QUESITO N.4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Immobile A) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 7 mq 53.780;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali.

Immobile B) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 354 mq 1.700;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali se non accatastare il manufatto presente. Per la ridotta dimensione ed l'esiguo valore del lotto non si è proceduto all'accatastamento, comunque nel caso si l'ill.mo G.I. lo ritenesse opportuno si procederà all'accatastamento.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

Immobile C) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 193 – mq 1.030;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali.

Immobile D) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 194 – mq 925;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali.

Immobile E) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 195 – mq 5.395;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali.

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

Immobile F) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 198 – mq 4.485;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali.

Immobile G) Area con sovrastante fabbricato da demolire C.T. F. 51 mapp. 422(parte);

Le modifiche catastali devo avvenire contestualmente con i proprietari dell'immobile attiguo al bene oggetto della presente procedura distinto in catasto al F. 51 m 422 sub. 1

Immobile H) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 113 – mq 6.575;
Immobile I) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 60 – mq 8.735;
Immobile J) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 107 – mq 6.680;
Immobile K) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 108 – mq 4.412;
Immobile L) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 111 – mq 9.274;
Immobile M) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 115 – mq 785;
Immobile O) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 112 – mq 13.730;

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

Per tali immobili si rimanda alle modifiche apportate dai vari frazionamenti e dai tipi mappali. Per delucidazioni si rimanda la quesito n. 2.

Immobile N) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 120 – mq 61.634;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali.

Immobile P) Fabbricato rurale distinto al C.T. al F. 51 Mapp. 423 – mq 285;

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

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali. Vedasi risposta quesito 2

Immobile Q) Terreno in Reg. Mori's Cannas distinto al F. 23 m 86 – mq 2.785;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali.

Immobile R) Terreno in Reg. Bia sa Seda distinto al F. 47 m 75 – mq 1.920;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali. Si rammenta che il mappale è intestato Erbì Gesuino. Vedasi le intergrazioni alla relazione notarile

Immobile S) Terreno in Reg. Cruccuri distinto al F. 26 m 93 – mq 6.770;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali.

Immobile T) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 201 – mq 4.645;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali. Si rammenta che il mappale è le è intestato Cocco Renzo.

Immobile U) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 188/A – mq 1.060;

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali. Si rammenta che il mappale è le è intestato Eridania Zuccherifici Nazionali S.p.a..

Immobile V) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 21 m 113 – mq 12.000.

Non è necessario effettuare delle modifiche catastali

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

QUESITO N.5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Immobile A) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 7 mq 53.780;

Immobile B) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 354 mq 1.700;

Immobile C) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 193 – mq 1.030;

Immobile D) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 194 – mq 925;

Immobile E) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 195 – mq 5.395;

Immobile F) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 198 – mq 4.485;

Immobile G) Area con sovrastante fabbricato da demolire C.T. F. 51 mapp. 422(parte);

Immobile H) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 113 – mq 6.575;

Immobile I) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 60 – mq 8.735;

Immobile J) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 107 – mq 6.680;

Immobile K) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 108 – mq 4.412;

Immobile L) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 111 – mq 9.274;

Immobile M) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 115 – mq 785;

Immobile N) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 120 – mq 61.634;

Immobile O) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 112 – mq 13.730;

Immobile P) Fabbricato rurale distinto al C.T. al F. 51 Mapp. 423 – mq 285;

Immobile Q) Terreno in Reg. Mori's Cannas distinto al F. 23 m 86 – mq 2.785;

Immobile R) Terreno in Reg. Bia sa Seda distinto al F. 47 m 75 – mq 1.920;

Immobile S) Terreno in Reg. Cruccuri distinto al F. 26 m 93 – mq 6.770;

Immobile T) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 201 – mq 4.645;

Immobile U) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 188/A – mq 1.060;

Immobile V) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 21 m 113 – mq 12.000.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI N. 5115 Dott. Ing. ANTONIO VOLPE

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

Per l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale si rimanda alle norme di attuazione del Programma di fabbricazione ed al certificato di destinazione urbanistica allegato

QUESITO N.6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L 47/85 ed all'art 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI N. 5115

Immobile A) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 7 mq 53.780;

Per il mappale 500 (ex 7) non ci sono abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Immobile B) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 354 mq 1.700;

Non ci sono abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

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

Immobile C) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 193 – mq 1.030;

Non ci sono abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Immobile D) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 194 – mq 925;

Non ci sono abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Immobile E) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 195 – mq 5.395;

Non ci sono abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Immobile F) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 198 – mq 4.485;

Non ci sono abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Immobile G) Area con sovrastante fabbricato da demolire C.T. F. 51 mapp. 422(parte);

Non ci sono abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia in quanto non sono presenti fabbricati.

