



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 508/16



contro



~~Patru Antonio, Cas Pasquale, Onni Luolana~~

promosso da

Intesa Sanpaolo S.p.a.– Creditore pignorante  
Avv. Maurizio Onnis, via Mille Lire 1, Cagliari



Giudice dell'esecuzione Dott.ssa SILVIA COCCO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Novembre 2020



RIF. 2 – 3 - 4



Dott. Ing. ROBERTO ZANDA  
Cagliari, via San Rocco 10, tel. 3405389836



## Sommario

1. PROPOSIZIONE	4
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3.0 Informativa Per Il	
DEBITORE	5
3.1 ESTRATTO DEL CATASTO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	6
3.2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	13
3.3. CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE	23
3.4. ACCATASTAMENTO DELL'U.I.U.	23
3.5. DESTINAZIONE URBANISTICA, TITOLO ABILITATIVO E CONFORMITÀ	23
3.6. DIVISIONE IN LOTTI	30
3.7. QUOTE DI PIGNORAMENTO E STIMA	30
3.8. E 3.9. STATO DELL'IMMOBILE	30
3.10. VINCOLI E DIRITTI	31
3.11. USI CIVICI	31
3.12. VALORE DELL'IMMOBILE	31
3.13. VALORE DELL'IMMOBILE	33
3.14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	33

## Allegati

1. Visura storiche e planimetrie catastali di u.i.u ed elaborati planimetrici per i seguenti beni:
  - fabbricato sito nel Comune di Selargius (CA) in via Milazzo 39 costituito da diversi appartamenti e beni distinti al NCEU al Foglio: 41 Particella: 4461 Sub: 2, 3, 4, 5, 6, 8,10,11,12.
  - fabbricato sito nel Comune di Selargius (CA) in via Fortunato Palmas distinto al NCEU al Foglio: 40 Particella: 2983 Sub.: 4
  - **Terreno sito nel Comune di Maracalagonis (CA) distinto al Catasto Terreni Foglio: 26 Particelle: 184-185**
  - **Terreno sito nel Comune di Quartu (CA) distinto al Catasto Terreni Foglio: 1 Particelle: 533. 557, 78.**
  - **Terreno sito nel Comune di Quartucciu (CA) distinto al Catasto Terreni Foglio: 8 Particelle: 1471.**
2. Ispezioni ipotecarie a nome **[REDACTED]**
3. Certificato di residenza ed Estratto Atto di matrimoni **[REDACTED]**
4. **PEC richieste di accesso agli atti ai Comuni di Selargius, Maracalagonis, Quartu S.E, e Quartucciu per titoli abilitativi edilizi e certificato di agibilità, certificati di dest. Urbanistica e ogni altra informazione utile relativamente ai beni oggetto di pignoramento.**
5. **PEC di richiesta all'Agenzia delle Entrate contratti di locazione e/o comodato d'uso**
6. **Risposta Agenzia delle Entrate**
7. Concessione edilizia N. 125/2009 del 30/11/2009 per "demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare" a Selargius-Via Milazzo 37 -39, e relativi allegati
8. Tav.1 e 2 Allegate alla C.E. N. 125/2009
9. Concessione edilizia N. 102/2010 del 19/10/2010 "VARIANTE, IN ASSESTAMENTO, AD UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE" a Selargius-Via Milazzo 37 -39, e relativi allegati.

10. prot. 23249 del 09/08/2010 - Progetto per la variante in corso d'opera, con assestamento del lotto, per la realizzazione di un edificio civile plurifamiliare, in un'area sita in via Milazzo n°37-39, dove è stato demolito un fabbricato unifamiliare e relativi allegati
11. Tav. unica prot. 23249 del 09/08/2010 allegata alla C.E. N. 102/2010 del 19/10/2010
12. Concessione Edilizia n. 194/2007 del 11/12/2007 per la "costruzione di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare ed uffici" a Selargius - Via Palmas, e relativi allegati.
13. Prot. 22755 del 25/09/07 - Progetto per la realizzazione di un edificio civile comprendente abitazioni ed uffici, da erigersi lungo la via Palmas nel lotto n.2 (H4, G4, F4) della lottizzazione "Canelles" Selargius, allegato alla C.E n. 194/2007.
14. Tav. n. 1 e Tav n. 2 - Prot. 22755 del 25/09/07, allegate alla C.E n. 194/2007
15. Prot. n. 31364 del 29/10/2008 denuncia di inizio attività, ai sensi del DPR 380/2001. art.22-23, per la realizzazione di un edificio civile comprendente abitazioni ed uffici in corso di realizzazione lungo la via Palmas nel lotto n.2 (H4-G4-F4) della lottizzazione "Canelles" a Selargius. (Precedente concessione edilizia n.194/2007).
16. Tav. n. 1 e Tav n. 2 - Prot. n. 31364 del 29/10/2008, allegate alla DIA
17. Prot. 32302 del 06/11/08 - sostituzione copie elaborati di cui alla denuncia di inizio attività inoltrata il 29/10/2008 prot. 31364.
18. Tav. n. 1 e Tav n. 2 - Prot. n. 32302 del 06/11/08
19. Atti compravendite notaio Polli: rep. 23234 volume 12273 del 17/09/04; - **rep. 23653 volume 12580 del 20/06/05**; - rep. 25253 volume 13853 del 21/09/09
20. Atto pubblico stipulato presso il notaio Massimo Clarckson il 13/09/2006 rep. N. 42597/15663.
21. Verbali sopralluogo del 18 ottobre 2019 e del 17 gennaio 2020
22. Planimetrie stato attuale di rilievo
23. Richiesta informazioni amministratore condominio via Milazzo - Selargius
24. Attestati di prestazione energetica
- Via Milazzo Selargius Foglio: 41 Particella: 4461 Sub: 2, 3, 4, 5, 6, 8,10,11,12;
  - Via Palmas Selargius Foglio: 40 Particella: 2983 Sub.: 4)
25. Ricevute trasmissione APE all'Assessorato Regionale Industria - Settore Energia (per i fabbricati)
26. **Certificati di destinazione Urbanistica:**
- **Terreno sito nel Comune di Maracalagonis (CA) distinto al Catasto Terreni Foglio: 26 Particelle: 184-185**
  - **Terreno sito nel Comune di Quartu (CA) distinto al Catasto Terreni Foglio: 1 Particelle: 533, 557, 78.**
  - **Terreno sito nel Comune di Quartucciu (CA) distinto al Catasto Terreni Foglio: 8 Particelle: 1471.**

## 1. PROPOSIZIONE

A seguito del provvedimento di nomina del 25 gennaio 2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Enzo Luchi (ora sostituito dalla Dott.ssa Silvia Cocco) ha affidato al sottoscritto il quesito di stima avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

- **Riferimento: 1**  
fabbricato sito nel Comune di Selargius (CA) in via Milazzo 39 costituito da diversi appartamenti distinti al NCEU al Foglio: 41 Particella: 4461 Sub: 3, 4, 5, 6, 8,10,11,12.
- **Riferimento: 2**  
**Terreno sito nel comune di Maracalagonis (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 26 Particella: 184,185.**
- **Riferimento: 3**  
**Terreno sito nel comune di Quartucciu (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 8 Particella: 1471.**
- **Riferimento: 4**  
**Terreno sito nel comune di Quartu Sant'Elena (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 1 Particella: 78,533, 557.**
- **Riferimento: 5**  
fabbricato sito nel Comune di Selargius (CA) in via Palmas distinto al NCEU al Foglio: 40 Particella: 2983 Sub: 4.
- **Riferimento: 6-7**  
appartamento sito nel Comune di Selargius (CA) in via Milazzo 37-39 distinto al NCEU al Foglio: 41 Particella: 4461 Sub: 2.

Per una maggiore comprensione e migliore facilità di lettura della relazione, la stima è stata suddivisa in tre documenti:

- Doc. 1 in cui vengono analizzati i beni localizzati nella Via Milazzo a Selargius (Rif. 1-6-7)
- Doc. 2 in cui viene analizzato il bene localizzato nella Via Palmas a Selargius (Rif. 5)
- **Doc. 3 in cui vengono analizzati i terreni nei comuni di Maracalagonis, Quartu S.E. e Quartucciu. (Rif. 2-3-4)**

## 2. OPERAZIONI PERITALI

- aprile 2019
  - o inviata all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta dalla Cancelleria (la comunicazione è tornata al mittente per compiuta giacenza)
- maggio 2019
  - o Ho effettuato dei sopralluoghi preliminari presso l'indirizzo dei beni pignorati e ho avuto un primo colloquio con i funzionari tecnici dei comuni interessati.
- giugno 2019
  - o richiesta di accesso atti Comune di Selargius - servizio Edilizia privata (rif. 1-5-6-7)

- luglio 2019
  - o richiesta proroga a causa di criticità
- settembre ottobre 2019
  - o richiesta di accesso atti Comune di Maracalagonis - servizio Edilizia privata (rif. 2)
  - o richiesta di accesso atti Comune di Quartucciu - servizio Edilizia privata (rif. 3)
  - o richiesta di accesso atti Comune di Quartu - servizio Edilizia privata (rif. 4)
- ottobre 2019
  - o ho estratto visure catastali per i seguenti immobili:
    - \* Comune di Selargius, immobili distinti al catasto fabbricati: Foglio: 41 Particella: 4461 Sub: 2, 3, 4, 5, 6, 8,10,11,12 e relativi elaborati planimetrici
    - \* Comune di Selargius immobile distinto al catasto fabbricati: Foglio: 40 Particella: 2983 Sub: 4, e relativo elaborato planimetrico
    - \* Comune di Quartu Sant'Elena, catasto terreni al Foglio: 1 Particella: 78,533, 557, e relativo elaborato planimetrico
    - \* Comune di Quartucciu, catasto terreni al Foglio: 8 Particella: 1471 e relativo elaborato planimetrico
    - \* Comune di Maracalagonis, catasto terreni al Foglio: 26 Particella: 184,185, e relativo elaborato planimetrico
  - o comunicazione al Giudice con aggiornamento sullo svolgimento dell'incarico e richiesta chiarimenti per immobile di via Palmas in Selargius
- novembre 2019
  - o richiesta agenzia delle Entrate su eventuali contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro atti privati.
  - o richiesta informazioni amministratore condominio su spese fisse di gestione
- gennaio 2020
  - o previo accesso, ho eseguito il sopralluogo presso immobile pignorato di via Palmas in Selargius. (vedasi verbale di sopralluogo allegato)
- febbraio 2020
  - o richiesta di accesso atti Comune di Quartu S.E. - servizio Edilizia privata. Integrazioni (rif. 4)
- marzo 2020
  - o richiesta di accesso atti- certificato dest. urbanistica Comune di Maracalagonis - servizio Edilizia privata. Integrazioni (rif. 2)
  - o ispezioni ipotecaria a nome di [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare
- aprile 2020
  - o acquisito certificato di residenza del sig. [REDACTED] dal comune di Selargius
- settembre 2020
  - o Ho acquisito atti di compravendita presso il notaio Polli: rep. 23234 volume 12273 del 17/09/04; - rep. 23653 volume 12580 del 20/06/05; - rep. 25253 volume 13853 del 21/09/09 e presso l'archivio notarile: Atto pubblico stipulato il 13/09/2006 rep. N. 42597/15663 presso il notaio Massimo Clarckson.

ottobre 2020

- o ho estratto copia delle note di trascrizione e ispezione cartacea a nome di [redacted] presso gli uffici della conservatoria.
- o Acquisito certificato di matrimonio del sig. [redacted] dal comune di Cagliari

### 3.0 INFORMATIVA PER IL DEBITORE

**Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore.**

Il 7 marzo 2019 il sottoscritto ha proceduto ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta dalla Cancelleria. La comunicazione inviata al Sig. [redacted] è tornata al mittente per compiuta giacenza, mentre quella ai sig. [redacted] è stata correttamente ricevuta.

