

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Cagliari, Le invio la relazione sulle operazioni peritali inerenti la Procedura Esecutiva n.° 68-10 del ruolo generale, come da Lei richiesto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con provvedimento nell'udienza del 26/05/2011 io sottoscritto Dott. Ing. Roberto Pecorini, con studio in Cagliari Via Pitzolo, 1A ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4235, venivo nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) per le operazioni peritali. In particolare la consulenza tecnica di ufficio riguarda le attività professionali di cui al Verbale di Giuramento del 26/05/2011.

Punto 1) Verifica della documentazione:

Il sottoscritto, dopo aver proceduto alla disamina della documentazione contenuta nel fascicolo ed organizzato le attività peritali, ho provveduto ad eseguire gli opportuni accertamenti ed acquisire la documentazione necessaria.

Sono stati richiesti i documenti relativi alla Visure e alle Planimetrie o Mappe catastali presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari.

Sono stati fatti gli accessi ai vari uffici tecnici comunali per le verifiche urbanistiche e la richiesta dei certificati destinazione urbanistica.

Sono stati eseguiti i sopralluoghi e redatto i relativi verbali di accesso ai vari immobili oggetto della perizia.

Nell'Atto di pignoramento immobiliare proposto dal Banco di Sardegna S.p.A. depositata il 14 gennaio 2010 presso il Tribunale di Cagliari dall'Avv. Loredana Boi si dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata per l'esportazione il diritto di proprietà spettante al signor

nato a

residente A . Si

riportava l'elenco degli immobili da sottoporre a espropriazione del diritto di proprietà che veniva ridotto con Ordinanza del Tribunale di Cagliari Cron 3004 del 27 maggio 2011 a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Donatella Aru che disponeva al CTU di escludere i seguenti beni:

1	terreno comune di Quartu S.E. distinto al N.C.T. foglio 58, mappale 686
2	terreno comune di Quartu S.E. distinto al N.C.T. foglio 58, mappale 687
3	Autorimessa comune di Selargius Via M. Arci distinto al N.C.E.U. foglio 38, mappale 173 cat C/6
4	Appartamento comune di Selargius distinto al N.C.E.U. foglio 38 cat A/3
5	terreno comune di Sestu distinto al N.C.T. foglio 30, mappale 597
6	Quota pari a 27/162 della piena proprietà del terreno comune di Elmas distinto al N.C.T. foglio 11, mappale 90

In data 06/04/2012 con provvedimento Cron.1352 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Enzo Luchi disponeva un'ulteriore riduzione del seguente bene:

7	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 184, superficie 1 are e 85 centiare
---	---

Per cui i beni da periziare sono riportati nella tabella sottostante divisi per Gruppi omogenei di quota della proprietà spettante:

Gruppo immobili n.1:

Rif.	Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/6
Comune di ELMAS	
a)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 121, superficie 7 are e 20 centiare
b)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 122, superficie 8 are e 35 centiare
c)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 123, superficie 2 are e 60 centiare (quota di 1/6)
d)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 101, superficie 29 are e 59 centiare (quota di 1/6)

Gruppo immobili n.2

Rif.	Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1
Comune di MONSERRATO	
a)	appartamento via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 52, subalterno 6, categoria A/3, vani 3,50
b)	appartamento via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 52, subalterno 7, categoria A/3, vani 3,50
Comune di MONASTIR	
e)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 44, superficie 1 ettaro, 24 are e 15 centiare
f)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 81, superficie 69 are e 65 centiare
g)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 63, superficie 2 ettari, 17 are e 75 centiare
h)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 43, superficie 40 are e 55 centiare
i)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 45, superficie 2 ettari, 26 are e 50 centiare
j)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 62, superficie 2 ettari, 26 are e 55 centiare
k)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 21, superficie 98 are e 50 centiare

Comune di MONSERRATO	
c)	abitazione via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 443, subalterno 5, categoria A/5, vani 2,50
Comune di SESTU	
l)	terreno località Sa Canna, N.C.T. foglio 44, mappale 364, superficie 28 are
m)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 482, superficie 21 are e 70 centiare
n)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 486, superficie 23 are
Comune di SELARGIUS	
r)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 438, superficie 40 centiare
s)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 239, superficie 2 are e 25 centiare
u)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 474, superficie 30 centiare
Comune di MONSERRATO	
v)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 2, categoria C/2, mq 33
w)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 3, categoria C/2, mq 38
x)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 6, categoria C/2, mq 106
y)	laboratorio via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 2080, categoria C/3, mq 125
Comune di CAGLIARI	
z)	appartamento via Lepanto 38, N.C.E.U. foglio 18, mappale 2914, subalterno 2, categoria A/4, vani 4,50

Gruppo immobili n.3

Rif.	Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/3
Comune di MONSERRATO	
a)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 112, superficie 3 are e 60 centiare
b)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 113, superficie 2 are
c)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 114, superficie 1 are e 80 centiare

Comune di ELMAS	
d)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 2, mappale 1466, subalterno 2, categoria C/2, mq 60
Comune di MONSERRATO	
e)	lastrico solare via Zuddas, N.C.E.U. foglio 29, mappale 279, subalterno 10, categoria L
Comune di SERDIANA	
f)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 102, superficie 17 are e 60 centiare
g)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 103, superficie 1 ettaro, 98 are e 20 centiare
ee)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 100, superficie 7 are e 45 centiare
ff)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 101, superficie 70 are e 85 centiare
Comune di SESTU	
h)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 71, superficie 59 are e 10 centiare
i)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 72, superficie 31 are e 40 centiare
j)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 73, superficie 24 are e 55 centiare
K)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 74, superficie 51 are e 5 centiare
l)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 76, superficie 22 are e 45 centiare
m)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 77, superficie 17 are e 80 centiare
n)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 78, superficie 13 are e 93 e 3 are 47 centiare
o)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 79, superficie 17 are e 60 centiare
p)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 80, superficie 34 are e 75 centiare
q)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 302, superficie 27 are e 85 centiare
r)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 682, superficie 6 are e 35 centiare
s)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 684, superficie 5 are e 95 centiare
t)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 199, superficie 29 are e 60 centiare
u)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 200, superficie 14 are
v)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 105, superficie 38 are e 70 centiare
w)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 591, superficie 45 are e 20 centiare
x)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 592, superficie 16 are e 25 centiare

y)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 593, superficie 8 are e 50 centiare
z)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 594, superficie 10 are e 60 centiare
aa)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 595, superficie 15 are e 40 centiare
bb)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 596, superficie 26 are
dd)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 598, superficie 19 are e 80 centiare
Comune di SELARGIUS	
gg)	terreno N.C.T. foglio 26, mappale 131, superficie 33 are e 30 centiare
hh)	terreno N.C.T. foglio 26, mappale 130, superficie 46 are
Comune di MONSERRATO	
ii)	terreno N.C.T. foglio 4, mappale 140, superficie 29 are e 20 centiare

Gruppo immobili n.4:

Rif.	Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/5
Comune di QUARTU S.E.	
a)	terreno località Terra Mala, N.C.T. foglio 69, mappale 60, superficie 7 are e 10 centiare
b)	terreno N.C.T. foglio 69, mappale 109, superficie 1 are e 45 centiare

Vediamo singolarmente i gruppi di immobili:

Gruppo immobili n.1: Comune Elmas (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/6).

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Comune di ELMAS	
a)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 121, superficie 7 are e 20 centiare
b)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 122, superficie 8 are e 35 centiare
c)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 123, superficie 2 are e 60 centiare (quota di 1/6)
d)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 101, superficie 29 are e 59 centiare (quota di 1/6)

Il primi quattro immobili, oggetto della presente perizia, sono terreni siti nel comune di Elmas e sono contraddistinti dal rif. a), b) c) e d) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig.

per la quota di 1/6, e dalla Visura per immobile rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 e 29/10/12 (Allegato 1-2-3-4) e dalla Planimetria catastale del 06/07/2011 (Allegato 5) hanno una superficie rispettivamente :

N.	Terreno	Superficie (mq)
a)	N.C.T. F.11 part.121, sup.7 are e 20 centiare RD 2,79 - RA 1,3	720
b)	N.C.T. F.11 part.122 sup.8 are e 35 centiare RD 3,23 - RA 1,51	835
c)	N.C.T. F.11 part. 123 sup. 2 are e 60 centiare RD 1,01 - RA 0,47	260
Sommano		1.815
d)	N.C.T. F.11 part.101 sup. 29 are 59 centiare RD 2,79 - RA 1,3	2.959

I terreni si trovano a destra e sinistra della Via dei Trasvolatori a scorrimento veloce che collega Cagliari con l'aerostazione di Elmas. Confinano con linea ferroviaria a doppio binario delle Ferrovie dello Stato Cagliari-G.Aranci. I primi tre terreni punto a), b) e c) hanno una giacitura pressoché piana e sono recintati maldestramente con paletti e rete. Vi si accede da una strada non asfaltata ma in discrete condizioni che costeggia tutto il lotto. All'interno è presente un gregge di pecore e non vi sono colture arboree ma solo sterpaglia secca. Oltre la S.S. 130 si intravedono i capannoni della zona industriale di Elmas che fa capo al consorzio CASIC.

Il terreno d) è anch'esso recintato con paletti e rete nel

lato confinante con la strada per l'aerostazione e ha una giacitura pressoché piana. Appare abbandonato e vi è una diffusa presenza di vegetazione spontanea a cespugli. Sono state eseguite alcune foto significative (vedi verbale di sopralluogo Allegato 6),

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che i terreni pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (località, dati catastali e confini) per quanto riguarda i terreni a), b) e c). Mentre per quanto concerne il terreno d) si è rilevato che la particella catastale numero 101 è stata sostituita dal numero di particella 2993 come si evince dalla Visura per immobile del 29/10/2012.

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Nono necessario.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

I terreni ricadono come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Elmas in data 29/08/2011 (Allegato 7)

N.	Terreno	Zona Urbanistica	Superficie (mq)
a)	N.C.T. F.11 part.121, sup.7 are e 20 centiare RD 2,79 - RA 1,3	D1 (Industriale artigianale e commerciale)	720
b)	N.C.T. F.11 part.122 sup.8 are e 35 centiare RD 3,23 - RA 1,51		835
c)	N.C.T. F.11 part. 123 sup. 2 are e 60 centiare RD 1,01 - RA 0,47		260
Sommano			1.815
d)	N.C.T. F.11 part.2993 (ex-101) sup. 29 are 59 centiare RD 2,79 - RA 1,3	G1 Servizi Generali (Pubblici e Privati)	2.959

Si allega l'estratto del P.U.C. vigente (Allegato 8).

Punto 6) Conformità dell'immobile:

I terreni sono conformi alla documentazione catastale e alla certificazione sulla destinazione d'uso rilasciata dal comune di Elmas.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

I terreni di cui sopra e oggetto di perizia vista la loro peculiarità e ubicazione in due zone diverse sono vendibili in blocco oppure in due lotti distinti:

1° lotto: terreni di cui al riferimento a), b) e c)

2° lotto: terreno di cui al riferimento d).

Punto 8) Situazione dell'immobile:

I terreni risultano alla data del sopralluogo (30/10/12) liberi e sgombri da costruzioni e servitù.

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

Si nutrono forti dubbi sulla effettiva disponibilità dei terreni, pro quota di 1/6, dell'esecutato .

Infatti nelle Visure per immobile rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Cagliari il 06/07/11 si rileva che i terreni:

a)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 121, superficie 7 are e 20 centiare
b)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 122, superficie 8 are e 35 centiare
c)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 123, superficie 2 are e 60 centiare (quota di 1/6)

Sono intestati ai Sigg. il

(usufruttuario per 1/1) e

(nuda proprietà per 1/1).

d)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 2993 (ex101), superficie 29 are e 59 centiare (quota di 1/6)
----	--

E' intestato alla (proprietaria per 1/1). Tali perplessità sono state confermate al sottoscritto dalla Dott.ssa (figlia dell'esecutato Signor) che ricorda che tali terreni non sono più nella disponibilità del padre.

