

TRIBUNALE DI ORISTANO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. N°45/2019

ASTE GIUDIZIARIE.it

(

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



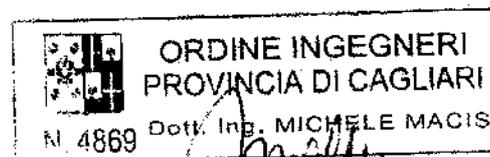
Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Paola Bussu

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Michele Macis

Cagliari 04/05/2021



Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019



BPER Credit Management S.C.P.A.
Contro



TRIBUNALE DI ORISTANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 45/19

Contro

XXXXX XXXXX XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Ing. Michele Macis, nato a Sorgono il 19.12.1973 con studio in Cagliari Via Giotto 38c, in Sorgono via Piemonte n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4869 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Oristano è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 45/2019, con decreto del 14.04.2020 ha ricevuto l'incarico dall'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Paola Bussu per rispondere ai quesiti che seguono:

Il C.T.U.

Quesito n. 1

a) provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380,

Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

BPER Credit Management S.C.P.A.

Contro



dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Quesito n. 2

Il C.T.U. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Quesito n. 3

Il C.T.U. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito n. 4

Il C.T.U. **proceda**, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al catasto fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; **laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima** ;

Quesito n. 5

Il C.T.U. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito n. 6



Il C.T.U. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile, quantificando* altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Quesito n. 7

Il C.T.U. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione dei frazionamenti;



alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Quesito n. 8

Il C.T.U. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n.1078.

Quesito n. 9

Il C.T.U. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore a un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni ai sensi dell'art. 2923 del comma 3 c.c.;

Quesito n. 10

Il C.T.U. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 11

Il C.T.U. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura



condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito n. 12

Il C.T.U. determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Quesito n. 13



Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.



Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

BPER Credit Management S.C.P.A.
Contro



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



La presente relazione peritale ha per oggetto la stima degli immobili del pignoramento di cui alla causa civile iscritta al Tribunale di Oristano n. 45/2019.

Si riporta testualmente l'elenco degli immobili pignorati oggetto di richiesta di stima, relativi all'Atto di Pignoramento e alla disposizione di cui al Decreto del G.E. del 14 aprile 2020.

Immobili in Oristano.

Fabbricati

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della **cantina** sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part.

7.104 sub. 27, cat. C/2;

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà della **cantina** sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part.

7.104 sub. 28, cat. C/2;

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà della **cantina** sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part.

7.104 sub. 33, cat. C/2;

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà della **cantina** sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part.

7.104 sub. 34, cat. C/2;

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà della **cantina** sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part.

7.104 sub. 41, cat. C/2;

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà della **cantina** sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part.

7.104 sub. 42, cat. C/2;

- Lotto 7)** Quota pari al 100% della piena proprietà della **cantina + posto auto** sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 45, cat. C/2;
- Lotto 8)** Quota pari al 100% della piena proprietà della **cantina + posto auto** sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 46, cat. C/2;
- Lotto 9)** Quota pari al 100% della piena proprietà del **posto motociclo** sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 47, cat. C/6;
- Lotto 10)** Quota pari al 100% della piena proprietà della **cantina + posto auto** sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 48, cat. C/2;
- Lotto 11)** Quota pari al 100% della piena proprietà della **cantina + posto auto** sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 49, cat. C/2;
- Lotto 12)** Quota pari al 100% della piena proprietà del **posto auto** sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 56, cat. C/6;
- Lotto 13)** Quota pari al 100% della piena proprietà del **posto auto** sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 74, cat. C/6;
- Lotto 14)** Quota pari al 100% della piena proprietà del **posto auto + cantina** sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 76, cat. C/6;
- Lotto 15)** Quota pari al 100% della piena proprietà del **posto auto** sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 82, cat. C/6;



Lotto 16) Quota pari al 100% della piena proprietà del **posto motociclo** sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 86, cat. C/6;

Lotto 17) Quota pari al 100% della piena proprietà del **posto auto** sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 89, cat. C/6;

Immobili in San Vero Milis

Immobili in località Ortu e' Corru:

Lotto 18) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà **area cortilizia** in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al **Foglio 42 part. 611 sub. 1**, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39;

Lotto 19) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà **area cortilizia** in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al **Foglio 42 part. 611 sub. 2**, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39;