Immobile H) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 113 – mq 6.575;

Non ci sono abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Immobile J) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 107 – mq 6.680;

Immobile K) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 108 – mq 4.412;

Immobile L) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 111 – mq 9.274;

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

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

Immobile O) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 112 – mq 13.730;

Per tali immobili non si può affermare con certezza che non ci siano abusi edilizi poiché, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Villasor, non sono state trovate licenze, autorizzazioni o concessioni per la costruzione del complesso. Tale situazione non deve sorprendere perché il complesso a detta dei proprietari è antecedente al 1967, anno in cui occorreva richiedere la licenza di costruzione. A conferma di quanto enunciato in data 6/12/1989 il Comune di Villasor rilasciava una concessione " per la variazione interna di una stalla da adibire a locale per la trasformazione dei prodotti dell'azienda e costruzione servizi igienici" ed in data 22/12/2989 rilasciava l'agibilità per i locali. Inoltre in data 14/02/2007 veniva presentato una richiesta di autorizzazione/concessione per un "Progetto per la manutenzione ordinaria e straordinaria di un fabbricato a destinazione produttiva di proprietà degli Eredi[redacted]...". Alla luce di queste autorizzazioni e documenti si reputa corretto considerare lecite le opere. Resta inteso che per conoscere con esattezza la liceità della situazione presente occorrerebbe presentare un progetto in Comune e solo dopo la valutazione dell'Ufficio si avrebbe la conferma della liceità.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

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

Immobile M) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 115 – mq 785;

Immobile I) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 60 – mq 8.735;

Immobile N) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 120 – mq 61.634;

Immobile P) Fabbricato rurale distinto al C.T. al F. 51 Mapp. 423 – mq 285;

Immobile Q) Terreno in Reg. Mori's Cannas distinto al F. 23 m 86 – mq 2.785;

Immobile R) Terreno in Reg. Bia sa Seda distinto al F. 47 m 75 – mq 1.920;

Immobile S) Terreno in Reg. Cruccuri distinto al F. 26 m 93 – mq 6.770;

Immobile T) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 201 – mq 4.645;

Immobile U) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 188/A – mq 1.060;

Immobile V) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 21 m 113 – mq 12.000.

Non ci sono abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

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

QUESITO N.7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Immobile A) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 7 mq 53.780;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile B) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 354 mq 1.700;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile C) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 193 – mq 1.030;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile D) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 194 – mq 925;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI DOTT. ING. ANTONIO VOLPE N. 5115

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

Immobile E) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 195 – mq 5.395;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile F) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 198 – mq 4.485;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile G) Area con sovrastante fabbricato da demolire C.T. F. 51 mapp. 422(parte);

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più .

Immobile H) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 113 – mq 6.575;

Immobile J) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 107 – mq 6.680;

Immobile K) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 108 – mq 4.412;

Immobile L) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 111 – mq 9.274;

Immobile O) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 112 – mq 13.730;

Gli immobili pignorati risultano vendibili in più lotti. Per definirli si è in attesa delle modifiche catastali .

Immobile I) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 60 – mq 8.735;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

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

Immobile M) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 115 – mq 785;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile N) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 120 – mq 61.634;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile P) Fabbricato rurale distinto al C.T. al F. 51 Mapp. 423 – mq 285;

L'immobile pignorato è stato precedentemente frazionato originando i mappali 3363 e 3364. Si consiglia di vendere i due lotti in un unico lotto per l'esigua estensione dei terreni. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più .

Immobile Q) Terreno in Reg. Mori's Cannas distinto al F. 23 m 86 – mq 2.785;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile R) Terreno in Reg. Bia sa Seda distinto al F. 47 m 75 – mq 1.920;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile S) Terreno in Reg. Cruccuri distinto al F. 26 m 93 – mq 6.770;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione

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

non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile T) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 201 – mq 4.645;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile U) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 188/A – mq 1.060;

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobile V) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 21 m 113 – mq 12.000.

