,00

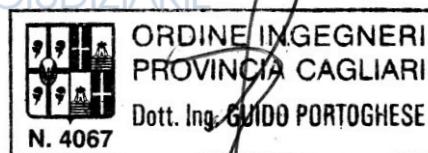

 ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA CAGLIARI
 Dott. Ing. GUIDO PORTOGHESE
 N. 4067

Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Guido Portoghese rassego la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 11/02/2025

Il consulente tecnico d'ufficio
(Dott. Ing. Guido Portoghese)



45

Elenco degli allegati

- 0.0 Documentazione fotografica;
- 0.1- Ispezione ipotecaria;
 - 1.1 - Visure catastali;
 - 1.2 – Estratti di mappa;
 - 1.3 – Inquadramenti territoriali;
 - 1.4 – Certificati di destinazione urbanistica;
- 2.0 – Verbale sopralluoghi;
- 3.0 - Perizia (versione privacy).