### 3.1 ESTRATTO DEL CATASTO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

**Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**

**Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;**

**Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

**Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;**

**Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. da me verificata nelle date del 03.03.2020, e del 07.10.2020 è completa e corretta.

In particolare, risulta:

- L'unità immobiliare in Selargius, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 part. 4461 sub. 2 natura A2, è pervenuta ai sig. [redacted] in regime di comunione dei beni per la quota di un mezzo ciascuno, dal signor [redacted] quale bene personale, con la sentenza traslativa del Tribunale di Cagliari del 30/12/2013 repertorio n. 5077/2014, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il **29/9/2014 ai nn. 23330 registro generale e 18725 registro particolare.** (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

Al signor ██████████ l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Selargius, alla Via Milazzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 1291 natura A2 di 6,5 vani al piano T, è pervenuta dai signori Porcu Giuseppe, in regime di comunione legale e Licciardi Maria in regime di comunione legale per quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Luigi Polli di Cagliari del 21/9/2009 repertorio n. 25253, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari **il 28/9/2009 ai nn. 31096 registro generale e 22096 registro particolare.** (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

- Ai coniug ██████████ in regime di comunione legale, la piena e perfetta proprietà dell'immobile in Selargius, avente accesso dai civici 37 - 39 di Via Milazzo, distinto in Catasto al foglio 41 mappale 1291 e mappale 1292, alla Via S. Martino n. 28, categoria A2 classe 1 di 8 vani al piano T1, è pervenuta dai coniugi ██████████ e Cardu Mario in regime di comunione legale e dal signor ██████████ celibe, con l'atto di compravendita per notar Maurizio Anni di Cagliari del 27/1/1982, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari **il 24/2/1982 ai nn. 4099 registro generale e 3180 registro particolare.** (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

- Le unità immobiliari in Selargius, alla Via Palmas, distinte al Catasto Terreni al foglio 40 particella 1790 natura T di are 2.90 e particella 1791 natura T di are 0.59, sono pervenute, per l'intera proprietà, al signor ██████████ in regime di separazione di beni, dai signori Casu Giuseppe e Casu Patrizia per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Massimo Clarkson di Cagliari del 13/9/2006 repertorio n. 42597, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari **il 5/10/2006 ai nn. 40873 registro generale e 27381 registro particolare.** (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

- Alla signora Casu Patrizia i diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Selargius, alla Località San Lussorio, distinta al Catasto Terreni al foglio 40 particella 35 natura T di are 51.20, sono pervenuti dal signor ██████████, con l'atto di donazione per notar Alessandro Porru di Cagliari del 21/12/1995 repertorio n. 39350/1, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari **il 14/5/1996 ai nn. 10192 registro generale e 7205 registro particolare.** (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

- Al signor Casu Giuseppe, i diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Selargius, alla Località San Lussorio, distinta al Catasto Terreni al foglio 40 particella 35 natura T di are 51.20, sono pervenuti dal signor ██████████ con l'atto di donazione per notar Alessandro Porru di Cagliari del 13/12/1995 repertorio n. 39350, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari **il 21/12/1995 ai nn. 30411 registro generale e 20371 registro particolare.** (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n.2 )

Si rileva che il certificato notarile del Dott. Eliodoro Giordano, presente nel fascicolo elettronico della pratica, erroneamente riporta come data di trascrizione l'anno 1996 e non l'anno 1995, come correttamente risulta agli atti.

- Le unità immobiliari in Selargius, alla Via Palmas, distinte al Catasto Terreni al foglio 40 particella 1579 natura T di are 1.60, particella 1812 natura T di are 0.58 e particella 1813 natura T di are 3.10, sono pervenute, per l'intera proprietà al signor ██████████ in regime di separazione di beni, dai coniugi Casu Giuseppe e Zuddu Donatella in regime di comunione legale per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno e dalla signora Casu Patrizia in regime di separazione di beni per la quota di un mezzo di proprietà, con l'atto di compravendita per notar Massimo Clarkson di Cagliari del 13/9/2006 repertorio n. 42597, **trascritto** presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Cagliari **il 5/10/2006 ai nn. 40872 registro generale e 27380 registro particolare.** (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)
- Al signor ██████████ in regime di comunione legale dei beni con la signora ██████████

Donatella per la quota di un mezzo di proprietà e alla signora [redacted] in regime di separazione di beni per la quota di un mezzo di proprietà: 1) le unità immobiliari in Selargius, distinte al Catasto Terreni al foglio 40 particella 1813 natura T di are 3.10 e particella 1812 natura T di are 0.58, sono pervenute dai signori [redacted] quale bene personale, [redacted] quale bene personale, [redacted] quale bene personale, [redacted] in regime di separazione di beni per la quota di 242/2855 di proprietà ciascuno, [redacted] quale bene personale per la quota di 485/2855 di proprietà e [redacted] in regime di separazione di beni [redacted] per la quota di 459/2855 di proprietà di ciascuno; 2) l'unità immobiliare in Selargius, distinta al Catasto Terreni al foglio 40 particella 1579 natura T di are 1.60, è pervenuta dalla signora Mameli Anna; il tutto con l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar Massimo Clarkson di Cagliari del 21/12/1995 repertorio n. 34734, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il **22/1/1996 ai nn. 1909 registro generale 1490 registro particolare.** (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

- Le unità immobiliari in Maracalagonis, alla Località Is Tumbus, distinte al Catasto Terreni al foglio 26 particella 184 natura T di are 19.20 e particella 185 natura t di are 17.30 e l'unità immobiliare in Quartucciu, alla Località Cuccuru Linu, distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 1471 (già particella 1100) natura T di are 20.89, sono pervenute, per l'intera proprietà, al signor [redacted] in regime di separazione di beni, dai coniugi [redacted] in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Luigi Polli di Cagliari del 20/6/2005 repertorio n. 23653, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il **23/6/2005 ai nn. 22034 registro generale e 14633 registro particolare.** (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

- Al signor [redacted] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora Cannas Regina, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Quartucciu, alla località Cuccuru Linu, distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 1100 natura T di are 22.65, è pervenuta dal signor [redacted] quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Luigi Polli di Cagliari del 22/4/1996 repertorio n. 17630, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 2/5/1996 ai nn. 9298 registro generale e 6644 registro particolare. (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

- Agli stessi signori [redacted] la piena proprietà del tratto di terreno in Maracalagonis in regione "Is Tumbus", della superficie reale ed effettiva di circa are 44.00, distinto in Catasto al foglio 26 mappale 184 di are 19.20 e mappale 185 di are 17.30, è pervenuto dal signor Cannas Ignazio con atto di compravendita per notar Fausto Puxeddu di Cagliari del 3/9/1977, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il **29/9/1977 ai nn. 15064 registro generale e 12690 registro particolare.** (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

- Le unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, distinte al Catasto Terreni al foglio 1 particella 78 natura T di are 21.35 alla Località Pirastu, particella 533 natura T di are 2.40 alla Località Pirastu Ricadente e particella 557 natura T di are 13.20 alla località Pirastu Ricadente, sono pervenute, per l'intera proprietà, al signor [redacted] in regime di separazione di beni, dai signori [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Luigi Polli di Cagliari del 17/9/2004 repertorio n. 23234, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 27/9/2004 ai nn. 35190 registro generale e 24517 registro particolare. (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

Ai signori [redacted], l'intera proprietà delle unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, distinte al Catasto Terreni al foglio 1 particella 78 natura T di are 21.35 alla Località Pirastu, particella 533 natura T di are 2.40 alla Località Pirastu Ricadente e particella 557 natura T di are 13.20 alla Località Pirastu Ricadente, è pervenuta dalla

signora **Secci Vittorina**, deceduta in data 28/2/2003, in virtù di denuncia di successione n. 33/146 dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 3/12/2003, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 26/6/2004 ai nn. 23262 registro generale e 16144 registro particolare, in virtù denuncia di successione n. 59/161 dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 9/9/2004, trascritta presso la stessa Conservatoria il 12/2/2005 ai nn. 4923 registro generale e 3347 registro particolare e in virtù di accettazione tacita di eredità per notar Luigi Polli di Cagliari del 17/9/2004 repertorio n. 23234, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 27/9/2004 ai nn. 35191 registro generale e 24518 registro particolare. Eredita devoluta a favore dei figli in parti uguali.

(effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegati n.2)

- Alla signora **Secci Vittorina**, gli immobili in Quartu S. Elena, e precisamente il seminativo regione "Spardinas" di are 46.70, il seminativo regione "Santa Lucia" di are 13.90 e il seminativo regione "Pirastu" di are 39.95, quest'ultimo distinto in Catasto al foglio 1 mappale 78 e gli immobili in Maracalagonis, e precisamente il seminativo regione "Gianni" di are 3.05, distinto in Catasto al foglio 15 mappale 382/a ed altro attiguo di are 12.20 distinto in Catasto al foglio 15 mappale 376/d e il seminativo alla stessa località di are 28.10, distinto in Catasto al foglio 15 mappale 376/a, sono stati attribuiti con l'atto di divisione per notar Felice Contu di Decimomannu del 18/10/1957, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 27/1/1958 ai nn. 1037 registro generale e 936 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora Secci Vittorina e i signori **Secci Piero** e **Secci Salvatore**. Nell'atto si precisa, tra l'altro, che la signora **Paola Emma** rinuncia all'usufrutto di sua spettanza derivante dalla successione del padre dei condividenti e di suo marito **Secci Luigi**, riservandosi però il diritto di abitazione nella casa sita in Via Eligio Porcu n. 140, distinta in Catasto al foglio 31 mappale 14.

(effettuata ispezione ipotecaria in data 07/10/20).

### Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

**iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18462 registro particolare n. 3448 del 22/5/2008** di euro 1.522.500,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a., contro **[REDACTED]**, in virtù di atto per notar Luigi Polli di Cagliari del 19/5/2008 repertorio n. 24922. Mutuo condizionato di euro 1.015.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Selargius, alla Via Palmas, distinte al Catasto Terreni al foglio 40 particella 1579 natura LE - lotto edificabile di are 1.60, particella 1812 natura LE di are 0.58, particella 1813 natura LE di are 3.10, particella 1790 natura LE di are 2.90 e particella 1791 natura LE di are 0.59. (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

#### Annotazioni:

- **registro generale n. 23302 registro particolare n. 2746 del 24/7/2009**, in virtù di atto per notar Luigi Polli di Cagliari del 6/7/2009 repertorio n. 25198. Riduzione di somma dovuta da € 1.015.000,00 a € 928.000,00; riduzione somma dell'ipoteca da € 1.522.500,00 a € 1.392.000,00. (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)
- **registro generale n. 23303 registro particolare n. 2747 del 24/7/2009**. Erogazione a saldo. (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato)
- **registro generale n. 23304 registro particolare n. 2748 del 24/7/2009**, in virtù di atto per notar Luigi Polli di Cagliari del 6/7/2009 repertorio n. 25198. Frazionamento in quota. Tra le altre all'unità immobiliari in Selargius, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 2983 sub.4 sono state attribuite una quota capitale € 168.000,00 e una quota ipoteca pari a € 252.000,00. (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

**registro generale n. 34777 registro particolare n. 3910 del 28/10/2009**, in virtù di atto per notar Luigi Polli di Cagliari del 19/10/2009 repertorio n. 25274. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Selargius, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 2983 sub.1. *(effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n.2 )*

- **registro generale n. 10504 registro particolare n. 1366 del 13/4/2011**, in virtù di atto per notar Gianmassimo Sechi di Cagliari dell'8/4/2011 repertorio n. 73772. Surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi della Legge 40/2007, relativa all'unità immobiliare in Selargius, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 2983 sub. 6. L'annotazione esplica i suoi effetti a favore di Banca di Sassari S.p.A. *(effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)*

#### Comunicazioni:

- **n. 4885 dell'11/11/2009** di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/10/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 19/11/2009, relativa all'unità immobiliare in Selargius, distinta in Catasto 40 mappale 2983 sub. 1.

**Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 10453 registro particolare n. 2593 del 26/3/2010** di euro 1.240.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.a., contro [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto per notar Luigi Polli di Cagliari del 24/3/2010 repertorio n. 25422. Mutuo condizionato di €620.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Selargius, alla Via Milazzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 4444 (giù particella 1291) natura EU- ente urbano. *(effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)*

- **Iscrizione ipoteca legale registro generale n. 19744 registro particolare n. 5212 dell'8/6/2010** di euro 1.357.771,78 a favore Equitalia Sardegna Spa, contro [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto amministrativo di Equitalia Sardegna Spa Agente Riscossione del 19/5/2010 repertorio n. 4042/2010. A garanzia della somma di euro 678.885,89. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Selargius, alla Via Fortunato Palmas, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 2983 sub. 4 natura A2 di 4 vani, dell'unità immobiliare di Quartucciu, alla Località Cuccuru Li, distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 1471 natura T di are 20.89, dell'unità immobiliare in Quartu Sant'Elena, alla località Pirastu, distinta al Catasto Terreni al foglio 1 particella 78 natura T di are 21.35, delle unità immobiliari in Selargius, distinte al Catasto Fabbricati, all'indirizzo via Milazzo, al foglio 41 particella 4444 natura CO - corte o resede di mq. 344 e al Catasto Terreni al foglio 40 particella 2824 natura T di are 0.57 e particella 2826 natura T di are 0.75 e delle unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, alla Località Pirastu, distinte al Catasto Terreni al foglio 1 particella 533 natura T di are 2.40 e particella 557 natura T di are 13.20, delle unità immobiliari in Maracalagonis in regione "Is Tumbus", distinte in Catasto terreni al foglio 26 particella 184 natura T di are 19.20 e particella 185 natura T di are 17.30. *(effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)*

- **trascrizione domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica registro generale 9087 registro particolare n. 7121 dell'11/4/2013** a favore [REDACTED] [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, contro [REDACTED] [REDACTED] in virtù di domanda giudiziale del Tribunale Civile di Cagliari dell'1/2/2013 repertorio n. 713. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Selargius, alla Via Milazzo n. 37, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 4461 sub. 2 natura A2 di 4 vani al piano Terra lotto A. *(effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)*

**trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 12921 registro particolare n. 10265 del 20/5/2015** a favore Intesa Sanpaolo S.p.a., contro [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto dell'ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 28/3/2015 repertorio n. 1655/2015. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Selargius, alla Via Palmas, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40

particella 2983 sub. 4 natura A3 di 3 vani al piano S1 T. (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

- **Iscrizione** ipoteca giudiziale **registro generale n. 35612 registro particolare n. 4390 del 29/12/2015** di euro 160.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a., contro **Putzu Antonio** e **Carolana Marina**, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Cagliari del 18/11/2015 repertorio n. 4043/2015. A garanzia della somma di euro 160.000,00. Ipoteca, tra l'altro immobile, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Selargius, alla Via Milazzo n. 39, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 4461 sub. 3 natura A2 di 3 vani al piano 1, particella 4461 sub. 4 natura A2 di 6,5 vani al piano 1, particella 4461 sub. 5 natura A2 di 3 vani al piano 2, particella 4461 sub. 6 natura A2 di 5,5 vani al piano 2, particella 4461 sub. 8 natura C6 di mq. 13 al piano T, particella 4461 sub. 10 natura C6 di mq. 13 al piano T, particella 4461 sub. 11 natura C6 di mq. 11 al piano T e particella 4461 sub. 12 natura C6 di mq.12 al piano T, delle unità immobiliari in Maracalagonis, alla Località Is Tumbus, distinte al Catasto Terreni al foglio 26 particella 184 natura T di are 19.20 e particella 185 natura T di are 17.30, dell'unità immobiliare in Quartucciu, alla Località Cuccuru Lilliu, distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 1471 natura T di are 20.89, delle unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, alla Località Pirastu, distinte al Catasto terreni al foglio 1 particella 78 natura T di are 21.35, particella 533 natura T di are 2.40 e particella 557 natura T di are 13.20 e dell'unità immobiliare in Selargius, alla Via Fortunato Palmas, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 29831 sub. 4 natura A2 di 4 vani al piano S1-T, di cui il signor **Putzu Antonio** risulta titolare dell'intero diritto di proprietà. (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)
- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili **registro generale n. 35183 registro particolare n. 26656 del 16/12/2016** a favore Intesa Sanpaolo Spa, contro **Caro Pasquale**, **Caro Luciano** e **Putzu Antonio**, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 29/9/2016 repertorio n. 5592/2016. Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Selargius, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 4461 sub. 2 natura X - fabbricato, di cui i signori **Caro Pasquale** e **Caro Luciano** risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Selargius, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 2983 sub. 4 natura X- fabbricato, foglio 41 particella 4461 sub. 3 natura X, particella 4461 sub. 4 natura X, particella 4461 sub. 5 natura X, particella 4461 sub. 6 natura X, particella 4461 sub. 8 natura X, particella 4461 sub. 10 natura X, particella 4461 sub. 11 natura X e particella 4461 sub.12 natura X, delle unità immobiliari Maracalagonis, distinte al Catasto Terreni al foglio 26 particella 184 natura T e particella 185 natura T, dell'unità immobiliare in Quartucciu, distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 1471 natura T e delle unità immobiliari in Quartu Sant'Elena, distinte al Catasto Terreni al foglio 1 particella 78 natura T, particella 533 natura T e particella 557 natura T, di cui il signor **Putzu Antonio** risulta titolare dell'intero diritto di proprietà. (effettuata ispezione ipotecaria e acquisita relativa documentazione – vedi allegato n. 2)

Per la corretta identificazione degli immobili non sono risultate necessarie mappe censuarie;

Relativamente ai terreni sono stati acquisiti i seguenti **Certificati di Destinazione Urbanistica**:

- **Prot. 3324 del 09/03/2020 Certificato di destinazione urbanistica** per Terreno sito nel comune di Maracalagonis (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 26 Particella: 184,185. Destinazione Urbanistica: zona E2 2B (Aree agricole). (vedasi allegato n. 2)
- **Prot. 24037 del 10/10/19 Certificato di destinazione urbanistica** n. 62 del 10/10/19 per Terreno sito nel comune di Quartucciu (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 8 Particella: 1471. Destinazione Urbanistica: parte zona H1 Salvaguardia, fascia di rispetto stradale; parte zona D2 – Impianti produttivi, industriali e artigianali. (vedasi allegato n. 2)



Prot. N° 195/2019 del 19.02.2020 **Certificato di destinazione urbanistica** per Terreno sito nel comune di Quartu Sant'Elena (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 1 Particella: 78,533, 557. (vedasi allegato n. 26)

gli atti di provenienza sono quelli indicati nel certificato notarile agli atti; non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

In data 21/10/20 è stato acquisito l'estratto del **certificato di matrimonio** tra i sig. ~~Patrizia Antonia~~ ~~Kysel Zhaklina~~, celebrato in data 31/01/2009 e rilasciato dal Comune di Cagliari, dove tra le annotazioni a margine viene indicato che gli sposi hanno scelto il **regime di separazione dei beni**.