L'immobile pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

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

QUESITO N.8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Immobile A) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 7 mq 53.780;

Immobile B) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 354 mq 1.700;

Immobile C) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 193 – mq 1.030;

Immobile D) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 194 – mq 925;

Immobile E) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 195 – mq 5.395;

Immobile F) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 198 – mq 4.485;

Immobile G) Area con sovrastante fabbricato da demolire C.T. F. 51 mapp. 422(parte);

Immobile H) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 113 – mq 6.575;

Immobile I) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 60 – mq 8.735;

Immobile J) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 107 – mq 6.680;

Immobile K) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 108 – mq 4.412;

Immobile L) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 111 – mq 9.274;

Immobile M) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 115 – mq 785;

Immobile N) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 120 – mq 61.634;

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI DOTT. ING. ANTONIO VOLPE

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

Immobile O) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 112 – mq 13.730;

Immobile P) Fabbricato rurale distinto al C.T. al F. 51 Mapp. 423 – mq 285;

Immobile Q) Terreno in Reg. Mori's Cannas distinto al F. 23 m 86 – mq 2.785;

Immobile R) Terreno in Reg. Bia sa Seda distinto al F. 47 m 75 – mq 1.920;

Immobile S) Terreno in Reg. Cruccuri distinto al F. 26 m 93 – mq 6.770;

Immobile T) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 201 – mq 4.645;

Immobile U) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 188/A – mq 1.060;

Immobile V) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 21 m 113 – mq 12.000.

Tutti gli immobili sono pignorati pro quota e tutti i soggetti esecutati hanno pignorati gli immobili per le quote di spettanza. Alla luce della situazione si reputa di non dover procedere alla divisione

Per la sua stima si rimanda al quesito n. 13.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

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

QUESITO N.9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Immobile A) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 7 mq 53.780;

Immobile B) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 354 mq 1.700;

Immobile C) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 193 – mq 1.030;

Immobile D) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 194 – mq 925;

Immobile E) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 195 – mq 5.395;

Immobile F) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 198 – mq 4.485;

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

Gli immobili sono occupati dal Sig Peddio Francesco a seguito del contratto di affitto redatto il 27/11/2007 presso la sede dell'unione Prov.le Agricoltori, via Roma 167 con scadenza 31/10/2008 (vedasi allegati). Si precisa che l'immobile A), a seguito del frazionamento del 11/02/2002 n. 474.1/2002 eseguito dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale ha originato i mappali 500 e 501.

Immobile G) Area con sovrastante fabbricato da demolire C.T. F. 51 mapp. 422(parte);

Al momento del sopralluogo in situ l'immobile a) non risultava occupato.

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

Immobile H) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 113 – mq 6.575;

Immobile I) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 60 – mq 8.735;

Immobile J) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 107 – mq 6.680;

Immobile K) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 108 – mq 4.412;

Immobile L) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 111 – mq 9.274;

Immobile O) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 112 – mq13.730;

Gli immobile sono occupati dal Sig Peddio Francesco a seguito del contratto di affitto redatto il 27/11/2007 presso la sede dell'unione Prov.le Agricoltori, via Roma 167 con scadenza 31/10/2008.

Immobile M) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 115 – mq 785;

Al momento del sopralluogo in situ l'immobile a) non risultava occupato.

Immobile N) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 120 – mq 61.634;

Immobile P) Fabbricato rurale distinto al C.T. al F. 51 Mapp. 423 – mq 285;

Al momento del sopralluogo in situ l'immobile a) non risultava occupato.

Immobile Q) Terreno in Reg. Mori's Cannas distinto al F. 23 m 86 – mq 2.785;

Al momento del sopralluogo in situ l'immobile non risultava occupato.

Immobile R) Terreno in Reg. Bia sa Seda distinto al F. 47 m 75 – mq 1.920;

Al momento del sopralluogo in situ l'immobile non risultava occupato. Si

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

rammenta che detto mappale è intestato catastalmente alle ditte Erbì Gesuino e Piroddi Maria.

Immobile S) Terreno in Reg. Cruccuri distinto al F. 26 m 93 – mq 6.770;

Al momento del sopralluogo in situ l'immobile non risultava occupato.

Immobile T) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 201 – mq 4.645;

Al momento del sopralluogo in situ l'immobile non risultava occupato. Si rammenta che detto mappale è intestato catastalmente alla ditta Cocco Renzo.

Immobile U) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 188/A – mq 1.060;

Al momento del sopralluogo in situ l'immobile non risultava occupato. Si rammenta che detto mappale è intestato catastalmente alla ditta Eridania Zuccherifici Nazionale SPA.

Immobile V) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 21 m 113 – mq 12.000.

Gli immobile sono occupati dal Sig Peddio Francesco a seguito del contratto di affitto redatto il 27/11/2007 presso la sede dell'unione Prov.le Agricoltori, via Roma 167 con scadenza 31/10/2008. E' stata richiesta copia del contratto presso l'Agenzia delle Entrate

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

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

QUESITO N.10

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

Per l'immobile pignorato non sussiste tale problema.