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

I terreni a), b) e c) risultano recintati con paletti e rete e occupati da un gregge di pecore mentre il terreno d) è libero e sgombrato da materiali e costruzioni (vedi documentazione fotografica allegato 9 e 10).

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

I terreni sono vincolati alle norme urbanistiche secondo la loro destinazione.

Punto 12) Diritti demaniali:

I terreni non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici come accertato presso l'ufficio tecnico comunale di Elmas.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore dei terreni siti nella zona industriale di Elmas e nella zona Servizi Generali, si è proceduto con la stima sintetica con la ricerca del più probabile valore di mercato. Gli immobili oggetto della perizia appartengono a due zone Urbanistiche differenti. Il primo lotto benché da poco inseriti nell'area industriale del Consorzio CASIC non si vedono a breve possibilità di

possibili insediamenti industriali da cui il valore probabile medio dei terreni si avvicina parecchio al valore agricolo medio relativo alla coltura ivi presente e catastalmente certificato:

1° lotto:

N.	Terreno	Zona Urb.	Sup. (mq)	Valore (€/mq)	Totale (€)
a)	N.C.T. F.11 part.121, sup.7 are e 20 centiare RD 2,79 - RA 1,3	D1	720		
b)	N.C.T. F.11 part.122 sup.8 are e 35 centiare RD 3,23 - RA 1,51		835		
c)	N.C.T. F.11 part. 123 sup. 2 are e 60 centiare RD 1,01 - RA 0,47		260		
Sommano			1.815	15,00	27.225
Valore quota 1/6 proprietà					4.537

(diconsi Euro quattromilacinquecentotrentasette/00)

Analogha procedura è stata fatta per il terreno d):

2°lotto

N.	Terreno	Zona Urb.	Sup. (mq)	Valore (€/mq)	Totale (€)
d)	N.C.T. F.11 part.2993 (ex101) sup. 29 are 59 centiare RD 2,79 - RA 1,3	G1	2.959		
Sommano			2.959	15,00	44.385
Valore quota 1/6 proprietà					€7.397

(diconsi Euro settemilatrcentonovantasette/00)

Gruppo immobili n.2: Comune Monserrato (Diritto di proprietà spettante al Sig.per la quota di 1/1).

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Comune di MONSERRATO

a)	appartamento via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 52, subalterno 6, categoria A/3, vani 3,50
b)	appartamento via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 52, subalterno 7, categoria A/3, vani 3,50

I due appartamenti oggetto di perizia sono ubicati nel centro urbano di Monserrato nella Via Redentore al n.117 e sono contraddistinti dal rif. a) e b) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1. Sono stati richiesti i certificati di Visura per immobile e la Planimetria catastale rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato 12-13-14-15).

Appartamento a):

Dal sopralluogo del 23/11/11 (Allegato 16) si rileva che l'appartamento è sito in pieno centro urbano nella via Redentore 117, all'ultimo piano di una palazzina di tre piani fuori terra. L'appartamento, a cui si accede da un portoncino caposcala in legno massello, è composto dai seguenti vani: il disimpegno di mq.8,13 da cui si accede al soggiorno di mq. 17,46 che ha una finestra prospiciente la via pubblica, la cucina di mq. 23,31, il bagno di mq.4,37 e una camera da letto di mq.15,14 (Vedi Planimetria Allegato 17). I pavimenti sono in "segati" di marmo delle dimensioni di cm 30x30 circa tranne che nella cucina e bagno in cui sono in grès. In cucina è presente un piccolo camino (funzionante?) ma manca il lavello e le pareti sono rivestite con piastrelle in gres chiaro per una altezza di cm 150 circa. Il bagno è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione ha una finestra con serranda avvolgibile in

pvc e si presenta in discrete condizioni. Manca l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è stato rivisto solo in alcuni ambienti (cucina e bagno) mentre appare fuori norma negli altri ambienti in quanto manca sia l'interruttore salvavita e l'impianto di terra.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice "semidoppio" e dotati di serranda avvolgibile in pvc. Le porte interne sono in legno verniciato con vetri smerigliati. Le pareti di vari vani sono intonacate a civile e pitturate di recente con pittura lavabile. L'appartamento è vuoto di ogni arredo e disabitato (vedi foto Allegato 18).

Appartamento b):

Dal sopralluogo del 11/10/12 (Allegato 19) si è rilevato che l'appartamento, sito in pieno centro urbano nella via Redentore 117 all'ultimo piano di una palazzina di 3 piani fuori terra, si compone dei seguenti ambienti (vedi Planimetria (Allegato 20): soggiorno-ingresso di mq.15,18, cucina di mq.5,75, una camera di mq.6,52, un disimpegno di mq.4,16, il bagno di mq. 3,19 e un'ultima camera di mq.10,26 prospiciente la via pubblica su cui si affaccia un balcone di mq.3,8 a forma trapezoidale con ringhiera in ferro fortemente ossidata e di altezza cm 80 circa, non a norma e pericoloso anche al semplice affaccio. Le rifiniture sono mediocri, manca l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è fuori norma in quanto manca sia l'interruttore salvavita e l'impianto di terra. Recentemente segnala la Signora (affittuaria) c'è stato un corto circuito con due sfiammate ancora visibili su due scatole di derivazione

nel soggiorno. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice "semidoppio" e dotati di serranda avvolgibile in legno. Le porte interne sono in legno laccato con vetri smerigliati. La pavimentazione è in gres ceramico e in alcuni punti si è rialzato per mancanza di adeguati giunti di dilatazione. Le pareti sono intonacate e pitturate con pittura lavabile. Il bagno ha una finestra e si presenta in discrete condizioni (vedi documentazione fotografica Allegato 21). Si rilevano alcune difformità rispetto la planimetria catastale (Allegato 15).

N.	Appartamento	Superficie netta (mq)
a)	via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 52, subalterno 6, categoria A/3, vani 3,50	68,41
b)	via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 52, subalterno 7, categoria A/3, vani 3,50	45,06

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che i due immobili oggetto di perizia sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Appartamento a): Non occorre aggiornamenti catastali la planimetria rilevata è coerente a quella catastale.

Appartamento b): Ci sono alcune difformità tra la situazione rilevata e quella catastale. In particolare il disimpegno di ingresso è stato inglobato nel soggiorno e la camera con due

infissi lato via del Redentore è oggi divisa in due ambienti uno di mq. 15,18 e l'altro di mq. 6,52. Per questo immobile si rende necessario l'aggiornamento catastale.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

I due immobili sono ubicati nel Centro Storico di Monserrato e oggetto di uno studio del Comune che ha schedato tutti gli immobili per isolati del centro storico (Allegato 22).

Punto 6) Conformità dell'immobile:

Gli immobili pignorati sono situati in un edificio costruito dopo il 1960, secondo il progetto approvato in data 06/09/60, in variante del 26/08/66 e l'ultima variante del 30/03/71 (Allegato 23) che prevedeva tra l'altro anche la costruzione di un locale commerciale alpino terra tutt'ora vigente. In data 28/01/09 è stata rifasciata dal comune di Monserrato la conformità al locale commerciale al piano terra della palazzina (Allegato 24).

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Monserrato, Ufficio Condono non risultano richiesta di sanatorie edilizie.

Per quanto concerne i costi da sostenere per l'aggiornamento catastale si stima una spesa a corpo di € 1.200,00 circa.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

L'appartamento a) è vendibile subito mentre l'immobile b) è vendibile dopo l'aggiornamento catastale.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

Gli immobili pignorati sono attualmente di piena proprietà dell'esecutato signor .

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

L'immobile a) è libero e sgombro da arredi e cose ed è nella piena disponibilità dell'esecutato Signor .

L'immobile b) è attualmente affittato alla Signora che lo occupa regolarmente.

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

L'immobile a) è disabitato mentre l'immobile b) è attualmente affittato alla Signora che lo occupa regolarmente.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

Gli immobili, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monserrato, non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Punto 12) Diritti demaniali:

Gli immobili, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monserrato, non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Punto 13.2) Valore immobili:

Per la stima del valore degli immobili siti a Monserrato nella via Redentore 117, si è proceduto con la stima sintetica con la ricerca del più probabile valore di mercato. Essi appartengono alla categoria delle costruzioni civili adibite ad uso abitazione (cat. A/3: Abitazioni di tipo economico, Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili).

Il loro più probabile valore di mercato è influenzato oltre che dalla nota funzione $f(D,O)$, che lega la domanda (D) e l'offerta (O), anche tutta una serie di fattori qualitativi di cui bisogna tener conto. Le caratteristiche che influenzano il valor di mercato sono da individuarsi fra le seguenti:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione;
- la tipologia edilizia;
- l'influenza di fattori esterni ambientali;
- la superficie.

Adottiamo il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che si sceglie lo sviluppo della superficie espresso in metri quadri utili.

Per la Zona Urbanistica di appartenenza (B5 Via Redentore), per la tipologia di costruzione in esame (Cat. A/3), le rifiniture interne ed esterne (scarsa qualità), per la vetustà, per la superficie interna utile totale (mq 68,41 e 45,06), per la superficie utile della pertinenza (balconi mq 3,80 per l'appartamento b), l'ubicazione di piano (piano quarto), l'esposizione cardinale e la distanza rispetto la strada principale, la piena disponibilità dell'immobile a) è a disposizione del'esecutato Sig. mentre

l'immobile b) è attualmente affittato come dichiarato verificato in occasione dei sopralluoghi del 23/11/11 e 11/10/1); il prezzo riferito alla data odierna (2° semestre 2012) per la zona centrale e riferito alle costruzioni

dell'epoca (1960), o comunque di recente ristrutturazione, visto anche i dati forniti dall'Osservatorio dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Cagliari relativo agli immobili di Cagliari e hinterland, è stimato fra i € 1.300,00-1.500,00 al mq di Superficie Utile netta (S.U.). Per l'appartamento a) si applica un valore medio di € 1.400,00 a mq mentre per l'appartamento b) si applica il valore di € 1.350,00 per le superfici non residenziali (balconi) si spunta un prezzo medio di € 675,00 a mq.

Definiamo ($V_{app.}$) Valore appartamento:

Calcolo Valore appartamento a)

Valore V	Sup. utile mq	Prezzo al mq	Totale
$V_{app.}$	mq 68,41	€ 1.400,00	€ 95.774,00

(diconsi Euro novantacinquemilasettecentosettantaquattro/00).

Definiamo Valore accessori ($V_{acc.}$), e con Valore immobile (V_i)

si ha quindi:

Calcolo Valore appartamento b)

Valore V	Sup. utile mq	Prezzo al mq	Totale
$V_{app.}$	mq 45,06	€ 1.350,00	€ 60.750,00
$V_{acc.}$	mq 3,80	€ 650,00	€ 2.470,00
V_i	$V_i = V_{sgo.} + V_{acc.}$		€ 63.220,00
Aggiornamento Agenzia del territorio			€ 1.200,00
Valore stimato			€ 61.020,00

(diconsi Euro sessantumilaventi/00).

Gruppo immobili n.2: Comune Monastir (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1)

Punto 2) Descrizione dell'immobili.