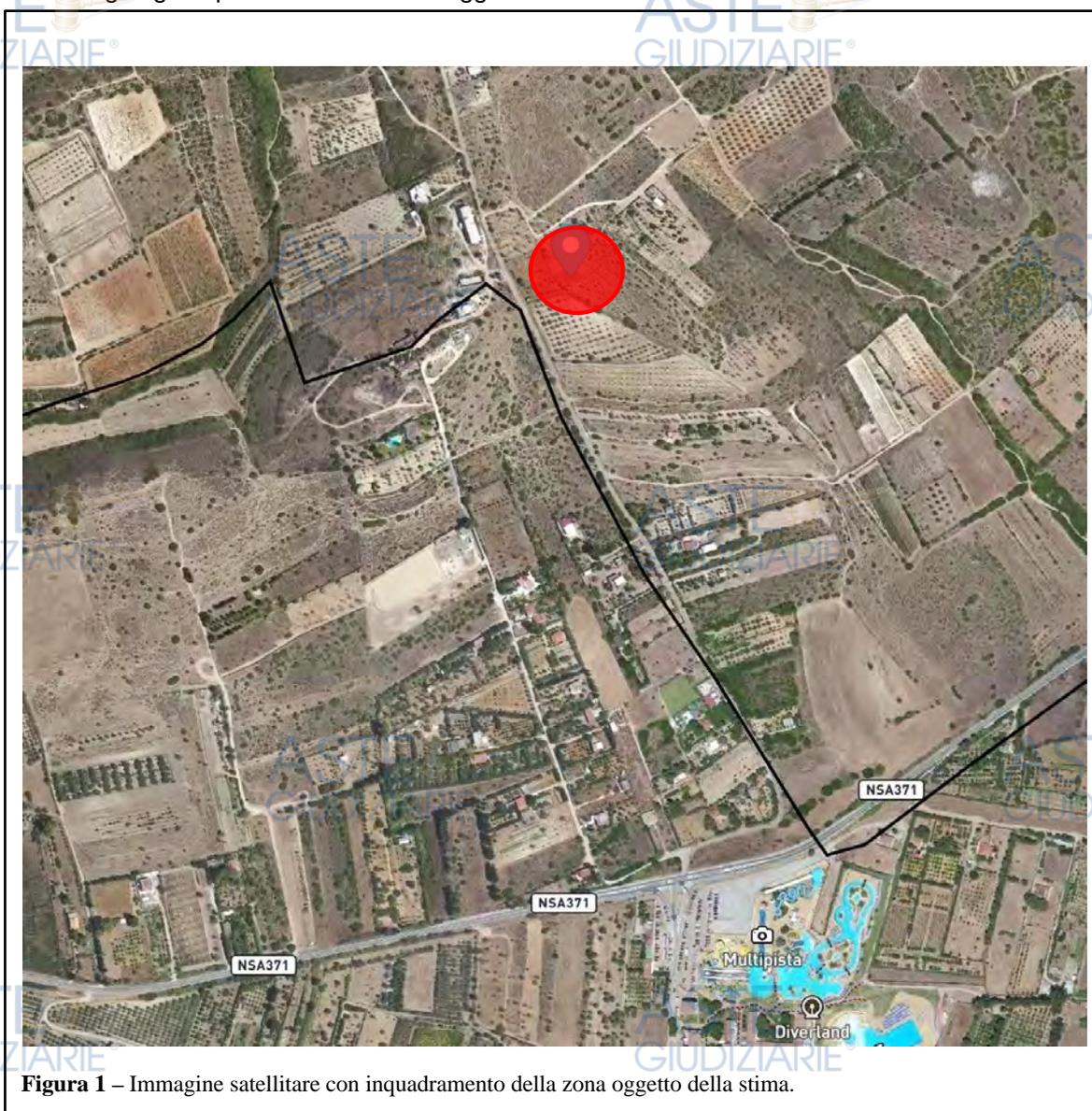
### 3.2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

*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.).*

#### Rif. 2

Terreno sito nel comune di Maracalagonis (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 26 Part: 184,185.

In data 14 aprile 2020 ho proseguito le operazioni peritali e ho effettuato il sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento. Il terreno interessato è localizzato nel territorio di Maracalagonis in una zona appena collinare al confine col territorio di Quartucciu nei pressi della località denominata Gruxi Lillu. Percorrendo la S.S. 125 orientale sarda direzione Muravera, girando a sinistra all'altezza del parco divertimenti Diverland si imbocca la strada asfaltata via delle Betulle e percorrendola per circa 700 m si giunge in prossimità del bene oggetto di stima.



**Figura 1** – Immagine satellitare con inquadramento della zona oggetto della stima.

Nello specifico il terreno oggetto di incarico è individuato dai seguenti mappali:

<b>Comune:</b> Maracalagonis			
<b>Foglio:</b> 26			
<b>Mappale:</b> 184	<b>Superficie:</b> 1.920 mq	<b>Categoria:</b> PASCOLO ARB. U	<b>Reddito:</b> Domenicale: € 3,97 Agrario: € 3,97
<b>Mappale:</b> 185	<b>Superficie:</b> 1.730 mq	<b>Categoria:</b> PASCOLO ARB. U	<b>Reddito:</b> Domenicale € 3,97 Agrario: € 3,97

**Confini e accessi:** l'appezzamento di terreno, con forma quasi triangolare, confina sul lato a est interamente col mappale n. 293, a nord col mappale n. 269, ad ovest coi mappali n. 292, n. 205 e n. 207. Risulta prevalentemente pianeggiante, incolto con presenza di arbusti selvatici tipici della macchia mediterranea; è dotato di recinzioni metalliche che ne delimitano la proprietà. Non avendo accessi sulla strada, per raggiungerlo è necessario attraversare altre proprietà, il percorso più agevole è proseguire una decina di metri verso nord la strada asfaltata via delle Betulle, girare a destra su un percorso sterrato e attraversare in ultimo il mappale n. 269 privo di recinti o delimitazioni. La recinzione del lotto in esame su questo lato (a nord del map. 185) presenta un'apertura di qualche metro che ne individua l'ingresso (vedasi fig. 4).



**Figura 2** Estratto di mappa catastale con evidenziato il lotto interessato



Figura 3 Ingresso del lotto dalla particella n. 185



Figura 4 vista panoramica del lotto guardando dal mappale 184 verso il mappale 185.

Firmato Da: ZANDA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f20568eb09718e8720499dbbe832783a

**Rif. 3**

Terreno sito nel comune di Quartucciu (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 8 Particella: 1471.

In data 09 gennaio 2020, ho proseguito le operazioni peritali e ho effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento. Il terreno interessato è localizzato nel territorio di Quartucciu in una zona pianeggiante al confine col territorio di Quartu Sant'Elena, in un'area costeggiante la S.S. 554, nei pressi dell'eco centro comunale di Quartucciu. Partendo da Cagliari, imboccata la succitata strada statale 554 in direzione Villasimius, appena oltrepassata l'isola ecologia occorre immettersi sulla destra nella rampa e, appena 500 metri dopo, la via Puxeddu (territorio di Quartucciu) ci congiunge davanti al piazzale dell'eco centro, proprio davanti al luogo oggetto di stima.

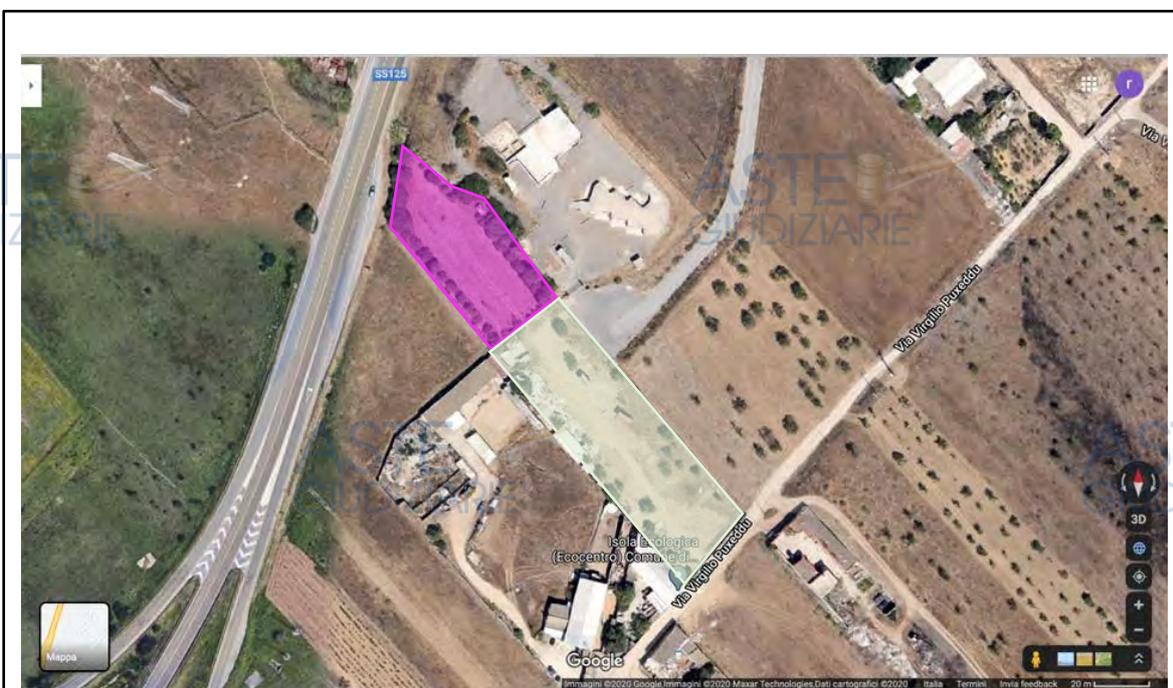


Nello specifico l'immobile oggetto di incarico è individuato dai seguenti mappali:

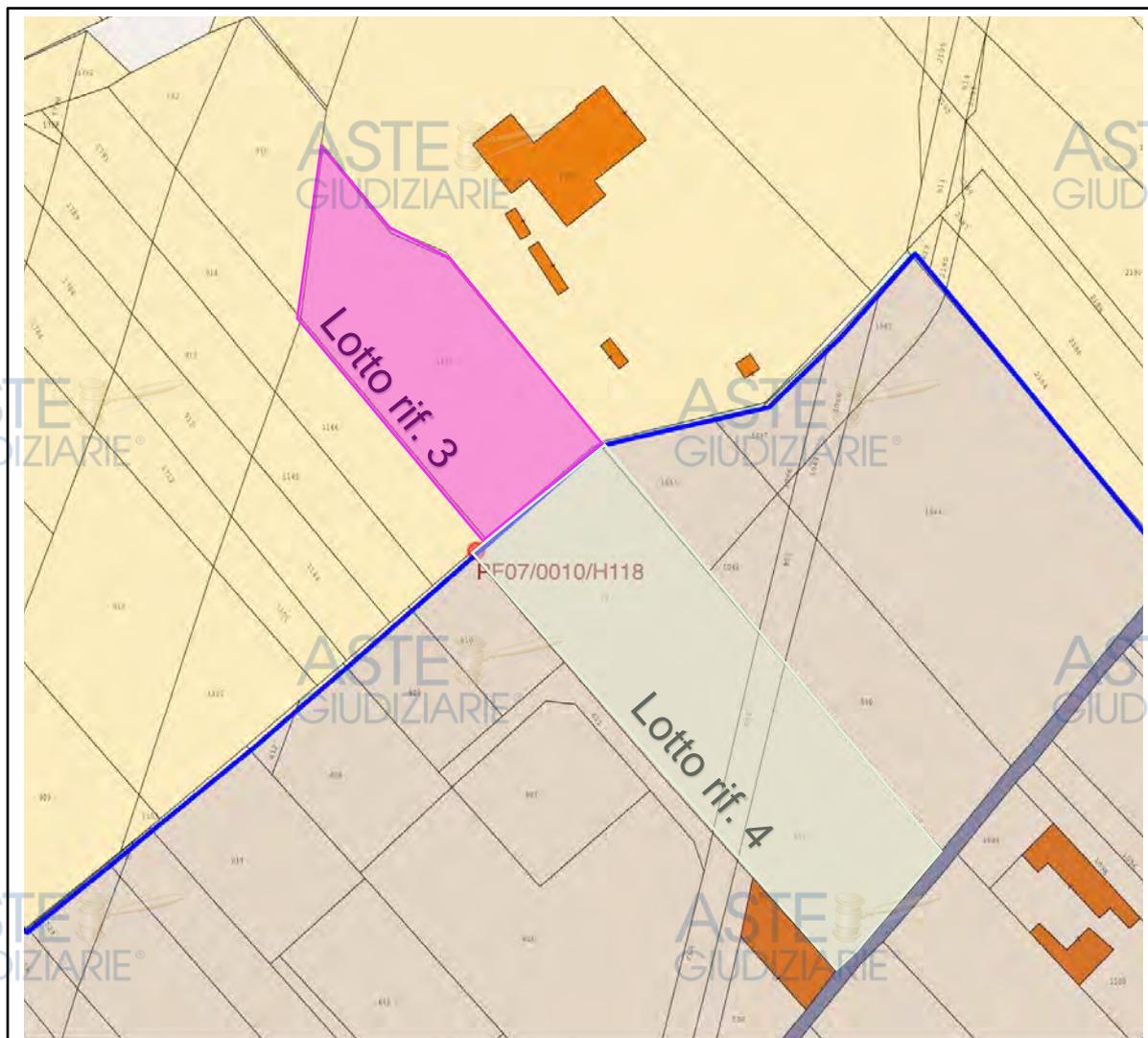
<b>Comune:</b> Quartucciu			
<b>Foglio:</b> 8			
<b>Mappale:</b> 1471	<b>Superficie:</b> 2.089 mq	<b>Categoria:</b> SEMINATIVO 2	<b>Reddito:</b> Domenicale: € 8,63 Agrario: € 2,16

Confini e accessi: l'apezzamento di terreno, con forma prevalentemente rettangolare con ultimo tratto quasi triangolare, confina sul lato a nord col la fascia di rispetto della S.S. 554, a est interamente con l'area su cui sorge l'isola ecologia, sul lato ad ovest col mappale 1146, mentre a sud risulta contiguo al lotto individuato con referimento 4, anch'esso oggetto di stima della presente relazione (in particolare con l'unità contraddistinta al foglio 1 mappale 78 del comune di Quartu), di cui tratteremo in seguito.