QUESITO N.11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Immobile A) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 7 mq 53.780;

Immobile B) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 354 mq 1.700;

Immobile C) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 193 – mq 1.030;

Immobile D) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 194 – mq 925;

Immobile E) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 195 – mq 5.395;

Immobile F) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 198 – mq 4.485;

Immobile G) Area con sovrastante fabbricato da demolire C.T. F. 51 mapp. 422(parte);

Immobile H) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 113 – mq 6.575;

Immobile I) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 60 – mq 8.735;

Immobile J) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 107 – mq 6.680;

Immobile K) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 108 – mq 4.412;

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

Immobile L) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 111 – mq 9.274;

Immobile M) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 115 – mq 785;

Immobile N) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 120 – mq 61.634;

Immobile O) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 112 – mq 13.730;

Immobile P) Fabbricato rurale distinto al C.T. al F. 51 Mapp. 423 – mq 285;

Immobile Q) Terreno in Reg. Mori's Cannas distinto al F. 23 m 86 – mq 2.785;

Immobile R) Terreno in Reg. Bia sa Seda distinto al F. 47 m 75 – mq 1.920;

Immobile S) Terreno in Reg. Cruccuri distinto al F. 26 m 93 – mq 6.770;

Immobile T) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 201 – mq 4.645;

Immobile U) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 188/A – mq 1.060;

Immobile V) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 21 m 113 – mq 12.000.

Per l'esistenza dei vincoli si rimanda alla lettera di risposta del Comune di Villasor

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

QUESITO N.12

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Immobile A) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 7 mq 53.780;

Immobile B) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 354 mq 1.700;

Immobile C) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 193 – mq 1.030;

Immobile D) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 194 – mq 925;

Immobile E) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 195 – mq 5.395;

Immobile F) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 198 – mq 4.485;

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

Immobile G) Area con sovrastante fabbricato da demolire C.T. F. 51 mapp. 422(parte);

Immobile H) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 113 – mq 6.575;

Immobile I) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 60 – mq 8.735;

Immobile J) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 107 – mq 6.680;

Immobile K) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 108 – mq 4.412;

Immobile L) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 111 – mq 9.274;

Immobile M) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 115 – mq 785;

Immobile N) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 120 – mq 61.634;

Immobile O) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 112 – mq 13.730;

Immobile P) Fabbricato rurale distinto al C.T. al F. 51 Mapp. 423 – mq 285;

Immobile Q) Terreno in Reg. Mori's Cannas distinto al F. 23 m 86 – mq 2.785;

Immobile R) Terreno in Reg. Bia sa Seda distinto al F. 47 m 75 – mq 1.920;

Immobile S) Terreno in Reg. Cruccuri distinto al F. 26 m 93 – mq 6.770;

Immobile T) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 201 – mq 4.645;

Immobile U) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 188/A – mq 1.060;

Immobile V) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 21 m 113 – mq 12.000.

Per l'esistenza dei vincoli si rimanda alla lettera di risposta del Comune di Villasor

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI DOTT. ING. ANTONIO VOLPE

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

QUESITO N.13

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

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile

Il metodo di stima utilizzato è quello per *comparazione diretta*. Questo metodo permette di stabilire il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe, e sulla base dei prezzi riscontrabili in traslazioni avvenute degli stessi beni.

Tale confronto, basato su determinati parametri, consente quindi la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale potrà essere inserito l'immobile oggetto di stima.

Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un mercato omogeneo, ossia una porzione di area urbana, all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici.

Una volta individuati gli immobili di confronto all'interno del mercato omogeneo, si devono considerare i parametri qualificanti l'immobile in questione e che consentono il confronto con gli altri simili.

Determinazione del valore commerciale dell'immobile

Viste le caratteristiche del bene descritte alla risposta al quesito n.2, si è proceduto ad effettuare alcune indagini nel mercato della zona in cui ricadono gli immobili, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili, per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato. Il mercato a cui si è fatto riferimento è un mercato omogeneo,

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

dove gli immobili considerati hanno simili caratteristiche rispetto al bene in esame. Si può così determinarne il valore economico per unità di superficie commerciale.

La scala dei valori è stata pertanto definita utilizzando dati riferiti da operatori del settore immobiliare locale e provenienti da compravendite di immobili ubicati a Villasor nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima e presi in esame quali termini di paragone.

Valutando le risultanze delle indagini di mercato, gli immobili considerati all'interno del mercato omogeneo sono i seguenti:

Immobile A) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 7 mq 53.780;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 1,50.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la superficie (si considera la superficie del mappale 500).

Immobile A) Vm = €/mq 1,00 x 53.652 mq = **€ 53.625,00**

Immobile B) Terreno distinto al C.T al F. 21 Mapp. 354 mq 1.700;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni di piccole dimensioni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 4,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie.