Comune di MONASTIR	
e)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 44, superficie 1 ettaro, 24 are e 15 centiare
f)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 81, superficie 69 are e 65 centiare

g)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 63, superficie 2 ettari, 17 are e 75 centiare
h)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 43, superficie 40 are e 55 centiare
i)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 45, superficie 2 ettari, 26 are e 50 centiare
j)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 62, superficie 2 ettari, 26 are e 55 centiare
k)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 21, superficie 98 are e 50 centiare

I terreni di cui la presente perizia, sono siti nel comune di Monastir e sono contraddistinti dal rif. e), f), g), h) i), j), k), dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1, e dalle Visure per immobile rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato dal 24 per n. 7 particelle) e dalla Mappa catastale del 06/07/2011 (Allegato 26) hanno una superficie rispettivamente :

N.	Terreno	Superficie (mq)
e)	N.C.T. foglio 20, part. 44, superficie 1 ettaro, 24 are e 15 centiare RD 16,03 - RA 5,13	12.415
f)	N.C.T. foglio 20, part. 81, superficie 69 are e 65 centiare RD 17,99 - RA 5,40	6.965
g)	N.C.T. foglio 20, part. 63, superficie 2 ettari, 17 are e 75 centiare RD 28,11 - RA 9,00	21.775
h)	N.C.T. foglio 20, part. 43, superficie 40 are e 55 centiare RD 5,24 - RA 1,68	4.055

i)	N.C.T. foglio 20, part. 45, superficie 2 ettari, 26 are e 50 centiare RD 29,24 - RA 9,36	22.650
j)	N.C.T. foglio 20, part. 62, superficie 2 ettari, 56 are e 55 centiare RD 66,25 - RA 25,17	25.655
k)	N.C.T. foglio 20, part. 21, superficie 98 are e 50 centiare RD 12,72 - RA 4,07	9.850
Sommano		103.365 mq

I terreni come si è rilevato nel sopralluogo del 03/10/2012 (vedi verbale di sopralluogo Allegato 27), risultano - I terreni risultano recintati con paletti e rete in acciaio zincato e con paletti di legno nella zona dell'laghetto. Alcuni pannelli segnaletici posti in opera dal comune di Monastir riportano che i terreni oggetto di perizia fanno parte del "Parco archeo-ambientale di Monte Zara e Pedrera".

Il parco costituisce un'area di interesse ambientale di circa 800 h in cui il comune di Monastir intende costituire un grande polmone verde. La riqualificazione dell'area ex cava è il primo intervento di rinaturalizzazione di un'area di cava a Monastir, e costituirà anche un modello per la riqualificazione delle aree degradate di questo territorio. La vegetazione presente è scarsa e vi è una piccola area ai piedi della collinetta in cui sono stati messi a dimora circa 50 alberelli e un'area è terrazzata.

Le aree sono servite da uno stradello in terra battuta che costeggia il laghetto e si immette nella strada vicinale (vedi documentazione fotografica Allegato 28). Dai documenti

consegnati Dott.ssa (figlia e rappresentante del debitore esecutato Sig.) rilasciati dal Comune di Monastir: il primo Prot. 6153 del 01/07/2011 è un avviso a firma del Responsabile dell'Area Tecnica Per. Ed. Sergio Cappai che fissa per il giorno 15/07/2011 l'inizio delle operazione di immissione in possesso e la redazione egli atti di consistenza degli immobili dell'ex cava .

Il secondo Decreto n.29 dell'01/07/2012 ordina l'occupazione d'urgenza a favore del comune di Monastir Allegato 38).

Nell'accertamento di consistenza allegato firmato dal tecnico incaricato Dott. Agr. Ibba Mario. Dal tecnico comunale Pr. Ed. Sergio Cappai, dalla Sig.na (figlia e rappresentante dell'esecutato) e due testimoni (), si legge

chiaramente la dichiarazione della Sig.na

che segnala che i terreni in oggetto sono pignorati dal Tribunale di Cagliari. Nelle note finali l'Ente espropriante (leggasi comune di Monastir) si impegna ad informarsi in merito (Allegato 29 di 9 pagine).

In data 22 ottobre 2012 si è organizzato un incontro presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monastir fra il sottoscritto CTU, il Geom Sergio Cappai Responsabile Unico del Procedimento e la dott.ssa Marzia Littera (Supporto al RUP. Mi è stato confermato l'avvenuta presa in possesso dei terreni e l'esecuzione delle prime opere di bonifica e sistemazione delle aree.

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che i terreni pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (intestataro, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Nono necessario.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

I terreni ricadono come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monastir in data 30/09/2011 (Allegato 30) ricadono nella zona omogenea " H" sottozona "H1" (Aree di salvaguardia ambientale), dove sono valide le disposizioni prevista dall'art. 19 delle norme di attuazione del PUC vigente dal 27/11/1999.

Punto 6) Conformità dell'immobile:

I terreni sono conformi alla documentazione catastale e alla certificazione della destinazione d'uso rilasciata dal comune di Monastir.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

I terreni di cui sopra e oggetto di perizia vista le loro peculiarità erano vendibili in unico blocco. Oggi risultano espropriati dal comune di Monastir per destinarlo a parco.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

I terreni risultano alla data del sopralluogo (03/10/2012) occupati dal comune di Monastir che sta realizzando un parco.

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

I terreni non sono più nella disponibilità dell'esecutato ma espropriati da comune di Monastir con provvedimento su riportato.

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

I terreni sono recintati e di fatto occupati dal parco comunale.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

I terreni sono vincolati alle norme urbanistiche secondo la loro destinazione.

Punto 12) Diritti demaniali:

I terreni non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici come accertato presso l'ufficio tecnico comunale di Monastir.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore dei terreni, siti nelle aree di salvaguardia ambientale (Zona omogenea "H" Sottozona "H1") del comune di Monastir, si è proceduto con l'adozione dei Valori Agricoli Medi per le Qualità interessate (Seminativo e Incolto. Per le aree fortemente degradate dalla vecchia cava, oramai dimessa, si è considerato il valore pari a quello dei terreni incolti pari a € 0,1405 nell'agro del comune di Monastir. I terreni oggetto di perizia sono valutati rispettivamente:

Rif	Lotto	Sup. (mq)	Valore Agricolo medio (€)	Valore parziale (€)	Valore totale (€)
e)	F 20 part.44, Sup.: 1ha 24are e 15ca	12.415	0,8742 (*)	10.853,19	
f)	F 20 part.81, Sup.: 0ha	6.965	0,1405 (**)	978,58	

	69are e 65ca				
g)	F 20 part.63, Sup.: 2ha 17are e 75ca	21.775	0,1405	3.059,39	
h)	F 20 part.43, Sup.: 0ha 40are e 55ca	4.055			
		1.014	0,1405	142,47	
		3.041	0,8742	2.658,44	
i)	F 20 part.45, Sup.: 2ha 26are e 50ca	22.650			
		20.696	0,1405	2.907,79	
		1.954	0,8742	1.708,19	
j)	F 20 part.62, Sup.: 2ha 56are e 55ca	25.655			
		17.999	0,1405	2.528,86	
		7.656	0,8742	6.692,88	
k)	F 20 part.21, Sup.: 0ha 98are e 50ca	9.850	0,8742	8.610,87	
				Sommano	40.140,66

(diconsi Euro quarantamilacentoquaranta/66)

(*) Valore Agricolo Medio Qualità seminativo

(**) Valore Agricolo Medio Qualità terreno incolto

Gruppo immobili n.2: Comune Monserrato (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1).

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Comune di MONSERRATO	
c)	abitazione via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 443, subalterno 5, categoria A/5, vani 2,50

L'appartamento, oggetto della presente perizia, è ubicato nel comune di Monserrato nella Via Redentore al n.36 al primo piano ed è contraddistinti dal rif. c) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1.

E' stato richiesto il certificato di Visura per immobile e la Planimetria catastale all'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato 31-32).

In occasione del sopralluogo del 23/11/11 (vedi verbale di accesso Allegato 33) si è rilevato quanto segue:

L'appartamento è sito in pieno centro urbano di Monserrato nella via Redentore 36, al primo piano di una vecchia palazzina di complessivi due piani fuori terra.

L'appartamento a cui si accede da un portoncino caposcala in legno massello è composto dai seguenti vani: il soggiorno-ingresso con angolo cottura e una camera che si affacciano su un balcone sulla via pubblica e un piccolo bagno. Il balcone appare con il parapetto lesionato e con forte degrado delle armature, è stato di recente messo in sicurezza con la messa in opera di reti protettive ed un tratto di ponteggio in via di allestimento sul marciapiede.

Anche il prospetto esterno richiede un intervento di restauro. I pavimenti sono quelli originari in "marmette" di scaglie di marmo delle dimensioni di cm 20x20 circa tranne che nel bagnetto in cui sono in grès. L'angolo cottura, rivestito con un "grembiolino" di piastrelle di vari colori, è stato ricavato nel soggiorno nella parete divisoria con il bagnetto e ha un mobiletto porta lavello. Il bagnetto, ristrutturato alcuni anni fa, ha il piatto doccia, il vaso, il lavabo e lo scaldabagno elettrico. Non ha aereazione diretta ma è presente un vasistas alto che si affaccia sul soggiorno. Manca l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è stato rivisto solo in alcuni ambienti (bagnetto)

con l'uso di canalette esterne mentre appare fuori norma negli altri ambienti in quanto manca sia l'interruttore differenziale salvavita e l'impianto di terra. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice "semidoppio" e dotati di serranda avvolgibile in legno verniciato. Le porte interne sono in legno tamburato e lucidato di scarsa qualità e hanno inserito un vetro smerigliato. Le pareti di vari vani sono intonacate a civile e pitturate con pittura lavabile. L'appartamento ha qualche arredo ma appare disabitato. Sono state fatte alcune foto degli ambienti (allegato 34) ed è stata approntata la planimetria dello stato attuale (Allegato 35).

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che l'immobile pignorati è conforme alla documentazione contenuta nel fascicolo dell'Esecuzione (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Non occorrono aggiornamenti catastali

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

L'appartamento è ubicato nel Centro Storico di Monserrato.

Punto 6) Conformità dell'immobile:

All'ufficio tecnico comunale di Monserrato risulta presente il progetto originario "*..per la costruzione nuove di un fabbricato di abitazione del tipo economico popolare da erigersi nell'area del terreni di proprietà del Sig. sito nel comune di Monserrato in via*

Redentore" approvato il 18/10/56 (Allegato 36) e un

progetto approvato di sopraelevazione (Allegato 37). Alla luce dei suddetti documenti si può affermare la conformità

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

L'appartamento vista la sua conformazione è vendibile immediatamente.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

L'immobile pignorato è di piena proprietà dell'esecutato signor .

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

L'immobile è libero e sgombro da arredi e cose ed è nella piena disponibilità dell'esecutato Signor .

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

L'immobile è disabitato.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

L'immobile, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monserrato, non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Punto 12) Diritti demaniali:

L'immobile, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monserrato, non è gravato da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Punto 13) Valore immobile:

Per la stima del valore dell'immobile sito a Monserrato nella via Redentore 36, si è proceduto con la stima sintetica con la ricerca del più probabile valore di mercato. Essi appartengono alla categoria delle costruzioni civili adibite ad uso abitazione (cat. **A/2** Abitazioni di tipo civile: Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con

caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

Il loro più probabile valore di mercato è influenzato oltre che dalla nota funzione $f(D,O)$, che lega la domanda (D) e l'offerta (O), anche tutta una serie di fattori quali-quantitativi di cui bisogna tener conto. Le caratteristiche che influenzano il valor di mercato sono da individuarsi fra le seguenti:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione;
- la tipologia edilizia;
- l'influenza di fattori esterni ambientali;
- la superficie.

Adottiamo il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che si sceglie lo sviluppo della superficie espresso in metri quadri utili.

Procediamo alla stima dell'immobile:

Per la Zona Urbanistica di appartenenza (B5 Via Redentore), per la tipologia di costruzione in esame (Cat. A/2), le rifiniture interne ed esterne (scarsa qualità), per la vetustà, per la superficie interna utile totale (mq 37,58), per la superficie utile della pertinenza (balconi mq 8,10),

l'ubicazione di piano (piano primo), l'esposizione cardinale e la distanza rispetto la strada principale, la piena disponibilità (l'immobile è a disposizione dell'esecutato Sig. come dichiarato al sottoscritto in occasione del sopralluogo del 23/11/11); il prezzo riferito alla data odierna (2° semestre 2012) per la zona centrale e riferito alle costruzioni dell'epoca (1956), o comunque di recente ristrutturazione, visto anche i dati forniti dall'Osservatorio dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Cagliari relativo agli immobili di Cagliari e hinterland, è stimato fra i € 1.400,00-1.600,00 al mq di Superficie Utile netta (S.U.). Per l'appartamento c) si applica un valore medio di € 1.500,00 a mq per le superfici nette residenziali mentre per quelle non residenziali (balconi) si spunta un prezzo medio di € 750,00 al mq.