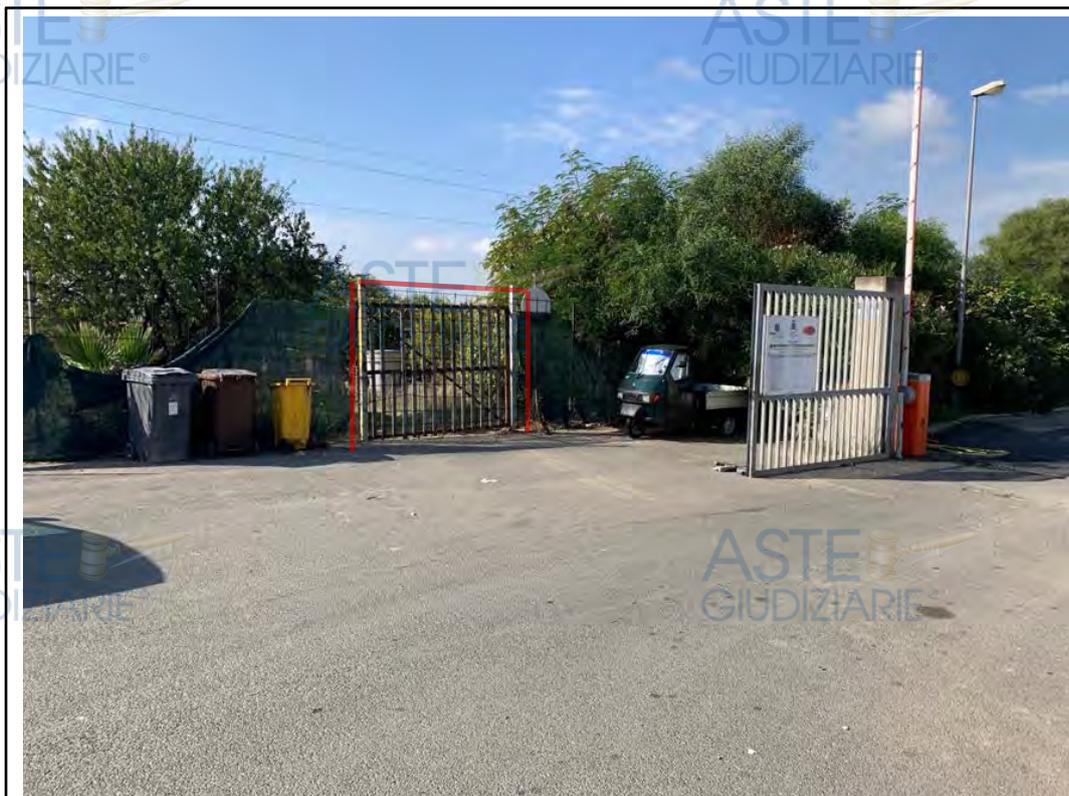
Si precisa che il giorno del sopralluogo non si è potuto accedere all'immobile in quanto chiuso con delle recinzioni che ne delimitano la proprietà; considerate le condizioni di buona visibilità concesse dalle recinzioni metalliche forate, si è comunque potuto procedere col le operazioni peritali. Ci accorgiamo subito che l'accesso al bene è consentito esclusivamente tramite cancello facente parte del summenzionato lotto rif. 4. (nello specifico dal mappale 78, proprio davanti all'area di parcheggio dell'isola ecologica. I due lotti risultano comunicanti da aperture sulla recinzione metallica al confine.



**Figura 6** Estratto satellitare con evidenziata l'area dei due lotti, in viola il lotto Rif. 3 ( mappale n. 1471 comune di Quartucciu, in verde il lotto Rif. 4 (mappali 78. 533 e 557 comune di Quartu Sant'Elena



**Figura 7** Estratto catastale relativo alla zona di interesse: - lotto **Rif. 3** (mappale n. 1471 comune di Quartucciu, -lotto **Rif. 4** (mappali 78. 533 e 557 comune di Quartu Sant'Elena)



**Figura 8** vista dell'ingresso al lotto rif. 4 dal map. 78, unica via d'accesso per l'ingresso al lotto rif. 3 (map. 1471)



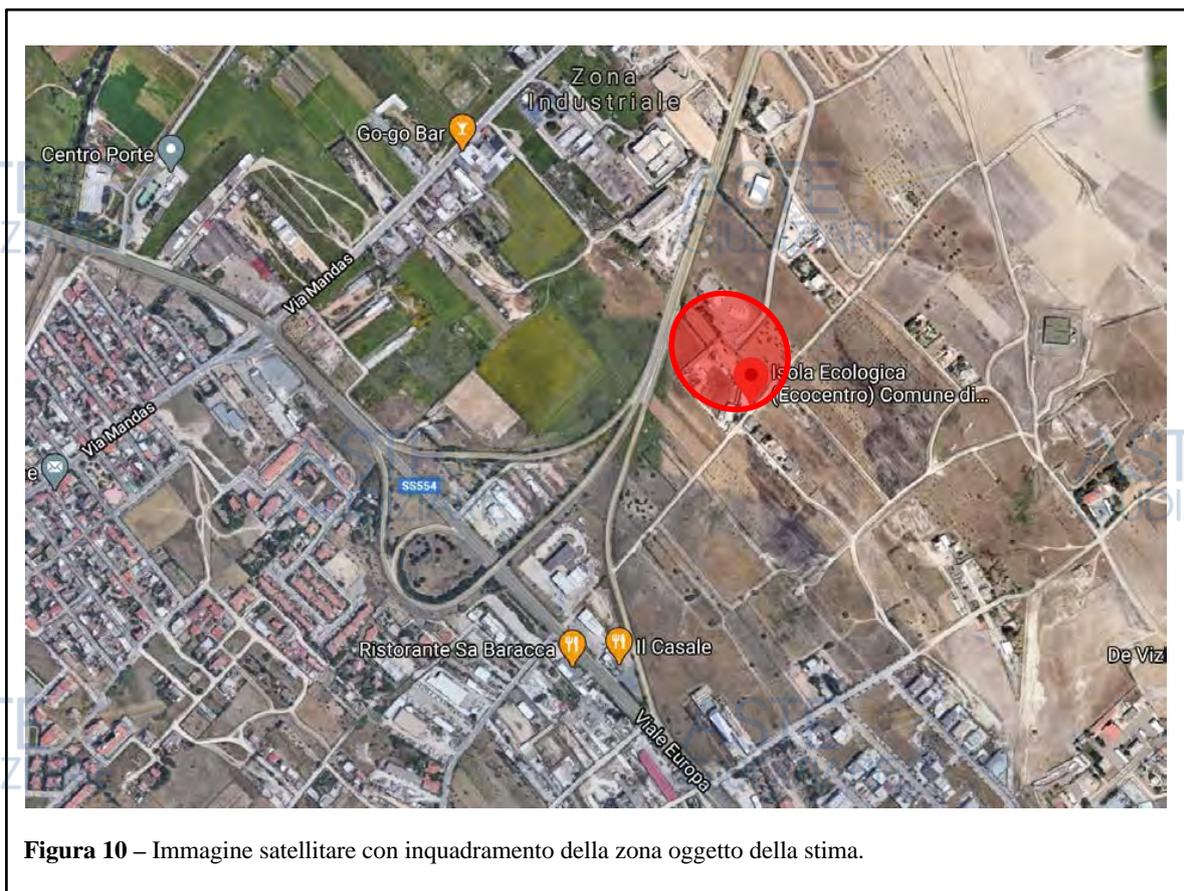
**Figura 9** vista del lotto n. 3 (bene identificato al fg. 8 part. 1471 comune di Quartucciu) da un punto panoramico nell'area dell'isola ecologica

Firmato Da: ZANDA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f20568eb09718e8720499dbbe832783a

**Rif. 4**

Terreno sito nel Comune di Quartu (CA) distinto al Catasto Terreni Foglio: 1 Particelle: 533, 557, 78

In data 09 gennaio 2020, ho proseguito le operazioni peritali e ho effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento. Il terreno interessato è localizzato nel territorio di Quartu Sant'Elena in una zona pianeggiante al confine col territorio di Quartucciu, in un'area prossima alla S.S. 554, nei pressi dell'eco centro comunale di Quartucciu. Partendo da Cagliari, imboccata la succitata strada statale 554 in direzione Villasimius, appena oltrepassata l'isola ecologia di Quartucciu, occorre imboccare sulla destra la rampa e, appena 500 metri dopo, la via Puxeddu ci congiunge dinanzi al piazzale dell'eco centro, proprio davanti al luogo oggetto di stima. (vedi figura 8).