Immobile B) Vm = €/mq 3,00 x 1.700 mq = **€ 5.1800,00**

Immobile C) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 193 – mq 1.030;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni di piccole

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

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI Dott. Ing. ANTONIO VOLPE N. 5115

dimensioni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 4,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie.

Immobile C) Vm = €/mq 3,00 x 1.030 mq = **€ 3.090,00**

Immobile D) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 194 – mq 925;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni di piccole dimensioni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 4,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie.

Immobile D) Vm = €/mq 4,00 x 925 mq = **€ 2.775,00**

Immobile E) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 195 – mq 3700;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni di piccole dimensioni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 4,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie.

Immobile E) Vm = €/mq 3,00 x 3.700 mq = **€ 11.100,00**

Immobile F) Terreno in Reg. S. Iacu distinto al F. 52 m 198 – mq 4.485;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni di piccole dimensioni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 4,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato

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

unitario per la loro superficie.

Immobile F) Vm = €/mq 3,00 x 4.485 mq = **€13.455,00**

Immobile G) Area con sovrastante fabbricato da demolire C.T. F. 51 mapp. 422(parte);

Immobile H) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 113 – mq 6.575;

Immobile J) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 107 – mq 6.680;

Immobile K) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 108 – mq 4.412;

Immobile L) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 111 – mq 9.274;

Immobile O) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 112 – mq 13.730;

Immobile I) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 60 – mq 8.735;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 1,00.

Per ottenere il valore di mercato dei lotti occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie, ovvero per i mappali 60 di 6.110 mq e mappale 184 di 1.715 mq per un totale di 7.815 mq.

Immobile N) Vm = €/mq 1,0 x 7.815 mq = **€ 7.815,00**

Immobile M) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 115 – mq 785;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 1,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato

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

unitario per la loro superficie.

Immobile Q) Vm = €/mq 1,00 x 785 mq = **€ 785,00**

Immobile N) Terreno in Reg. Piscinas Masellus distinto al F. 22 m 120 – mq 61.634;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 4,00.

Per ottenere il valore di mercato dei lotti occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie, ovvero per i mappali 120 di 23.005 mq e mappale 185 di 36.750 mq per un totale di 59.755 mq.

Immobile N) Vm = €/mq 1,00 x 59.755 mq = **€ 59.755,00**

Immobile P) Fabbricato rurale distinto al C.T. al F. 51 Mapp. 423 – mq 285;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 50,00. Tale valore è stato determinato su lotti edificabili di superfici maggiori. Per ottenere il valore di mercato dei lotti occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie, ovvero per i mappali 3363 di 143 mq e mappale 3364 di 51 mq per un totale di 194 mq. Bisogna precisare che l'immobile P è ha un valore di mercato unicamente per i confinanti al lotto perché la dimensione del lotto non rende pratica la costruzione di qualunque edificio. L'importo determinato è definito dal valore di mercato

Immobile P) Vm = €/mq 50,00 x 194 mq = **€ 9.700,00**

Immobile Q) Terreno in Reg. Mori's Cannas distinto al F. 23 m 86 – mq 2.785;

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

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 4,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie.

Immobile Q) Vm = €/mq 2,00 x 2.785 mq = **€ 5.570,00**

Immobile R) Terreno in Reg. Bia sa Seda distinto al F. 47 m 75 – mq 1.920;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 4,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie.

Immobile R) Vm = €/mq 3,00 x 1.920 mq = **€ 5.760,00**

Immobile S) Terreno in Reg. Cruccuri distinto al F. 26 m 93 – mq 6.770;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 4,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie.

Immobile S) Vm = €/mq 3,00 x 6.770 mq = **€ 20.310,00**

Immobile T) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 201 – mq 4.645;

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni per metro

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

quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 1,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie.

Immobile T) Vm = €/mq 1,00 x 4.645 mq = **€ 4.645,00**

Immobile U) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 50 m 188/A – mq 1.060;

Per l'immobile U non si è determinato il valore di mercato poiché il terreno ricade all'interno dello zuccherificio.

Immobile V) Terreno in Reg. Bia Piricoccu distinto al F. 21 m 113 – mq 12.000.

Dalle ricerche di mercato si è riscontrata una quotazione media dei terreni per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad € 1,00.

Per ottenere il valore di mercato del lotto occorre moltiplicare il valore di mercato unitario per la loro superficie.

Immobile V) Vm = €/mq 1,00 x 53.652 mq = **€ 53.652,00**

Cagliari lì, 14/10/2009

Il C.T.U

Ing. Antonio Volpe

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI N. 5115 Dott. Ing. ANTONIO VOLPE

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