Nella stima dell'immobile occorre tenere presente le condizioni dei prospetti esterni per i quali si deve concorrere pro quota con le altre sei proprietà e del balcone di uso esclusivo per i quali si stima:

- Restauro balcone di proprietà mq 8,10: a corpo € 1.500,00
- Restauro prospetti: quota spettante a corpo € 2.000,00

Definiamo ($V_{app.}$) Valore appartamento, Valore accessori ($V_{acc.}$), e con Valore immobile (V_i) si ha quindi:

Tab.03 - Valore appartamento b)

Valore V	Sup. utile mq	Prezzo al mq	Totale
$V_{app.}$	mq 37,58	€ 1.500,00	€ 56.370,00
$V_{acc.}$	mq 8,10	€ 750,00	€ 6.075,00
V_i	$V_i = V_{sgo.} + V_{acc.}$		€ 62.445,00

A dedurre spese restauro prospetto fabbricato	- € 3.500,00
Valore stimato	€ 58.945,00

(diconsi Euro cinquantottomilanovecentoquarantacinque/00).

Gruppo immobili n.2: Comune Sestu (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1)

Punto 2) Descrizione dell'immobili.

Comune di SESTU	
l)	terreno località Sa Canna, N.C.T. foglio 44, mappale 364, superficie 28 are
m)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 482, superficie 21 are e 70 centiare
n)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 486, superficie 23 are

I terreni periziati sono ubicati in agro del comune di Sestu e sono contraddistinti dal rif. l), m), n) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1. Dalle Visure per

immobile e dalle Mappe catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato 38-39-40-41-42) si riportano le superfici:

N.	Terreno	Superficie (mq)
l)	terreno località Sa Canna, N.C.T. foglio 44, mappale 422 (ex-364A), superficie 2 are 26 ca e 24 are	Vigneto 226 Seminativo 2.400
m)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 482, superficie 21 are e 70 centiare	Seminativo 2.170
n)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 486, superficie 23 are	Seminativo 2.300
Sommano: Seminativo		6.870 mq
Vigneto		226 mq

I terreni, come si è rilevato nel sopralluogo del 26/10/2012 (vedi Verbale Allegato 43), risultano:

Al terreno di cui al punto l) distinto al N.C.T. al F.44 mapp 422 (ex-364°) si accede da una strada laterale del rettilineo che collega il centro abitato di Sestu alla zona industriale nei pressi dello svincolo della S.S. 131. Siamo nella periferia a ridosso della zona industriale in cui ricade circa la metà della sua superficie (Zona D1 (industriale, artigianale, commerciale e di deposito) e l'altra metà ricade in piena zona agricola E sottozona E2. Nella zona ci sono diverse colture ad orto e una strada bianca in discrete condizioni costeggia tutto il terreno. La giacitura del terreno è pressoché piana, non vi sono piantumazioni arboree mentre sono diffuse le sterpaglie e alcuni rifiuti gettati da ignoti.

Alle due particelle di cui al punto m) e n) distinti al N.C.T. al F.30 part 482 -486 sono raggiungibili dal centro abitato di Sestu percorrendo per circa tre chilometri il prolungamento della via Verdi e attraverso una strada bianca si arriva nei pressi dei terreni divisi da uno stradello che raggiunge la strada Sestu-Serdiana.

I terreni si presentano in lieve pendio non vi sono piantumazioni arboree e sono diffuse le sterpaglie e alcune zone in prossimità dell'alveo del rio Durci, in cui scorrono acque solo nella stagione invernale, sono cresciute piante di canne. Le aree ricadono dal punto di vista urbanistico in zona H (di rispetto e salvaguardia - sottozona H5 rispetto

fluviale) vedi documentazione fotografica (Allegato 41).

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che i terreni pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (intestataro, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Non necessario.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

I terreni, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Comunale di Sestu, ricadono come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sestu in data 07/09/2011 (Allegato 45) rispettivamente:

N.	Terreno	Zona Urbanistica)
l)	terreno località Sa Canna, N.C.T. foglio 44, mappale 422 (ex-364A), superficie 2 are 26 ca e 24 are	- 44,99% D1 (industriale, artigianale, commerciale e di deposito); - 50,01 % E sottozona E2
m)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 482, superficie 21 are e 70 centiare	- 100% H (di rispetto e salvaguardia - sottozona H5 rispetto fluviale);
n)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 486, superficie 23 are	

Punto 6) Conformità dell'immobile:

I terreni sono conformi alla documentazione catastale e alla certificazione della destinazione d'uso rilasciata dal comune di Sestu.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

I terreni di cui sopra e oggetto di perizia vista le loro peculiarità sono vendibili in due blocchi distinti.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

I terreni risultano alla data del sopralluogo (26/10/2012) liberi da ingombri e costruzioni.

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

I sono nella disponibilità dell'esecutato .

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

I terreni non sono occupati.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

I terreni sono vincolati alle norme urbanistiche secondo la loro destinazione.

Punto 12) Diritti demaniali:

I terreni non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici come accertato presso l'ufficio tecnico comunale di Sestu.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore dei terreni siti nelle aree di salvaguardia ambientale (Zona omogenea "H" Sottozona "H1") del comune di Sestu si è proceduto con la stima dei Valori Agricoli Medi per le Qualità interessate (Seminativo e vigneto.). Gli immobili oggetto della perizia appartengono a due aree diverse:

Rif	Lotto	Sup. (mq)	Valore Agricolo medio (€)	Valore parziale (€)	Valore totale (€)
1)	terreno località Sa Canna, N.C.T. foglio 44,	Vigneto 226	1,5	339,19	

	mappale 422 (ex-364A), superficie 2 are 26 ca e 24 are	Seminati vo 2.400	1,0	2.400,00	
m)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 482, superficie 21 are e 70 centiare	Seminati vo 2.170	1,0	2.170,00	
n)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 486, superficie 23 are	Seminati vo 2.300	1,0	2.300,00	
Sommano					7.209,00

(diconsi Euro settemiladuecentonove/00)

Gruppo immobili n.2: Comune Selargius (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1)

Punto 2) Descrizione dell'immobili.

Comune di SELARGIUS	
r)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 438, superficie 40 centiare
s)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 239, superficie 2 are e 25 centiare
u)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 474, superficie 30 centiare

I terreni periziati sono siti nel comune di Selargius e sono contraddistinti dal rif. r), s), t), u) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1, e dalla Visura per immobile e la Mappa catastale rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato 46-47-48-49-50) si rileva i seguenti dati :

N.	Terreno	Superficie (mq)
r)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 438, superficie 40 centiare	40

s)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 239, superficie 2 are e 25 centiare	0
u)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 474, superficie 30 centiare	30
Sommano		70

I terreni come si è rilevato nel sopralluogo del 03/11/2012 (vedi verbale di sopralluogo Allegato 51), si trovano nei pressi del confine dei territori comunali di Monserrato e Selargius e precisamente si affacciano sulla via Monte Arci. Sono compresi nell'area del Piano di Risanamento Urbanistico "Paluna S.Lussorio - Su Tremini Basciu" adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 18/03/03 come indicato dal certificato di Destinazione Urbanistica del comune di Selargius del 24/8/11 (Allegato 52).

Dalla documentazione catastale non è più in essere la particella terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 239, superficie 2 are e 25 centiare in quanto soppressa. Attualmente i terreni appaiono occupati dal sedime stradale. Le aree ricadono dal punto di vista urbanistico in zona C1.2 (vedi documentazione fotografica Allegato 53).

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che i terreni pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (intestataro, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Nono necessario.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

I terreni ricadono nella zona C1.2 - espansioni pianificate compresi nell'area del Piano di Risanamento Urbanistico "Paluna S.Lussorio - Su Tremini Basciu" adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 18/03/03.

Punto 6) Conformità dell'immobile:

I terreni sono conformi alla documentazione catastale e alla certificazione della destinazione d'uso rilasciata dal comune di Selargius.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

I terreni di cui sopra e oggetto di perizia vista le loro peculiarità, di fatto sedime stradale, non ritiene vendibili.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

I terreni risultano alla data del sopralluogo (30/10/12) occupati dalla strada pubblica Via Monte Arci.

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

I terreni non sono nella disponibilità dell'esecutato ma inglobati nel sedime stradale.

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

I terreni sono di fatto occupati dal sedime stradale.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

I terreni sono vincolati alle norme urbanistiche secondo la loro destinazione.

Punto 12) Diritti demaniali:

I terreni non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici come accertato presso l'ufficio tecnico comunale di Selargius.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore dei terreni siti nelle aree comprese nell'area del Piano di Risanamento Urbanistico "Paluna S.Lussorio - Su Tremini Basciu" adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 18/03/03) del comune di Selargius si è proceduto con la stima dei Valori Medi per le aeree a servizio lotti edificati.

Rif	Lotto	Sup. (mq)	Valore medio (€)	Valore parziale (€)	Valore totale (€)
r)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 438, superficie 40 centiare	40	100,00	4.000,00	
s)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 239, superficie 2 are e 25 centiare				
u)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 474, superficie 30 centiare	30	100,00	3.000,00	
Sommano					7.000,00

(diconsi Euro settemila/00)

Gruppo immobili n.2: Comune Monserrato (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1).

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Comune di MONSERRATO	
v)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 2, categoria C/2, mq 33

w)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 3, categoria C/2, mq 38
x)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 6, categoria C/2, mq 106
y)	laboratorio via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 2080, categoria C/3, mq 125

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono ubicati comune di Monserrato al piano terra della Via Serpentara, 17 e sono contraddistinti dal rif. v), w), e y) e al lastrico solare l'immobile contraddistinto al punto x) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1, e dalla Visura per immobile e la Planimetria catastale rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato 54-55-56-57-58-59-60-61) si rilevano le seguenti superfici:

N.	Locale	Superficie (mq)
v)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 2, categoria C/2, mq 33	33,00
w)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 3, categoria C/2, mq 38	38,00
x)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 6, categoria C/2, mq 106	106,00
y)	laboratorio via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 2080, categoria C/3, mq 125	125,00

In data 02/10/12 è stato fatto il sopralluogo nei locali (vedi verbale Allegato 62) a cui si accede dalla via

Serpentara dai tre infissi in alluminio anodizzato protetti da tre serrande metalliche avvolgibili. I primi due locali sono adibiti a sala lavorazioni di mq.30,25 e magazzino prodotti separato in due aree rispettivamente di mq.13,00 e 19,30 e comunicano con un piccolo ufficio. Nel cortile interno sono presenti i servizi igienici e alcune locali ripostiglio e deposito idrico del laboratorio posteriore che ha una superficie complessiva di mq. 123,02. Nella parte interna del locale si trovano la sala di mondatura e quella di confezionamento prodotti (verdura fresca). E' presente anche una cella frigo di 15 mq circa e varie paratie in pannelli coibenti leggeri che separano i vari ambienti. Si notano diverse difformità rispetto la planimetria catastale. Le pareti sono rivestite con piastrelle di gres ceramico bianco e i pavimenti sono in pietra levigata e lucidata (tipo "Perlato di Sardegna") e sono in buone condizioni;

E' presente l'impianto di climatizzazione a pompa di calore con le unità interne a split indipendenti e l'impianto elettrico è a norma con prese e interruttori dedicati alle attività artigianali che svolgono nei vari ambienti;

E' stata predisposta la planimetria del locale (Allegato 63) e fatte alcune foto (Allegato 64).

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che gli immobili pignorati contraddistinti dai punti v), w, e y) sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano terra, interno, dati

catastali e mentre l'immobile x) è sito piano 3° che corrisponde alla terrazza di copertura del fabbricato:

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Non occorrono per i mappali visti.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

Gli immobili sono ubicati nel centro urbano di Monserrato.