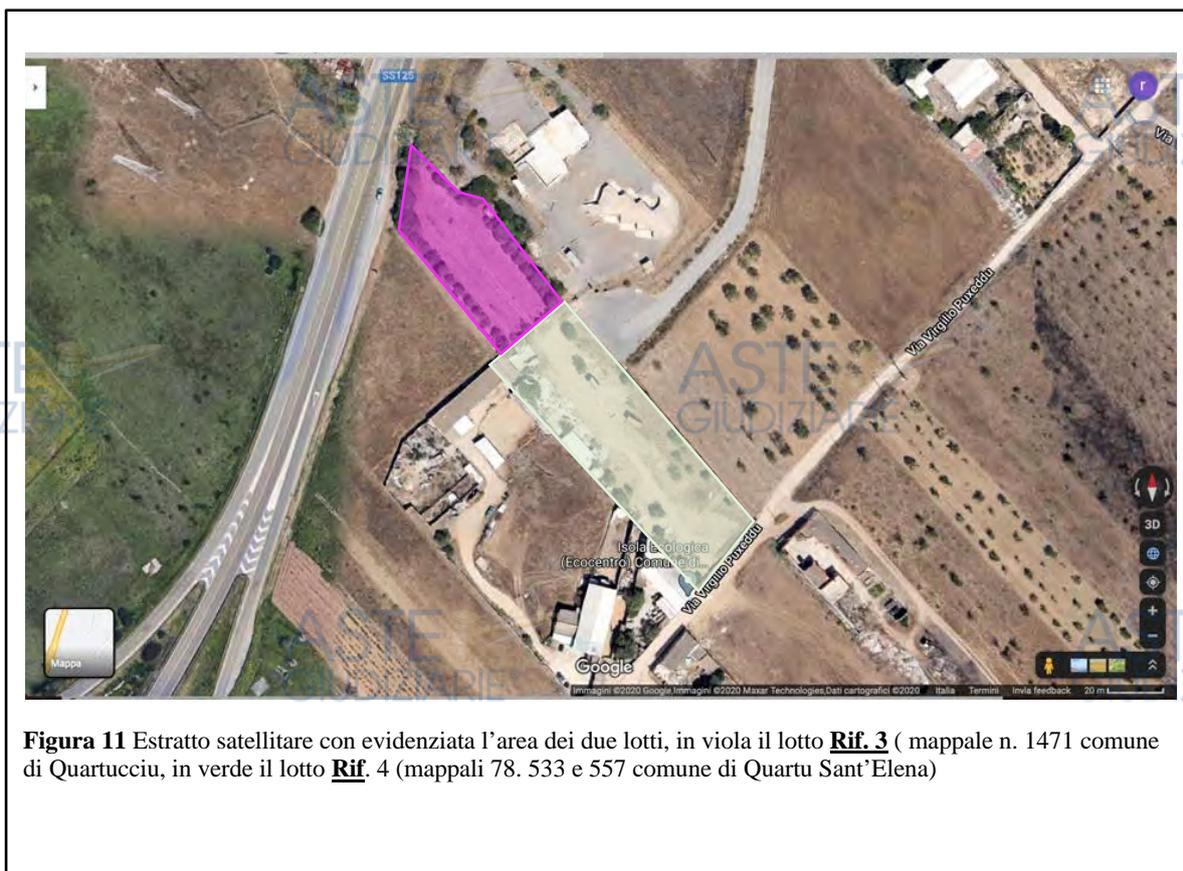
**Figura 10** – Immagine satellitare con inquadramento della zona oggetto della stima.

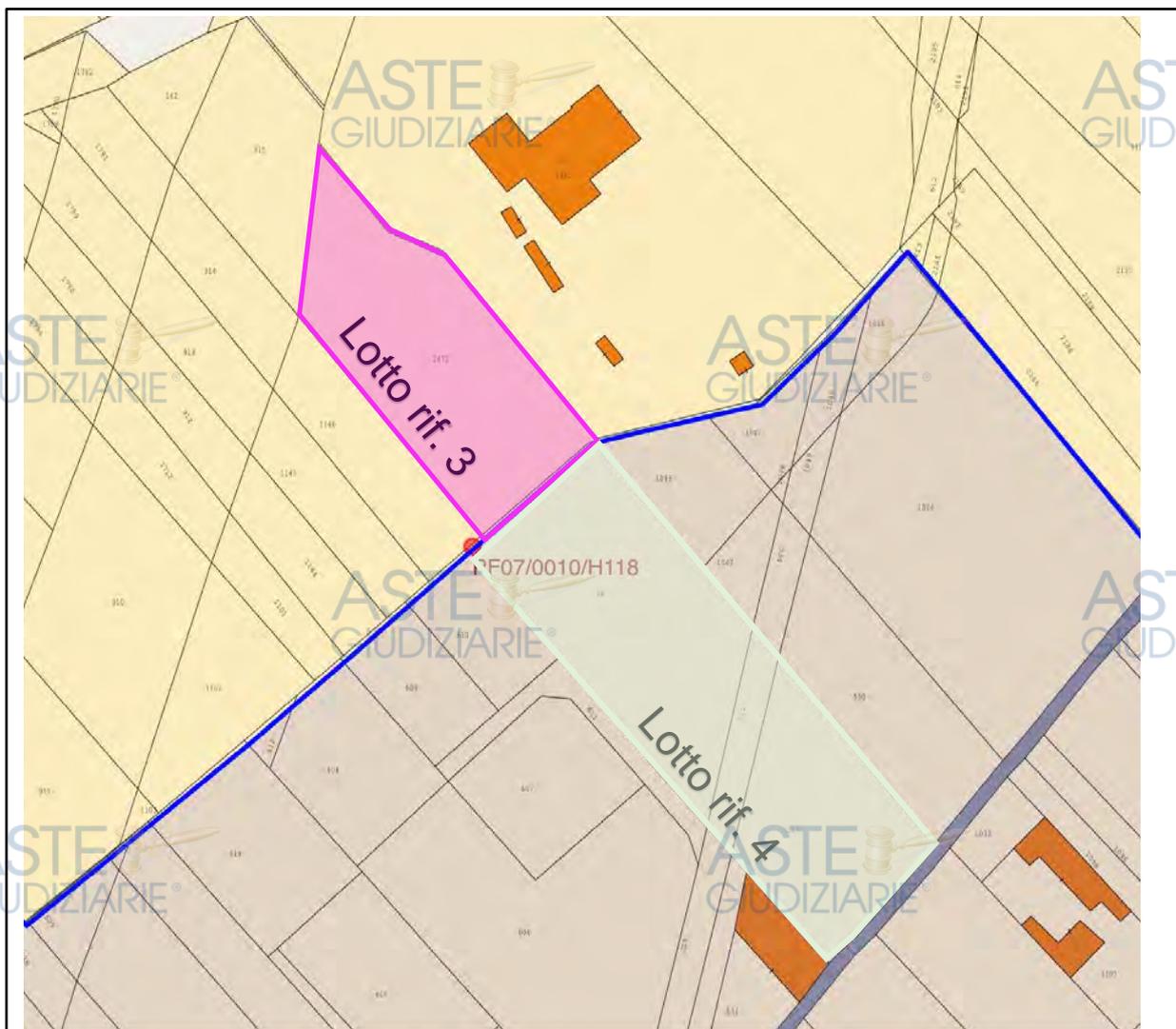
Nello specifico l'immobile oggetto di incarico è individuato dai seguenti mappali:

<b>Comune:</b> Quartu Sant'Elena			
<b>Foglio:</b> 1			
<b>Mappale:</b> 533	<b>Superficie:</b> 240 mq	<b>Categoria:</b> VIGNETO 2	<b>Reddito:</b> Domenicale: € 2,36 Agrario: € 1,24
557	1.320 mq	VIGNETO 2	Domenicale: € 12,95 Agrario: € 6,82
78	2.135 mq	VIGNETO 2	Domenicale: € 20,95 Agrario: € 11,03

**Confini e accessi:** l'appezzamento di terreno, con forma prevalentemente rettangolare, confina sul lato a nord col lotto **rif. 3** sopra descritto (mapp. 1471), a est per una parte col piazzale pubblico davanti all'isola ecologica e per la restante con un lotto di terreno privo di recinzioni (individuato dai mappali n. 590 - 1042 - 534), a sud con la via pubblica Vittorio Puxeddu (tratto comune di Quartu), mentre a ovest con un magazzino con accesso dal civico n. 9 di via Puxeddu e i terreni retrostanti individuati dai mappali 611, 532 e 768.

Si precisa che il giorno del sopralluogo non si è potuto accedere all'immobile in quanto chiuso con delle recinzioni che ne delimitano la proprietà; considerate le condizioni di buona visibilità concesse dalle recinzioni metalliche forate, si è comunque potuto procedere con le operazioni peritali. L'immobile presenta due accessi, uno davanti al piazzale/area parcheggio innanzi all'isola ecologica (mappale 78, da cui si accede anche per arrivare al bene rif. 3, individuato dal mappale 1471), l'altro nella via Puxeddu tratto comune di Quartu (nel mappale 557 affianco al civico n. 9). L'area viene utilizzata come zona di deposito prevalentemente materiali edili, cavalletti, containers. Nel lato lungo a ovest sono state realizzate diverse coperture leggere e usate come ricovero attrezzi. (vedi figura 16)





**Figura 12** Estratto catastale relativo alla zona di interesse: - lotto **Rif. 3** ( mappale n. 1471 comune di Quartucciu),  
-lotto **Rif. 4** (mappali 78. 533 e 557 comune di Quartu Sant’Elena).

### 3.3. CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE

**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;

Per tutti i beni immobili oggetto di stima (Rif. 1-2-3-4-5-6-7), i dati indicati in pignoramento sono corretti e ne hanno consentito la corretta individuazione.

### 3.4. ACCATASTAMENTO DELL'U.I.U.

**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 beni oggetto di stima (Rif. 1-2-3-4-5-6-7), risultano tutti accatastati. In particolare, i beni rif. 2-3-4 sono terreni e sono ben individuati nella mappa catastale

### 3.5. DESTINAZIONE URBANISTICA, TITOLO ABILITATIVO E CONFORMITÀ

**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;

#### Rif. 2

Terreno sito nel comune di Maracalagonis (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 26 Part: 184,185

Destinazione urbanistica prevista dal vigente Piano Urbanistico Comunale: - **Zona. "E2 2B"** (Aree agricole).

**Articolo 11 - Zona omogenea E - aree Agricole**

Le aree agricole costituiscono una parte essenziale del territorio comunale, avendo tradizionalmente rappresentato la sede delle principali attività produttive esercitate dalla comunità di Maracalagonis. Attualmente la sovrapposizione di vincoli diversi e l'evoluzione delle urbanizzazioni ha limitato la disponibilità di aree coltivabili e da destinare ad edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, incidendo peraltro soprattutto su quelle marginali.

Sotto il profilo insediativo, esistono sul territorio comunale vaste aree, localizzate a cavallo della S.S. 125, nelle quali sono presenti consistenti insediamenti, parzialmente abusivi.

Le zone E 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, del D.P.G.R. 3.8.1994, n° 228, "Direttive per le zone agricole – Articolo 8 della L.R. 22.12.1989, n° 45".

Per maggiori dettagli si rimanda alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente N.B. - Le norme del P.U.C. vanno adeguate alla Legge Regionale 25 novembre 2004, n.8. Deliberazione n. 36/7 del 05.09.2006.