Punto 6) Conformità dell'immobile:

Gli immobili pignorati sono situati in un edificio costruito a partire dal 1974, previo parere favorevole rilasciato dal Comune di Cagliari prot.32117 del 31/05/74 e la variante del 27/10/75 (Allegato 65) e sono conformi.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

I locali viste le loro peculiarità sono vendibili in un unico lotto.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

Gli immobili pignorati sono attualmente di piena proprietà dell'esecutato signor .

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

Gli immobili sono nella piena disponibilità dell'esecutato Signor

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

Gli immobili sono attualmente occupati dal Signor in qualità di conduttore dei locali per la sua attività artigianale (confezionamento verdure lavate).

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

Gli immobili, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monserrato, non sono gravati da vincoli

artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Punto 12) Diritti demaniali:

Gli immobili, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monserrato, non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore degli immobili siti a Monserrato nella via Serpentara, si è proceduto con la stima sintetica con la ricerca del più probabile valore di mercato. Essi appartengono alla categoria cat. C/2 : Magazzini e locali di deposito (cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione e con rendita autonoma) e C/3: Laboratori per arti e mestieri.

Il loro più probabile valore di mercato è influenzato oltre che dalla nota funzione $f(D,O)$, che lega la domanda (D) e l'offerta (O), anche tutta una serie di fattori quali-quantitativi di cui bisogna tener conto. Le caratteristiche che influenzano il valor di mercato sono da individuarsi fra le seguenti:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione;
- la tipologia edilizia;
- l'influenza di fattori esterni ambientali;
- la superficie.

Adottiamo il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi

analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che si sceglie lo sviluppo della superficie espresso in metri quadri utili. Per la posizione della zona Urbanistica di appartenenza (Via Serpentara), per la tipologia di costruzione in esame (Cat. C/2 e C/3), le rifiniture interne ed esterne (discrete) la per la vetustà (anno 1974), per la superficie interne utili l'esposizione cardinale e la distanza rispetto la strada principale, la piena disponibilità il prezzo riferito alla data odierna (2° semestre 2012) per la zona centrale e riferito alle costruzioni recenti, o comunque di recente ristrutturazione, è stimato per la Cat C/2 a € 900,00-1.100,00 mentre per la C/3 oscilla fra € 1.000,00-1.200,00 Si applicano valori medi di € 1.300,00 e € 1.500,00 a mq: mentre per le superfici aperta della terrazza spunta il 50% pari a € 650,00 a mq.

Calcolo valore immobile:

Rif	Lotto	Sup. (mq)	Valore medio (€)	Valore parziale (€)	Valore totale (€)
v)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 2, categoria C/2, mq 33	30,25	1.000,00	30.250,00	
w)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio	32,30	1.000,00	32.300,00	

	28, mappale 1466, subalterno 3, categoria C/2, mq 38				
x)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 6, categoria C/2, mq 106	106,00	500,00 (*)	53.000,00	
y)	laboratorio via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 2080, categoria C/3, mq 125	123,02	1.100,00	135.322,00	
Somma					250.872,00

(diconsi Euro duecentocinquantaottocentosettantadue/00).

(*) Valore ridotto perché area scoperta.

Gruppo immobili n.2: Comune Cagliari (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1).

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Comune di CAGLIARI	
z)	appartamento via Lepanto 38, N.C.E.U. foglio 18, mappale 2914, subalterno 2, categoria A/4, vani 4,50

L'appartamento, oggetto della presente perizia, è ubicato a Cagliari nella Via Lepanto al n.38 ed è contraddistinto dal rif. z) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per

la quota di 1/1, e dalla Visura per immobile e dalla Planimetria catastale rilasciati dall'Agenzia del Territorio

di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato 66-67) su rilevano i seguenti dati:

L'appartamento è sito in pieno centro storico nella via Lepanto, 38 al primo piano di una palazzina di due piani fuori terra. Si è effettuato il sopralluogo in data 20/09/12 (vedi verbale Allegato 68) ma non si è potuto accedere

all'interno dell'immobile perché portone sulla strada, come

le due porte finestre dei balconcini, è stato murato di recente. Gli intonaci esterni appaiono deteriorati in più

parti con distacco dalla muratura sottostante che è in "scapolame" di pietre di calcare tenero. L'appartamento ha

sulla via Lepanto due balconcini con ringhiera in ferro battuto fortemente ossidata e si nota il solaio di copertura condominiale a due falde oblique e con struttura

in legno collassata. Si ravvisa la necessita di un profondo intervento di restauro (vedi documentazione fotografica

Allegato 69). La dott.ssa (figlia e n. rappresentanza dell'esecutato Sig.) mi ha

fatto pervenire una copia della Notifica del Sindaco del comune di Cagliari del 19 agosto 2012(Allegato 70), relativa all'immobile oggetto della perizia, indirizzata ai tre proprietari Sigg. in cui

viene chiesto di:

a) provvedere alla messa in sicurezza della facciata dell'immobile;

b) provvedere alla chiusura degli accessi;

c) di evitare le infiltrazioni dell'acqua piovana;

d) di comunicare all'Ufficio della Protezione Civile dell'avvenuto intervento mediante relazione asseverata da un tecnico abilitato.

Dalla planimetria catastale si sono ricostruiti gli ambienti interni dell'appartamento e si è redatto una planimetria quotata (Allegato 71) così articolati:

Rif	ambiente	Sup. (mq)
1	Camera	14,74
2	Camera	8,61
3	Camera	7,17
4	Latrina	0,70
5	Cucina	9,98
6	Corridoio	8,86
7	Ripostiglio	1,60
sommano		51,66

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che gli immobili pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Appartamento non occorre.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

L'immobile è ubicato nella zona A 1 Centro Storico di Cagliari nel quartiere "Marina" di particolare pregio (vedi stralcio PUC Allegato 72).

Punto 6) Conformità dell'immobile:

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Cagliari in data 05/09/11 non risulta nessuna documentazione in merito.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

L'appartamento vista la sua conformazione è vendibile.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

L'immobile è di piena proprietà dell'esecutato signor .

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

L'immobile è disponibile previo l'intervento di restauro della copertura e del prospetto.

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

L'immobile non è occupato.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

L'immobile come accertato nell'Ufficio Tecnico comunale di Cagliari, non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Punto 12) Diritti demaniali:

Gli immobili, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Cagliari, non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore dell'immobile, si è proceduto con la stima sintetica con la ricerca del più probabile valore di

mercato. Essi appartengono alla categoria delle costruzioni civili adibite ad uso abitazione (cat. A/4: Abitazioni di tipo popolare (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili).

Il loro più probabile valore di mercato è influenzato oltre che dalla nota funzione $f(D,O)$, che lega la domanda (D) e l'offerta (O), anche tutta una serie di fattori qualitativi di cui bisogna tener conto. Le caratteristiche che influenzano il valor di mercato sono da individuarsi fra le seguenti:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione;
- la tipologia edilizia;
- l'influenza di fattori esterni ambientali;
- la superficie.

Adottiamo il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che si sceglie lo sviluppo della superficie espresso in metri quadri utili.

Per la Zona Urbanistica di appartenenza (A1), per la tipologia di costruzione in esame (Cat. A/4), le rifiniture interne ed esterne (scarsa qualità), per la vetustà, per la

superficie interna utile totale, l'ubicazione di piano (piano primo), l'esposizione cardinale e la distanza rispetto la strada principale, la piena disponibilità (l'immobile è a disposizione dell'esecutato Sig.

); il prezzo riferito alla data odierna (2° semestre 2012) per la zona centrale e riferito alle costruzioni centro storico, è stimato fra i € 1.800,00-2.200,00 al mq di Superficie Utile netta (S.U.). Per l'appartamento si applica un valore medio di € 2.000,00 a mq.

Definiamo Valore appartamento ($V_{app.}$), Valore accessori ($V_{acc.}$), e con Valore immobile (V_i) si ha quindi:

Tab.03 - Valore dell'immobile sito al quarto piano.

Valore V	Sup. utile mq	Prezzo al mq	Totale
$V_{app.}$	mq 51,66	€ 2.000,00	€ 103.320,00

E' stato presentato in Tribunale, ed è disponibile nel fascicolo dell'esecuzione, da parte del legale dei proprietari dello stabile di Via Lepanto un preventivo di alcune imprese per la ristrutturazione completa dello stabile che oscillano fra € 112.615,00 e € 139.581,00 al netto dell'iva di legge e il preventivo di un professionista da incaricare per la Direzione Lavori e gli altri incarichi professionali afferenti la ristrutturazione per complessivi € 8.500,00 al netto degli oneri.

Al valore stimato si dovrà tenere quindi conto della quota di pertinenza che si stima pari ad 1/3 delle spese totali.

A parere del CTU si ritiene congruo, dopo aver scartato l'offerta maggiore e minore, attestarsi ad un valore medio di € 119.000,00 + iva al 10 % per complessivi € 130.900,00.

Per il professionista si ritiene congruo l'importo complessivo di € 10.000,00 comprensivo della Cassa previdenza e iva di legge.

Il valore stimato viene così modificato:

- Valore appartamento Via Lepanto, 38 Cagliari.

Tipologia costo	Importi		Valore finale
	Totale	Quota 1/3	
Valore stimato appartamento.			€ 103.320,00
Lavori	€ 130.900,00	€ 33.769,00	
Tecnico	€10.000	€ 3.333,00	
Sommano a detrarre			€ 37.102,00
Valore finale appartamento			€ 66.218,00

(diconsi Euro sessantaseimiladuecentodiciotto/00).

Gruppo immobili n.3: Comune Monserrato (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/3).

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Comune di MONSERRATO	
a)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 112, superficie 3 are e 60 centiare
b)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 113, superficie 2 are
c)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 114, superficie 1 are e 80 centiare

Le tre particelle di terreno, oggetto della presente perizia, sono siti nel comune di Monserrato e sono contraddistinti dal rif. a), b) c) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/3, e dalla Visura per immobile dalla Mappa catastale rilasciato dall'Agenzia del

Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato 73-74-75-76) si rilevano le seguenti superfici:

Comune MONSERRATO		
N.	Terreno	Superficie (mq)
a)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 112, superficie 3 are e 60 centiare	360 mq
b)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 113, superficie 2 are	200 mq
c)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 114, superficie 1 are e 80 centiare	180 mq
Sommano		740 mq

I terreni come si è rilevato nel sopralluogo del 23/11/11, vedi verbale di sopralluogo (Allegato 77), sono situati in pieno centro urbano di Monserrato in zona residenziale e vi si accede da un varco al numero civico 23 della via Vitruvio servito da un cancello scorrevole in ferro con chiusura motorizzata. L'area è attualmente adibita ad area parcheggio sono presente diverse autovetture, furgoni e camper parcheggiati. Vi sono depositati vari materiali edili quali elementi di ponteggi metallici per facciate, tubi in plastica ad anelli per scarico macerie, laterizi vari e piattine in legno per trasporti materiali in pallet. E' presente anche una baracca di cantiere (container) da adibire ad uffici. La pavimentazione è in asfalto e il muro perimetrale, alto circa m.2,20, è stato realizzato con blocchi di c.a.v. e non è intonacato. Sono state fatte alcune foto dell'area (Allegato 78).

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che i terreni pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (località, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Nono necessario.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

I terreni ricadono come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monserrato in data 24/08/2011 con allegato estratto del P.U.C. vigente (Allegato 79)

N.	Terreno	Zona Urbanistica
a)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 112, superficie 3 are e 60 centiare	B Completamento Sottozona B8
b)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 113, superficie 2 are	
c)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 114, superficie 1 are e 80 centiare	

Punto 6) Conformità dell'immobile:

I terreni sono conformi alla documentazione catastale e alla certificazione della destinazione d'uso rilasciata dal comune di Monserrato.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

I terreni di cui sopra e oggetto di perizia viste le loro peculiarità sono vendibili in blocco o singolarmente.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

I terreni risultano alla data del sopralluogo (23/11/11) liberi e sgombri da costruzioni e servitù.

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

I terreni sono nella disponibilità, pro quota, dell'esecutato.

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

I terreni non risultano occupati.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

I terreni sono vincolati alle norme urbanistiche secondo la loro destinazione.

Punto 12) Diritti demaniali:

I terreni non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici come accertato presso l'ufficio tecnico comunale di Monserrato.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore dei terreni siti nel centro urbano di Monserrato, si è proceduto con la stima sintetica con la ricerca del più probabile valore di mercato.

N.	Terreno	Zona Urb.	Sup. (mq)	Valore (€/mq)	Totale (€)
a)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 112, superficie 3 are e 60 centiare	B	360		
b)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 113, superficie 2 are		200		
c)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 114, superficie 1 are e 80 centiare		180		
Somma			740	100	74.000
Valore quota 1/3 proprietà			24.666		

(diconsi Euro ventiquattorimilaseicentossantasei)

Gruppo immobili n.3: Comune Monserrato (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/3).

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Comune di MONSERRATO	
e)	lastrico solare via Zuddas, N.C.E.U. foglio 29, mappale 279, subalterno 10, categoria L

Il lastrico solare oggetto della presente perizia è ubicato nel comune di Monserrato nella via Zuddas al n.213 e sono contraddistinti dal rif. e) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/3, e dalla Visura per

immobile rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato 80) si evince:

Dal sopralluogo del 23/11/11 (vedi Verbale di accesso Allegato 81 e documentazione fotografica Allegato 82) si è rilevato che l'immobile oggetto di perizia costituito dal lastrico solare del fabbricato di due piani fuori terra sito nel centro urbano di Monserrato nella via Zuddas, 213. Si accede alla copertura attraverso la porta in ferro della torretta del vano scala che risulta con il cornicione perimetrale deteriorato in alcuni punti con filature diffuse e mancanza di intonaco. E' presente un parapetto in muratura che è intonacato senza alcuna pittura protettiva e la pavimentazione è in piastrelloni pesanti di cemento delle dimensioni di cm 40x40 circa sigillati con mastice impermeabilizzante. La pendenza non è ottimale in quanto l'acqua ristagna in alcuni tratti.

Nella copertura vi sono montati diversi serbatoi di riserva idrica in polietilene, alcune unità esterne degli impianti di climatizzazione a pompa di calore degli appartamenti sottostanti e delle antenne paraboliche TV. Lo scarico delle acque meteoriche è garantito da alcuni bocchettoni "messicani" posti nei punti di partenza dei discendenti pluviali. Si è predisposta la Planimetria dello stato attuale (Allegato 84).

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che gli immobili pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Non occorre aggiornamenti catastali.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

L'immobile costituisce il lastrico solare della palazzina al numero civico 213 di Via Zuddas a Monserrato.

Punto 6) Conformità dell'immobile:

Dall'accesso ai documenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Monserrato si è trovato l'ultimo progetto di variante del fabbricato approvato il 17/04/91 Protocollo n.5329 a seguito dell'approvazione della Commissione edilizia nella riunione del 17/04/91 (Allegato 83).

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

Il lastrico solare visto la sua conformazione è vendibile in unico lotto.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

Il lastrico solare pignorato è attualmente di proprietà dell'esecutato signor per la quota di 1/3.

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

Il lastrico solare pignorato è attualmente libero e sgombrato da materiali ed è nella piena disponibilità dell'esecutato Signor pro quota di 1/3.

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

Il lastrico solare pignorato è attualmente libero da ingombri.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

Il lastrico solare pignorato, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monserrato, non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Punto 12) Diritti demaniali:

Il lastrico solare pignorato non è attualmente, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monserrato, gravato da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Punto 13.2) Valore immobili:

Per la stima del valore del lastrico solare pignorato sito a Monserrato nella via Zuddas 213, si è proceduto con la stima sintetica con la ricerca del più probabile valore di mercato di quella categoria (lastrico solare di una costruzione civile ad uso abitativo).

Il loro più probabile valore di mercato è influenzato oltre che dalla nota funzione $f(D,O)$, che lega la domanda (D) e l'offerta (O), anche tutta una serie di fattori quali-

quantitativi di cui bisogna tener conto. Le caratteristiche che influenzano il valor di mercato sono da individuarsi fra le seguenti:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione;
- la tipologia edilizia;
- l'influenza di fattori esterni ambientali;
- la superficie.

Adottiamo il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che si sceglie lo sviluppo della superficie espresso in metri quadri utili.

Per la Zona Urbanistica di appartenenza (Via Zuddas), per la tipologia di costruzione in esame (Cat. Lastrico solare), le rifiniture esterne (media qualità), per la vetustà, per la superficie interna utile totale (mq 248,80), l'esposizione cardinale e la distanza rispetto la strada principale, la disponibilità (l'immobile è a disposizione dell'esecutato Sig. per la quota di 1/3), il prezzo riferito alla data odierna (2° semestre 2012) per la zona centrale e riferito alle costruzioni recenti, o comunque di recente ristrutturazione, è stimato fra € 1.100,00-1.300,00 al mq di Superficie Utile netta (S.U.) di appartamento e si applica un valore medio di € 1.200,00 a mq mentre per le

superfici non residenziali (lastrico solare) si spunta il 50% del prezzo medio pari a € 600,00 a mq.

Definiamo il Valore accessori ($V_{acc.}$)

Calcolo Valore lastrico solare:

Valore V	Sup. utile mq	Prezzo al mq	Totale
$V_{acc.}$	mq ² 248,80	€ 600,00	€ 149.280,00
Valore spettante per la 1/3			€ 49.760,00

(diconsì Euro cinquatottomilacinquatatre/00).

Gruppo immobili n.3: Comune Serdiana (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/3)

Punto 2) Descrizione dell'immobili.

Comune di SERDIANA	
f)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 102, superficie 17 are e 60 centiare
g)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 103, superficie 1 ettaro, 98 are e 20 centiare
ee)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 100, superficie 7 are e 45 centiare
ff)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 101, superficie 70 are e 85 centiare

I due lotti di terreno, oggetto della presente perizia, sono siti in agro del comune di Serdiana e sono contraddistinti dal rif. f) e g) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig.

per la quota di 1/1, e dalle Visure per immobile e dalla Mappa catastale rilasciati dall'Agencia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011. (Allegato 85-86-87-88-89) si rilevano i seguenti dati:

N.	Terreno	Superficie (mq)
f)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 102, superficie 17 are e 60 centiare	1.760
g)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 103, superficie 1 ettaro, 98 are e 20 centiare	19.820

ee)	terreno N.C.T. F.49, mapp. 100, sup.: 7 are 45 centiare	745
ff)	terreno N.C.T. F.49, mapp. 101, sup.: 70 are 85 centiare	7.085
Sommano		29.410 mq

I terreni come si è rilevato nel sopralluogo del 31/10/2012 vedi verbale di sopralluogo (Allegato 90), si trovano in località "Is Cannisonis" nell'agro del comune di Sordiana verso il confine sud con Sestu. Sono in piena zona E, agricola sottozona E2, con vincolo paesaggistico come indicato nel PUC vigente (vedi estratto Allegato 92), sono agevolmente raggiungibili attraverso alcune strade interpoderali, in parte asfaltate, in buone condizioni che costeggiano anche due stagni che nella stagione invernale ospitano degli uccelli migratori e stanziali (es. fenicotteri). Sono posizionati in una fertile piana ricca di vigneti di grande pregio e coltivati intensamente. La loro giacitura è piana e regolare. (vedi documentazione fotografica Allegato 91).

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che i terreni pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (intestataro, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Nono necessario.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

I terreni ricadono, come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serdiana in data 30/08/2011 (Allegato 92), in piena zona E, agricola sottozona E2, con vincolo paesaggistico come indicato nel PUC vigente.

Punto 6) Conformità dell'immobile:

I terreni sono conformi alla documentazione catastale e alla certificazione della destinazione d'uso rilasciata dal comune di Serdiana.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

I terreni sono vendibili in unico blocco.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

I terreni risultano liberi.

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

I terreni sono nella disponibilità dell'esecutato per la quota di proprietà di 1/3.

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

I terreni non sono occupati.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

I terreni sono vincolati alle norme urbanistiche secondo la loro destinazione zona E, agricola sottozona E2, con vincolo paesaggistico come indicato nel PUC vigente.

Punto 12) Diritti demaniali:

I terreni non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici come accertato presso l'ufficio tecnico comunale di Serdiana.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore dei terreni, siti in località "Is Cannisonis" nell'agro del comune di Serdiana, verso il confine sud con Sestu e che ricadono nella zona Urbanistica "E" agricola sottozona E2, con vincolo paesaggistico come indicato nel PUC vigente si è proceduto con la ricerca dei Valori Agricoli Medi in uso nell'area comunale. Si è tenuto conto del particolare pregio agricolo che rivestono i terreni vicini in cui sono situati alcuni dei più importanti produttori di vini di pregio (Cantine Argiolas, Cantina Pala, ecc..) e le Qualità catastali dei lotti in stima (Seminativo in prevalenza e Vigneto per piccola parte). Alcune informazioni sono state prese presso l'ufficio tecnico comunale. I prezzi dei terreni con le caratteristiche summenzionate oscillano intorno a € 15.000 per ha che corrisponde a € 1,50/ mq).

Rif	Lotto	Superficie (mq)	Valore Agricolo medio (€)	Valore Totale (€)
f)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 102, superficie 17 are e 60 centiare	1.760		
g)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 103, superficie 1 ettaro, 98 are e 20 centiare	19.820		
ee)	terreno N.C.T. F.49, mapp. 100, sup.: 7 are 45 centiare	745		
ff)	terreno N.C.T. F.49, mapp. 101, sup.: 70 are 85 centiare	7.085		
	Sommario	29.410	1,50 (*)	44.115,00
	Quota spettante esecutato pari a 1/3			14.705,00

(*) Valore Agricolo Medio Qualità seminativo

(diconsi Euro quattordicimilasettecentocinque/00).

Gruppo immobili n.3: Comune Sestu (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/3)

Punto 2) Descrizione dell'immobili.

Comune di SESTU	
h)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 71, superficie 59 are e 10 centiare
i)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 72, superficie 31 are e 40 centiare
j)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 73, superficie 24 are e 55 centiare
k)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 74, superficie 51 are e 5 centiare
l)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 76, superficie 22 are e 45 centiare
m)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 77, superficie 17 are e 80 centiare
n)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 78, superficie 13 are e 93 e 3 are 47 centiare
o)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 79, superficie 17 are e 60 centiare
p)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 80, superficie 34 are e 75 centiare
q)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 302, superficie 27 are e 85 centiare
r)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 682, superficie 6 are e 35 centiare
s)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 684, superficie 5 are e 95 centiare
t)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 199, superficie 29 are e 60 centiare
u)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 200, superficie 14 are
v)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 105, superficie 38 are e 70 centiare
w)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 591, superficie 45 are e 20 centiare
x)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 592, superficie 16 are e 25 centiare
y)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 593, superficie 8 are e 50 centiare
z)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 594, superficie 10 are e 60 centiare
aa)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 595, superficie 15 are e 40 centiare
bb)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 596, superficie 26 are
dd)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 598, superficie 19 are e 80 centiare

I terreni, oggetto della presente perizia, sono terreni siti nel comune di Sestu e sono contraddistinti dal rif. h), i), j), k), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), w), x), y), z), aa), bb), d d) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di

1/3, e dalle Visure per immobile e dalle Mappe catastali rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato da 93 a 117) si rilevano le seguenti superfici:

N.	Terreno	Superficie (mq)
h)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 71, superficie 59 are e 10 centiare	5.910
i)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 72, superficie 31 are e 40 centiare	3.140
j)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 73, superficie 24 are e 55 centiare	2.455
k)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 74, superficie 51 are e 5 centiare	515
l)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 76, superficie 22 are e 45 centiare	2.245
m)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 77, superficie 17 are e 80 centiare	1.780
n)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 78, superficie 13 are e 93 e 3 are 47 centiare	1.740
o)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 79, superficie 17 are e 60 centiare	1.760
p)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 80, superficie 34 are e 75 centiare	3.475
q)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 302, superficie 27 are e 85 centiare	2.785

r)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 682, superficie 6 are e 35 centiare	635
s)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 684, superficie 5 are e 95 centiare	595
t)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 199, superficie 29 are e 60 centiare	2.960
u)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 200, superficie 14 are	1400
v)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 105, superficie 38 are e 70 centiare	3.870
w)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 591, superficie 45 are e 20 centiare	4.520
x)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 592, superficie 16 are e 25 centiare	1.625
y)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 593, superficie 8 are e 50 centiare	850
z)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 594, superficie 10 are e 60 centiare	1.060
aa)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 595, superficie 15 are e 40 centiare	1.540
bb)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 596, superficie 26 are	2600
dd)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 598, superficie 15 are e 40 centiare	1.540
Sommano		47.260 mq

Ai terreni come si è rilevato nel sopralluogo del 26/10/2012, vedi verbale di sopralluogo (Allegato 118), si accede da una dal centro abitato di Sestu percorrendo per circa tre-quattro chilometri il prolungamento della via Verdi e attraverso una strada bianca si arriva nei pressi dei terreni divisi da uno stradello che raggiunge la strada Sestu-Serdiana.