Inoltre, nel certificato di destinazione urbanistica acquisito (vedi all. 26) viene riportato che i mappali oggetto di stima ricadono in aree delimitate dai seguenti ambiti di pericolosità idraulica, geologica e geotecnica, di cui alla presa d'atto del Comune di Maracalagonis dello studio di compatibilità dell'intero territorio comunale previsto dall' art. 8, comma 2, norme di attuazione del P.A.I. finalizzato all'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I., adottato con delibera CC n.20 del 18/04/2018, come segue:

- Hi 0 (tavola e.2.A);
- Hg I (tavola f.6A);

per i quali sono vigenti le relative norme di salvaguardia

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale l'area ricade nell'ambito di paesaggio 27 Golfo orientale di Cagliari - Colture erbacee specializzate / Colture erbacee specializzate

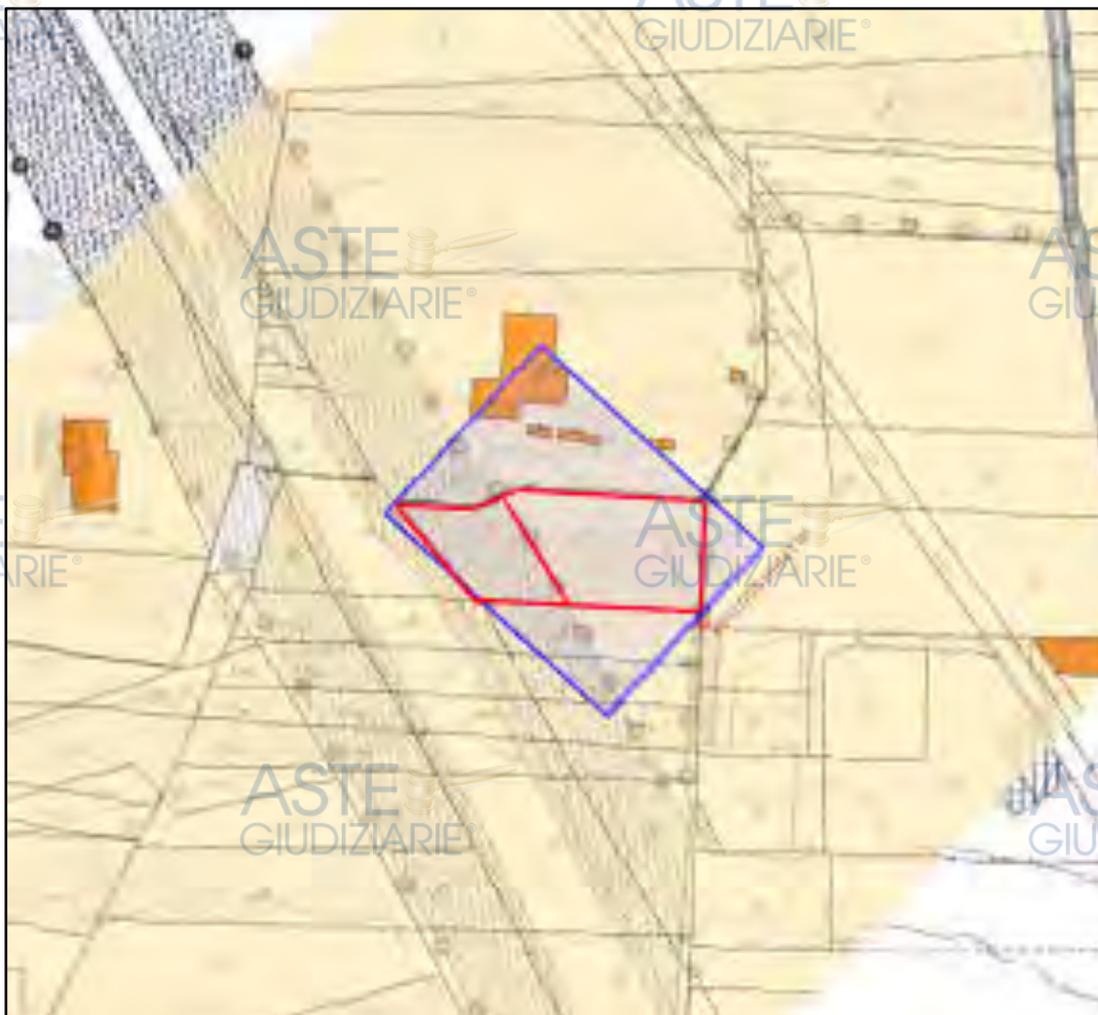
**Rif. 3**

Terreno sito nel comune di Quartucciu (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 8 Particella: 1471

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Quartucciu riguardo il bene in oggetto (vedi allegato 26), viene riportato che parte di tale bene ricade in **zona D2** Impianti produttivi e industriali e **parte in zona H1**, indicando che il mappale è interessato in area a pericolosità idrogeologica Hg1.

Si precisa che il terreno oggetto di stima è ricompreso nell'Ambito di Paesaggio costiero di cui all'art. 14 del vigente P.P.R.

Dallo stesso non si evince quale porzione appartenga a l'una o all'altra zona omogenea. Dalla sovrapposizione delle carte del PUC del comune di Quartucciu e delle mappe catastali, effettuata dallo scrivente, si può indicare approssimativamente la suddivisione.



**Figura 13** Mappale 1471 - Suddivisione di massima tra zona H1 e zona D2 in base alla sovrapposizione tra carte del Puc e estratto catastale.

Secondo l'art.8 delle NTA del Piano Urbanistico Comunale del comune di Quartucciu approvato con Del. C.C. n° 36 dell' 01 agosto 1996, le **sottozone D2** comprendono aree già classificate D ed E nel precedente Piano Regolatore Generale e classificate D nel PUC vigente. Si tratta strettamente di aree ubicate e servite dalla viabilità esistente, in parte legittimamente edificate ed in parte fortemente compromesse dal fenomeno dell'abusivismo edilizio per la loro particolare ubicazione e per le attività tipiche della zona già in essere.

#### 8.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

8.3.1. *E' ammesso l'insediamento di piccoli uffici e sale di riunione, ma solo se correlati con le esigenze commerciali e produttive, nonché delle abitazioni per la custodia e per la permanenza negli stabilimenti di personale tecnico indispensabile per la sicurezza e per lo svolgersi dei cicli di produzione. Sono anche ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti per il potenziamento di attività industriali in svolgimento.*

#### 8.4. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

8.4.1. *Non è ammesso l'insediamento delle attività: di residenza, come definite al punto 4.1.; agricole, come definite al punto 9.2.; di ricovero ed allevamento di animali; di deposito e mostra all'aperto, in special modo nelle aree destinate alla viabilità ed al parcheggio; industriali; turistiche; di servizio, come definite al punto 10.2.*

8.5. **INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI** 18.5.1. *Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Modifiche*

di destinazione fra gli usi di cui al punto 8.1. e quelli non produttivi ammessi nel comma 8.3. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione.

8.6 INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA 18.6.1. Nelle sottozone D1, D2 e D3 le ristrutturazioni urbanistiche, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, demolizioni con ricostruzione di edifici conformi alle norme, la realizzazione di opere di urbanizzazione sono consentiti solo se regolati da un Piano Attuativo.

8.10 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO 18.10.1 Nella zona D tale indice è espresso dalla superficie di calpestio lorda costruibile anche su diversi piani prodotta da 1 mq di lotto. Non può superare il valore di 0.60 metri quadri a metro quadrato di lotto. Nel calcolo dell'indice non si computano le superfici dei locali tecnici e delle autorimesse, interrati per almeno due terzi della loro altezza, purché limitate alla quantità necessaria per disposizioni di legge e di regolamento e purché sia rispettato il rapporto di copertura.

Per la porzione di terreno, adiacente la SS 125, ricadente in **zona omogenea H** le prescrizioni nelle NTA del piano urbanistico prevedono la salvaguardia ambientale, naturalistica, geomorfologica, speleologica, archeologica, paesaggistica o di territori di particolare interesse per la collettività

Art. 11.2. SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI

11.2.1. La sottozona H1 è destinata a fascia di rispetto in parti del territorio di particolare interesse per la collettività.

11.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 11.3.1. Nelle sottozone H1 e H2 sono ammesse le attività agricole, come definite al punto 9.2.1 e di allevamento brado di animali, che non comportino l'edificazione di edifici e di impianti fissi.

11.3. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE Non è ammesso l'insediamento di attività residenziali, come definite al comma 4.1; produttive, come definite al comma 8.1; di deposito e mostra all'aperto; turistiche; di servizio, come definiti comma 10.2.

#### Rif. 4

Terreno sito nel Comune di Quartu (CA) distinto al Catasto Terreni Foglio: 1 Partic.: 533. 557, 78

Destinazione urbanistica prevista dal vigente Piano Urbanistico Comunale: **zona H salvaguardia**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Quartu Sant'Elena (vedi allegato 26) il terreno ricade in zona H sottozona H1 Fascia di rispetto S.S. 554.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale del comune di Quartu Sant'Elena approvato con Del. C.C. n° 9 dell' 11/01/2000 e succ. varianti Le Zone "H" di salvaguardia sono destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. Art. 23 delle N.T.A.:

*Le Zone "H" di salvaguardia sono destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:*

*\* attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;*

*\* fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (quali sentieri natura, segnaletica...) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;*

*\* fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture "leggere" finalizzate alla conservazione del bene;*

*opere di difesa e ripristino ambientale  
in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;*

*\* recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*

*\* apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;*

\* installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

\* interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

\* interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

\* usi ricreativi-culturali quali opere di accesso a mare, di supporto alla balneazione ed alla nautica, attività sportive connesse, attrezzature igieniche e di soccorso, parchi d'acqua a ridotto impatto ambientale solo nelle Sottozone H2C, H2F, H2P, H2P-P, H3, H-G, come di seguito definite

\* opere di recupero e ricostituzione forestale, adeguamento delle aziende agricole e zootecniche solo nelle Sottozone H2 e H.G.2 come di seguito definite.

eventuali rifugi destinati al pernottamento ovvero punti di ristoro possono essere consentiti solo qualora facciano parte di interventi integrati di valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale di documentata validità economica e comunque nel rigoroso rispetto dei limiti di densità previsti senza alcuna facoltà di deroga;

tutte le opere di trasformazione dovranno essere improntate al criterio del minimo impatto nell'ambiente, da documentare con specifico studio, e caratterizzate dall'uso di materiali tradizionali sia per quelle fisse che per quelle amovibili.

**Sottozone H1:**

le parti di territorio non altrimenti classificate (come zone A, B, C, D, F, G, E), che rivestono un particolare significato per la collettività, quali la fascia attorno all'agglomerato urbano, la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, le fasce di rispetto cimiteriale, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale, con particolari limitazioni dell'utilizzo edificatorio;

Come già evidenziato nella descrizione iniziale del bene, si rileva che all'interno del lotto sono state costruite diverse coperture leggere realizzate con delle tettoie in materiale plastico e struttura in ferro con tubi innocenti, utilizzate prevalentemente come ricovero per attrezzi e materiali da cantiere prevalentemente di tipo edile (vedasi foto di seguito); sono inoltre presenti dei containers, dei box di cantiere, e delle zone di accumulo di materiale inerte omogeneamente distribuito.