I terreni si presentano in lieve pendio non vi sono piantumazioni arboree e sono diffuse le sterpaglie e alcune

zone in prossimità dell'alveo del rio Durci, in cui scorrono acque solo nella stagione invernale, sono cresciute piante di canne. Le aree ricadono dal punto di vista urbanistico in zona H (di rispetto e salvaguardia - sottozona H5 rispetto fluviale), o in zona E (Agricola) sottozona E5, .
Le particelle da 71 a seguire del F36 di Sestu sono recintati maldestramente con paletti e rete. Sono state eseguite alcune foto (Allegato 119).

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che i terreni pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (intestataro, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Nono necessario.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

I terreni ricadono come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sestu in data 07/09/2011 (Allegato 45) ricadono nella zona omogenea " H" sottozona "H5" (Aree di rispetto fluviale), Zona E (agricola) sottozona E1.

Punto 6) Conformità dell'immobile:

I terreni sono conformi alla documentazione catastale e alla certificazione della destinazione d'uso rilasciata dal comune di Elmas.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

I terreni di cui sopra e oggetto di perizia vista le loro peculiarità erano vendibili in unico blocco o in tre blocchi distinti raggruppati per Foglio catastale:

1 Lotto relativo al F 36:

Terreno	Sup. (mq)
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 71, superficie 59 are e 10 centiare	5.910
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 72, superficie 31 are e 40 centiare	3.140
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 73, superficie 24 are e 55 centiare	2.455
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 74, superficie 51 are e 5 centiare	515
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 76, superficie 22 are e 45 centiare	2.245
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 77, superficie 17 are e 80 centiare	1.780
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 78, superficie 13 are e 93 e 3 are 47 centiare	1.740
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 79, superficie 17 are e 60 centiare	1.760
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 80, superficie 34 are e 75 centiare	3.475
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 302, superficie 27 are e 85 centiare	2.785
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 682, superficie 6 are e 35 centiare	635
terreno N.C.T. foglio 36, mappale 684, superficie 5 are e 95 centiare	595
Sommano	27.035 mq

2° lotto relativo al F 29:

Terreno	Superficie (mq)
terreno N.C.T. foglio 29, mappale 199, superficie 29 are e 60 centiare	2.960
terreno N.C.T. foglio 29, mappale 200, superficie 14 are	1400
Sommano	4.360 mq

3°lotto relativo al F 30:

Terreno	Sup (mq)
terreno N.C.T. foglio 30, mappale 105, superficie 38 are e 70 centiare	3.870
terreno N.C.T. foglio 30, mappale 591, superficie 45 are e 20 centiare	4.520
terreno N.C.T. foglio 30, mappale 592, superficie 16 are e 25 centiare	1.625
terreno N.C.T. foglio 30, mappale 593, superficie 8 are e 50 centiare	850
terreno N.C.T. foglio 30, mappale 594, superficie 10 are e 60 centiare	1.060
terreno N.C.T. foglio 30, mappale 595, superficie 15 are e 40 centiare	1.540
terreno N.C.T. foglio 30, mappale 596, superficie 26 are	2600
terreno N.C.T. foglio 30, mappale 598, superficie 15 are e 40 centiare	1.540
Sommano	17.605 mq

Punto 8) Situazione dell'immobile:

I terreni risultano alla data del sopralluogo (26/10/12) liberi.

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

I terreni sono nella disponibilità dell'esecutato pro quota di 1/3.

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

I terreni non occupati.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

I terreni sono vincolati alle norme urbanistiche secondo la loro destinazione.

Punto 12) Diritti demaniali:

I terreni non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici come accertato presso l'ufficio tecnico comunale di Sestu.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore dei terreni si è tenuto conto della loro zona urbanistica di appartenenza e della Qualità catastale assegnata.

I terreni del 1 lotto:

Rif	Lotto 1	Sup. (mq)	Valore Agricolo medio (€)	Valore parziale (€)	Valore totale (€)
h)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 71, superficie 59 are e 10 centiare	Orto 5.394 Seminat. 516	1,00 0,8742 (*)	5.394 451,09	
i)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 72, superficie 31 are e 40 centiare	Orto 2.904 Seminat. 236	1,00 0,8742	2.904 206,31	
j)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 73, superficie 24 are e 55 centiare	Orto 2.455	1,00	2.455	
K)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 74, superficie 51 are e 5 centiare	Orto 5.105	1,00	5.105,00	
l)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 76,	Orto 2.015 Seminat. 230	1,00 0,8742	2.015 201,66	

	superficie 22 are e 45 centiare				
m)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 77, superficie 17 are e 80 centiare	Orto 1.662 Vigneto. 118	1,00 1,50	1.662 177	
n)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 78, superficie 13 are e 93 e 3 are 47 centiare	Orto 1.393 Vigneto. 347	1,00 1,50	1.393 520,50	
o)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 79, superficie 17 are e 60 centiare	Orto 1.343 Vigneto. 417	1,00 1,50	1.343 625,50	
p)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 80, superficie 34 are e 75 centiare	Orto 2.808 Vigneto. 667	1,00 1,50	2.808 1.000,50	
q)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 302, superficie 27 are e 85 centiare	Orto 2.785	1,00	2.785	
r)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 682, superficie 6 are e 35 centiare	Orto 531 Vigneto. 104	1,00 1,50	531 156	
s)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 684, superficie 5 are e 95 centiare	Orto 424 Vigneto. 171	1,00 1,50	424 256,50	
Sommano				32.414,06	
Quota spettante all'esecutato 1/3				10.804,68	

(*) Valore Agricolo Medio Qualità seminativo

(**) Valore Agricolo Medio Qualità terreno incolto

Per il 2° lotto:

I terreni del 1 lotto:

Rif	Lotto 1	Sup. (mq)	Valore Agricolo medio (€)	Valore parziale (€)	Valore totale (€)
t)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 199, superficie 29 are e 60 centiare	Pascolo 2.960	0,5	1.480	
u)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 200, superficie 14 are	Seminat. 1400	0,8742	1.223,88	
Sommano					2.703,88
Quota spettante all'esecutato Sig. pari a 1/3					801,29

Il 3° lotto:

Rif	Lotto 1	Sup. (mq)	Valore Agricolo medio (€)	Valore parziale (€)	Valore totale (€)
v)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 105, superficie 38 are e 70 centiare	Vigneto 3.870	1,50	5.805,00	
w)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 591, superficie 45 are e 20	Pascolo 4.520	0,5	2.260,00	

x)	centiare terreno N.C.T. foglio 30, mappale 592, superficie 16 are e 25 centiare	Pascolo 1.625	0,5	812,5	
y)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 593, superficie 8 are e 50 centiare	Pascolo 850	0,5	425,00	
z)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 594, superficie 10 are e 60 centiare	Pascolo 1.060	0,5	530,00	
aa)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 595, superficie 15 are e 40 centiare	Pascolo 1.540	0,5	770,00	
bb)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 596, superficie 26 are	Pascolo 2.600	0,5	1.300,00	
dd)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 598, superficie 15 are e 40 centiare	Pascolo 1.980	0,5	990,00	
Sommano				12.892,50	
Quota spettante all'esecutato Sig. pari a 1/3				4.297,50	

Gruppo immobili n.3: Comune Selargius (Diritto di proprietà
spettante al Sig. per la quota di 1/3).

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Comune di SELARGIUS	
gg)	terreno N.C.T. foglio 26, mappale 131, superficie 33 are e 30 centiare
hh)	terreno N.C.T. foglio 26, mappale 130, superficie 46 are

I terreni periziati sono terreni siti nel comune di Selargius e sono contraddistinti dal rif. gg) e hh) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di

1/3, e dalla Visura per immobile e dalla Mappa catastale rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato 120-121-122) si rileva:

N.	Terreno	Superficie (mq)
gg)	terreno N.C.T. F.26, mapp. 131, sup.: 33 are 30 centiare	3,330
ff)	terreno N.C.T. F.26, mapp. 130, sup.: 46 are	4.600
	Sommano	7.930 mq

I terreni come si è rilevato nel sopralluogo del 30/10/2012 vedi verbale di sopralluogo (Allegato 123), si trovano nei pressi del confine dei territori comunali di Sestu e Selargius e precisamente nei pressi della strada provinciale dopo il complesso della Cittadella Universitaria di Monserrato.

L'accesso è garantito da uno stradello in terra battuta che parte dalla strada provinciale e porta sino ai due lotti contigui che nel PUC del comune di Selargius sono collocati nella zona E (agricola).

La giacitura è in leggero pendio verso la strada asfalata e oggi appare incolto anche se in passato utilizzato come terreno seminativo.

I lotti di terreno sono liberi da ingombri e costruzioni, non vi sono piantumate essenze arboree ma si rilevano vaste

aree di sterpaglie secche (vedi documentazione fotografica Allegato 124).

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che i terreni pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (località, dati catastali e confini).

Punto 4) Aggiornamento catastale:

Nono necessario.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

I terreni ricadono come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Selargius in data 24/08/2011 (Allegato 52).

N.	Terreno	Zona Urbanistica	Superficie (mq)
gg)	terreno N.C.T. F.26, mapp. 131, sup.: 33 are 30 centiare	E (agricola)	3,330
ff)	terreno N.C.T. F.26, mapp. 130, sup.: 46 are		4.600
		Sommano	1.815,00 mq

Punto 6) Conformità dell'immobile:

I terreni sono conformi alla documentazione catastale e alla certificazione della destinazione d'uso rilasciata dal comune di Selargius.

Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

I terreni oggetto di perizia vista la sua peculiarità sono vendibili in blocco unico.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

I terreni risultano alla data del sopralluogo (31/10/12) liberi e sgombri da costruzioni e servitù.

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

I terreni sono nella disponibilità, pro quota, dell'esecutato .

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

I terreni non risultano occupati.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

I terreni sono vincolati alle norme urbanistiche secondo la loro destinazione.

Punto 12) Diritti demaniali:

I terreni non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici come accertato presso l'ufficio tecnico comunale di Selargius.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore dei terreni siti nella zona agricola di Selargius, si è proceduto con la stima sintetica con la ricerca del più probabile valore di mercato.

Rif	Lotto	Sup. (mq)	Valore Agricolo medio (€)	Valore parziale (€)	Valore totale (€)
gg)	terreno N.C.T. F.26, mapp. 131, sup.: 33 are 30 centiare	Seminativo 3.330	1,0	3.330,00	
ff)	terreno N.C.T. F.26, mapp. 130, sup.: 46 are	Seminativo 4.600	1,0	4.600,00	
				Sommano	7.930,00
Quota di pertinenza dell'esecutato Sig. 1/3					2.643,33

(diconsi Euro duemilaseicentoquarantatre/00)

Gruppo immobili n.3: Comune Monserrato (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/3).