**Figura 14** veduta del lotto guardando dalla via Puxeddu tratto quartu S.E. verso il territorio di Quartucciu



**Figura 15** veduta dell'ingresso del lotto rif. 4 sul lato di via Puxeddu - tratto del comune di Quartu - (particella n. 557), nonché veduta di una copertura realizzata abusivamente



**Figura 16** veduta del lotto rif. 4 con dettaglio di tettoie per ricovero attrezzi, materiale da cantiere, inerti



**Figura 17** veduta dell'immobile in prossimità del confine col lotto rif. 3, nel dettaglio tettoie per ricovero attrezzi e accumulo materiali.

Verificata la destinazione d'uso delle zone H, verificato che presso il comune di Quartu non è presente alcuna istanza o autorizzazione edilizia, si constata che gli interventi non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

L'illecito non risulta 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; si precisa inoltre che le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L.326 del 2003).

In conclusione, tale difformità è da considerarsi totalmente abusiva e non sanabile; le lavorazioni necessarie per la demolizione e smantellamento delle opere abusive, la rimozione dei materiali inerti, delle attrezzature, materiale da cantiere e il ripristino dello stato dei luoghi si stima un costo di circa € 1.800,00.

### 3.6. DIVISIONE IN LOTTI

**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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

#### Rif. 2-3-4

Pur essendo concepibile vendere i terreni in più lotti, tanti quanti sono i mappali che li individuano, tale possibilità risulterebbe sicuramente sconveniente. Viste le modeste superfici degli appezzamenti oggetto di stima, con la creazione di ulteriori divisioni si andrebbero a creare dei lotti di dimensioni ridotte, inoltre è da considerare la necessità di predisporre eventuali servitù di passaggio; tali elementi ridurrebbero le potenzialità dei beni e comporterebbero una minore appetibilità degli stessi sul mercato delle vendite.

### 3.7. QUOTE DI PIGNORAMENTO E STIMA

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.

#### Rif. 2-3-4

I beni sono stati pignorato per intero (quota del 100% del diritto di proprietà del sig. Putzu Antonio).

I beni non sono divisibili in natura, o comunque tale casistica non risulterebbe conveniente.

### 3.8. E 3.9. STATO DELL'IMMOBILE

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

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

#### Rif. 2-3-4

Alla data del sopralluogo i beni pignorati risultavano liberi.

Non ho rinvenuto contratti di affitto presso l'ufficio del registro (vedi allegato n. 6)

### 3.10. VINCOLI E DIRITTI

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

**Rif. 2-3-4**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

### 3.11. USI CIVICI

**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;

**Rif. 2-3-4**

Il comune di Maracalagonis non rientra nell'inventario generale delle terre civiche dei 236 comuni della Sardegna. Verificato l'inventario, i beni pignorati nei comuni di Quartu S.E. e Quartucciu, non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

I debitori hanno diritto di proprietà sui beni.

### 3.12. VALORE DELL'IMMOBILE

**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;

Per i terreni, è stata effettuata un'indagine di mercato sui valori di vendita nella zona, con particolare riferimento a terreni simili come caratteristiche morfologiche e come destinazione urbanistica. Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, occorre precisare che le informazioni sono tratte solo in parte dai Certificati di Destinazione Urbanistica, forniti dai Comuni, in quanto per alcuni terreni, le indicazioni sono estremamente generiche. La destinazione degli immobili non precisamente individuati nel CDU è quindi tratta dalla sovrapposizione delle mappe catastali con le tavole del PUC, del PPR, del PAI ecc., effettuate dallo scrivente. Per la determinazione del valore, sono state considerate, la distanza dal centro urbano, la possibilità di accesso, le tare, la produttività, la giacitura e soprattutto la potenzialità edificatoria e i vincoli. Sono stati esaminati i valori medi di vendita dei terreni in ciascuna zona, il cui valore è condizionato, oltre che da tutti i fattori menzionati, dal fatto che la superficie sia superiore o inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali previsto dallo strumento urbanistico vigente. Per i terreni agricoli, sono stati inoltre esaminati e, talvolta, assunti come riferimento, i Valori Agricoli Medi proposti dall'Agenzia del Territorio e riferiti all'anno 2007 (i più recenti disponibili), corrispondenti ai valori di esproprio.

Si tiene conto inoltre dell'Osservatorio dei beni Agricoli OVA che tiene monitorati i valori agricoli dell'intero territorio nazionale; i valori esposti sono realizzati sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità. I valori sono specifici per comune.

Rif. 2

Maracalagonis				
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUP.	QUALITA' E CLASSE
1	26	184	1.920 M2	PASCOLO ARBORATO
2	26	185	1.730 M2	PASCOLO ARBORATO

Nell'immobile non sono consentite edificazioni residenziali in quanto non viene raggiunta la superficie minima per l'edificazione (20.000 mq).

Non è prevista la cessione di superfici da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche.

L'indice fondiario per opere connesse con l'esercizio di attività agricole e zootecniche del fondo, con l'esercizio dell'itticoltura, con la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, con esclusione degli impianti classificabili come industriali è pari a 0,20 mc/mq.

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli previsti per i terreni in questione, esaminati i valori medi di vendita dei terreni di zona, si è ritenuto attendibile un valore, quantificato in 2,00 €/mq. La stima viene effettuata per l'interezza del lotto composto dalle 2 particelle 184 e 184 per cui risulta:

- Bene n. 1 foglio 26 mappale 184  
2,00 €/mq x 1.920 mq = € 3.840,00
- Bene n. 2 foglio 26 mappale 185  
2,00 €/mq x 1.730 mq = € 3.460,00

---

**Tot. 7.300,00**

Rif. 4

Quartu S.E.				
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUP.	QUALITA' E CLASSE
1	1	533	240 M2	VIGNETO 2
2	1	557	1.320 M2	VIGNETO 2
3	1	78	2.135 M2	VIGNETO 2

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli previsti per i terreni in questione e alla condizione attuale, si è ritenuto attendibile un valore molto prossimo a quello di esproprio, quantificato in 21.100,00 €/ha. La stima viene effettuata per l'interezza del lotto composto dalle tre particelle 533,557,78 a tale valore si ritiene opportuno applicare un deprezzamento per la rimozione e lo smantellamento di tettoie container e l'accumulo di materiale inerte omogeneamente distribuito da smaltire e conferire in discarica.

- Bene n. 1 + 2 + 3  
2,11 €/mq x 240+1.320+2.135 mq = 7.796,45 € - 1.800,00= € 5.996,45

Arrotondato: **€ 6.000,00.**

**Rif. 3**

Quartucciu				
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUP.	QUALITA' E CLASSE
1	8	1471	2.089 M2	SEMINATIVO 2

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli previsti per il terreno in questione, esaminati i valori medi di vendita dei terreni di zona, si è ritenuto attendibile un valore, quantificato in 5,00 €/mq, per cui risulta:

- Bene n. 1 foglio 8 mappale 1471  
5,00 €/mq x 2.089 mq = € 10.445,00 arrotondato: **€ 10.500,00**

### 3.13. SPESE FISSE

**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;

**Rif. 2-3-4**

Dalle informazioni reperite durante i sopralluoghi non sono emerse spese fisse di gestione o manutenzione

### 3.14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati;

**Rif. 2-3-4**

I beni non necessitano di attestato di prestazione energetica

### 3.15. CHECK LIST

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina

Vedi check list allegata

Cagliari, lì 12 Novembre 2020

Dott. Ing. Roberto Zanda

<b>Check list dei principali controlli effettuati</b>	
DATA GIURAMENTO	13/02/2019
INVIO INFORMATIVA AL DEBITORE	7 marzo 2019 mediante raccomandata La comunicazione inviata al Sig. <del>Patrizio Antonino</del> è tornata al mittente per compiuta giacenza
DATA SOPRALLUOGO	18/12/2019 (rif. 1-6-7) – 17/01/2020 (rif. 5) – 09/01/2020 (rif. 3-4) – 14/04/2020 (rif. 2)
INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Riferimento: 1</u> fabbricato sito nel Comune di Selargius (CA) in via Milazzo 39 costituito da diversi appartamenti distinti al NCEU al Foglio: 41 Particella: 4461 Sub: 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12.</li> <li>• <u>Riferimento: 2</u> Terreno sito nel comune di Maracalagonis (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 26 Particella: 184, 185.</li> <li>• <u>Riferimento: 3</u> Terreno sito nel comune di Quartucciu (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 8 Particella: 1471.</li> <li>• <u>Riferimento: 4</u> Terreno sito nel comune di Quartu Sant'Elena (CA) distinto al catasto terreni al Foglio: 1 Particella: 78, 533, 557.</li> <li>• <u>Riferimento: 5</u> fabbricato sito nel Comune di Selargius (CA) in via Palmas distinto al NCEU al Foglio: 40 Particella: 2983 Sub: 4.</li> <li>• <u>Riferimento: 6-7</u> appartamento sito nel Comune di Selargius (CA) in via Milazzo 37-39 distinto al NCEU al Foglio: 41 Particella: 4461 Sub: 2.</li> </ul>
ACCESSO AGLI ATTI PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE DEI COMUNI DI SELARGIUS	Richiesta Pec del 31/03/2019. Acquisizione cert. di residenza in data 02/04/2019
AQUISIZIONE INFORMAZIONI SU SPESE FISSE	Richiesta del 07/11/2019
ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEI COMUNI DI SELARGIUS, QUARTU S.E., QUARTUCCIU, MARACALAGONIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Selargius: richiesta prot. n° 27889 dell'08/07/2019. Acquisizione doc. 15/10/19</li> <li>- Quartucciu: richiesta prot. 23780 del 09/10/2019. Acquisizione doc. 11/10/19</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartu S.E.: richiesta prot. 69703 del 09/10/19 (integraz. febbraio). Acquisizione doc. del 03/03/2020</li> <li>- Maracalagonis: richiesta prot. 14883 del 10/10/19 (integrazione 03/03/2020). Acquisizione doc. del 09/03/2020</li> </ul>
ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO	09/10/2019 – 10/10/2019 – 17/01/2020 – 03/03/2020 Visure catastali e elaborati planimetrici
ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE – SEZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE	Richiesta del 31/10/2019. Acquisizione doc. del 17/12/2019
ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE – SEZIONE CONSERVATORIA, TRASCRIZIONI, IPOTECHE	DATE 03.03.2020 e 07.10.2020 Ispezioni ipotecarie a nome <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> , <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> e acquisizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
ACCESSO ATTI PRESSO STUDIO NOTARILE E ARCHIVIO NOTARILE DI CAGLIARI	Richieste del 15/09/2020 e 16/09/2020. Acquisizione doc. qualche giorno dopo presso i rispettivi uffici.
ACCESSO ATTI PRESSO COMUNE DI CAGLIARI – STATO CIVILE	Richiesta certificato di matrimonio con annotazioni 13/10/2020. Acquisizione doc. 21/10/2020, Da cui risulta che il sig. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> è coniugato dal 31/01/2009 in <b>regime di separazione dei beni</b>