Comune di MONSERRATO	
ii)	terreno N.C.T. foglio 4, mappale 140, superficie 29 are e 20 centiare

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Il terreno e' sito nel comune di Monserrato e contraddistinto i dal rif. 11) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/3, e dalla Visura per immobile rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 29/10/2012 (Allegato 125) e dalla Mappa catastale del 31/1/2012 (Allegato 126) hanno una superficie rispettivamente :

N.	Terreno	Superficie (mq)
ii)	terreno N.C.T. F.4, mapp. 140, sup.: 29 are 20 centiare	2.920

Si rileva la necessità di approfondimenti delle ricerche e la relazione si consegnerà in tempi brevi con deposito a parte.

Punto 3) Conformità dei dati:

p.m.

Punto 4) Aggiornamento catastale:

p.m.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

p.m.

Punto 6) Conformità dell'immobile:

p.m.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

p.m.

Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

p.m.

Punto 10) Occupazione dell'immobile:

p.m.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

p.m.

Punto 12) Diritti demaniali:

p.m.

Punto 13) Valore immobili:

p.m.

Gruppo immobili n.4: Comune Quartu S.E. (Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di

1/5).

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Comune di QUARTU S.E.	
a)	terreno località Terra Mala, N.C.T. foglio 69, mappale 60, superficie 7 are e 10 centiare
b)	terreno N.C.T. foglio 69, mappale 109, superficie 1 are e 45 centiare

I due lotti di terreno oggetto della presente perizia, sono terreni siti in località Terra Mala nel comune di Quartu S.E. e sono contraddistinti dal rif. a), b) dell'elenco oggetto della presente perizia con diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/5, e dalla Visura per immobile rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06/07/2011 (Allegato 127 -

128) e dalla Mappa catastale del 06/07/2011 (Allegato 129) hanno una superficie rispettivamente :

N.	Terreno	Superficie (mq)
a)	terreno località Terra Mala N.C.T. F.69, mapp. 60, sup.: 7 are 10 centiare	710
b)	terreno località Terra Mala N.C.T. F.69, mapp. 109, sup.: 1 are 45 centiare	145
Sommano		855

Il terreno come si è rilevato nel sopralluogo del 21/10/2012 vedi verbale di sopralluogo (Allegato 130), i due lotti del terreno sono adiacenti e fronte strada fanno parte di un Piano di risanamento urbanistico Zona R.U. 20 (L.R.23/80) a RU risultano liberi da ingombri e costruzioni e hanno una giacitura pressoché piana. Si trovano prospicienti la via delle Ninfee e confinato con altri lotti già edificati ed il Rio de su Tuvu Mannu a carattere torrentizio oggi asciutto. L'area si presenta in stato di abbandono, invasa dalle erbacce e da alcune piante di scarso valore arboreo. Vi sono stati depositati da ignoti anche anche rifiuti vari. La via delle Ninfee, regolarmente asfaltata, parte dalla strada provinciale Quartu S.E. - Villasimus arriva sino al bagnasciuga dove vi è una piazzola di manovra in cui fa capolinea un autobus di linea della Azienda di trasporto municipale di Cagliari. L'area è sicuramente di rilevante interesse paesaggistico che ne massimizza il valore(vedi documentazione fotografica Allegato 132).

Punto 3) Conformità dei dati:

Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che i terreni pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (località, dati catastali e confini).

Punto 41) Aggiornamento catastale:

Nono necessario.

Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:



I terreni ricadono come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Quartu S.E. in data 29/08/2011 con allegato stralcio delle norme del PUC (Allegato 131) in zona F "Turistiche" sottozona F.tur "Edilizia turistico - residenziale strutturata". Ricadono nella'rea del Risanamento Urbanistico denominato "Ru 20" approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n.319 del 29/09/1999, attualmente non convenzionato (Allegato 133-134-135).



Punto 6) Conformità dell'immobile:

I terreni sono conformi alla documentazione catastale e alla certificazione della destinazione d'uso rilasciata dal comune di Quartu S.E..



Punto 7) Vendibilità dell'immobile:

I terreni sono regolarmente vendibili.

Punto 8) Situazione dell'immobile:

I terreni risultano alla data del sopralluogo (21/10/12) liberi e sgombri da costruzioni e servitù.



Punto 9) Disponibilità dell'immobile:

I terreni sono nella disponibilità, pro quota, dell'esecutato .



Punto 10) Occupazione dell'immobile:

I terreni non risultano occupati.

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

I terreni sono vincolati alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla G.R. con deliberazione n.36/7 del 05/09/2006. Inoltre i terreni appartengono alle zone regolate dalle prescrizioni contenute nelle Norme di attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale Art.21 Zone "F" Turistiche..

Punto 12) Diritti demaniali:

I terreni non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici come accertato presso l'ufficio tecnico comunale di Quartu S.E.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore di mercato dei terreni alla data odierna, fatte tutte le opportune considerazioni, si è proceduto con la stima sintetica che individua il più probabile valore di mercato comparando compravendite similari e rapportate alle caratteristiche intrinseche dei terreni. Il valore dei terreni siti nel litorale di Quartu con destinazione di zona turistica oscillano fra € 150.000/mq e € 250,00/mq., si adotta prudentemente il valore medio di € 200,00/mq. Si ottiene quindi:

N.	Terreno	Zona Urb.	Sup. (mq)	Valore (€/mq)	Totale (€)
a)	terreno località Terra Mala N.C.T. F.69, mapp. 60, sup.: 7 are 10 centiare	F	710		
b)	terreno località Terra Mala N.C.T. F.69, mapp. 109, sup.: 1 are 45 centiare		145		
Sommano			855	200	171.000
Valore quota 1/5 proprietà					34.200

(diconsi Euro trentaquattromiladuecento/00)

RIEPILOGO

Si ritiene utile per una più facile lettura riepilogare i valori stimati seguendo l'ordine dell'Esecuzione diviso per gruppi omogenei di quota di proprietà:

Gruppo immobili n.1:

Rif.	Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/6	Stima €	Spettante €
Comune di ELMAS			
a)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 121, superficie 7 are e 20 centiare	27.225,00 / 6 = 4.537,00	0
b)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 122, superficie 8 are e 35 centiare		
c)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 123, superficie 2 are e 60 centiare (quota di 1/6)		
d)	terreno N.C.T. foglio 11, mappale 101, superficie 29 are e 59 centiare (quota di 1/6)		
		44.385,00 / 6 = 7.397,00	0

Gruppo immobili n.2

Rif.	Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/1		
Comune di MONSERRATO			
a)	appartamento via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 52, subalterno 6, categoria A/3, vani 3,50	95.774,00	95.774,00
b)	appartamento via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 52, subalterno 7, categoria A/3, vani 3,50	63.220,00	61.020,00
Comune di MONASTIR			
e)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 44, superficie 1 ettaro, 24 are e 15 centiare		
f)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 81, superficie 69 are e 65 centiare		
g)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 63, superficie 2 ettari, 17 are e 75 centiare		
h)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 43, superficie 40 are e 55 centiare		

i)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 45, superficie 2 ettari, 26 are e 50 centiare		
j)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 62, superficie 2 ettari, 26 are e 55 centiare		
k)	terreno N.C.T. foglio 20, mappale 21, superficie 98 are e 50 centiare	40.140,66	40.140,66
Comune di MONSERRATO			
c)	abitazione via del Redentore, N.C.E.U. foglio 27, mappale 443, subalterno 5, categoria A/5, vani 2,50	62.445,00	58.945,00
Comune di SESTU			
l)	terreno località Sa Canna, N.C.T. foglio 44, mappale 364, superficie 28 are		
m)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 482, superficie 21 are e 70 centiare		
n)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 486, superficie 23 are	7.209,00	7.209,00
Comune di SELARGIUS			
r)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 438, superficie 40 centiare		
s)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 239, superficie 2 are e 25 centiare		
u)	terreno via Monte Arci, N.C.T. foglio 38, mappale 474, superficie 30 centiare	7.000,00	0
Comune di MONSERRATO			
v)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 2, categoria C/2, mq 33		
w)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 3, categoria C/2, mq 38		
x)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 1466, subalterno 6, categoria C/2, mq 106		
y)	laboratorio via Serpentara, N.C.E.U. foglio 28, mappale 2080, categoria C/3, mq 125	250.872,00	250.872,00
Comune di CAGLIARI			
z)	appartamento via Lepanto 38, N.C.E.U. foglio 18, mappale 2914, subalterno 2, categoria A/4, vani 4,50	103.320,00	66.218,00

Gruppo immobili n.3

Rif.	Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/3		
Comune di MONSERRATO			
a)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 112, superficie 3 are e 60 centiare		
b)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 113, superficie 2 are		
c)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 114, superficie 1 are e 80 centiare	74.000,00	24.666,00
Comune di ELMAS			
d)	magazzino via Serpentara, N.C.E.U. foglio 2, mappale 1466, subalterno 2, categoria C/2, mq 60	Inesistente	
Comune di MONSERRATO			
e)	lastrico solare via Zuddas, N.C.E.U. foglio 29, mappale 279, subalterno 10, categoria L	149.280,00	49.760,00
Comune di SERDIANA			
f)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 102, superficie 17 are e 60 centiare		
g)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 103, superficie 1 ettaro, 98 are e 20 centiare		
ee)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 100, superficie 7 are e 45 centiare		
ff)	terreno N.C.T. foglio 49, mappale 101, superficie 70 are e 85 centiare	44.115,00	14.705,00
Comune di SESTU			
h)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 71, superficie 59 are e 10 centiare		
i)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 72, superficie 31 are e 40 centiare		
j)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 73, superficie 24 are e 55 centiare		
K)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 74, superficie 51 are e 5 centiare		
l)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 76, superficie 22 are e 45 centiare		
m)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 77, superficie 17 are e 80 centiare		
n)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 78, superficie 13 are e 93 e 3 are 47 centiare		
o)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 79, superficie 17 are e 60 centiare		
p)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 80, superficie 34 are e 75 centiare		
q)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 302, superficie 27 are e 85 centiare		

r)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 682, superficie 6 are e 35 centiare	32.414,06	10.804,68		
s)	terreno N.C.T. foglio 36, mappale 684, superficie 5 are e 95 centiare				
t)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 199, superficie 29 are e 60 centiare	2.703,88	901,29		
u)	terreno N.C.T. foglio 29, mappale 200, superficie 14 are				
v)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 105, superficie 38 are e 70 centiare	12.892,50	4.297,50		
w)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 591, superficie 45 are e 20 centiare				
x)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 592, superficie 16 are e 25 centiare				
y)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 593, superficie 8 are e 50 centiare				
z)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 594, superficie 10 are e 60 centiare				
aa)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 595, superficie 15 are e 40 centiare				
bb)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 596, superficie 26 are				
dd)	terreno N.C.T. foglio 30, mappale 598, superficie 19 are e 80 centiare				
Comune di SELARGIUS					
gg)	terreno N.C.T. foglio 26, mappale 131, superficie 33 are e 30 centiare			7.930,00	2.643,00
hh)	terreno N.C.T. foglio 26, mappale 130, superficie 46 are				
Comune di MONSERRATO					
ii)	terreno N.C.T. foglio 4, mappale 140, superficie 29 are e 20 centiare	In sospeso per accertamenti			

Gruppo immobili n.4:

Rif.	Diritto di proprietà spettante al Sig. per la quota di 1/5		
Comune di QUARTU S.E.			
a)	terreno località Terra Mala, N.C.T. foglio 69, mappale 60, superficie 7 are e 10 centiare	171.000,00	34.200,00
b)	terreno N.C.T. foglio 69, mappale 109, superficie 1 are e 45 centiare		
Totale			722.156,13

(Diconsi Euro settecentoventiduemilacentocinquantasei/13)

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione con le risposte compiute, schematiche e distinte su tutti i quesiti richiesti si dichiarano concluse le operazioni peritali.



Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e reputo, alla luce di quanto su riportato, di avere espletato l'incarico in tutti i suoi punti.

Cagliari li, 06/11/2012



Il Consulente Tecnico Ufficio
Dott. Ing. ROBERTO PECORINI