Lotto 20) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà **area cortilizia** in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al **Foglio 42 part. 611 sub. 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39;

Immobili in località S'arena Scoada:

Lotto 21) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà di:

- 1- **fabbricato in corso di costruzione in zona FI "Insediamenti turistici pianificati"** in località S' Arena Scoada censita al N.C.E.U. al **Foglio 40 part. 1591**, edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 40 mappale 1591 di 9.079 mq derivante dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294 FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 Registrazione n. 178.1/1996;
- 2- **terreno in zona FI "Insediamenti turistici pianificati"** in località S' Arena Scoada censito al N.C.T. al **foglio 40 mappali 1128, 1129, 1130**, derivanti dai



seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294 a loro volta derivati dal mappale 40 di mq 34555; FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 Registrazione n. 178.1/1996

3- **terreno in zona F4.1 "nuove aree turistiche"** in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al foglio 40 mappali 399, 1127, 1131, 1132 derivante dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294 a loro volta derivati dal mappale 40; FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 Registrazione n. 178.1/1996;

Lotto 22) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "Insedimenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 40 part. 1231 di mq 2.505, ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia;

Lotto 23) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "Insedimenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 199 di mq 275 ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia;

Lotto 24) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 485 di 420 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia;

Lotto 25) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 490 di 260 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia;

Lotto 26) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 491 di 520 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia;



Lotto 27) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 492 di 230 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia;

Terreni in località Ortu e' Corru:

Lotto 28) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona H2.4 "Zona di pregio Paesaggistico" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 349 di mq 13.976;

Lotto 29) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona H2.4 "Zona di pregio Paesaggistico" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 352 di mq 6.132;

Lotto 30) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censito al N.C.T. al Foglio 42 particella 446 di 13.961 mq e particella 450 di 112 mq per complessivi 14.073 mq;

Lotto 31) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 448 di 1.158 mq;

Lotto 32) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 475 di 1.125 mq;

Lotto 33) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 477 di 3.630 mq;



Lotto 34) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 610 di 2.329 mq;

Terreni in località "Perda Niedda":

Lotto 35) Quota pari 1/2 della nuda proprietà del terreno agricolo a uliveto in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al Foglio 11 particella 92 di 595 mq e particella 247 di 585 mq per complessivi 1.180 mq;

Lotto 36) Quota pari 1/2 della nuda proprietà del terreno agricolo a uliveto in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al Foglio 11 particella 248 di 230 mq e particella 249 di 630 mq per complessivi 860 mq;

Terreni in località "Bau Arzola":

Lotto 37) Quota pari al 1/2 (500/1000) della piena proprietà del terreno agricolo in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località "Bau Arzola" censita al N.C.T. al Foglio 22 particella 125 di 4.260 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lo scrivente ha dato avvio alle operazioni peritali con l'accesso al fascicolo della procedura. È stato avviato l'iter per l'accesso agli atti presso il comune di Oristano e, presso il Comune di San Vero Milis anche con la richiesta del CDU per i terreni. Data la consistenza del compendio pignorato, l'accesso ha avuto svariati interventi di sopralluoghi sia per la complessità delle pratiche edilizie inerenti l'albergo sia per la difficoltà di operative da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di San Vero Milis nel reperimento delle pratiche, vedasi (All. 2 Comunicazione di Esito Accesso agli atti). Il giorno 11/12/2020 alle ore 10.00 hanno avuto inizio i sopralluoghi necessari negli immobili pignorati alla presenza del sottoscritto e dell'esecutato sig. [REDACTED]; l'avviso è stato fatto pervenire per vie brevi tramite comunicazione telefonica. I sopralluoghi sono stati effettuati a più riprese, data l'estensione del compendio pignorato e considerata l'indisposizione temporanea dell'esecutato a consentire l'accesso. Inizialmente, in data 11/12/2020, sono stati visitati gli immobili in Oristano via G. Deledda angolo via F. Ciusa n. 7/e costituiti da posti auto coperti e cantine in autorimessa con l'assistenza dell'Amministratore Condominiale preventivamente autorizzato dall'esecutato che fu impossibilitato a presenziare. Successivamente si è proseguito con i sopralluoghi sui fabbricati e terreni in comune di San Vero Milis nelle date di 28/01/2021, 09/02/2021, 26/03/2021 con la presenza dell'esecutato (All. 7-Verbali di Sopralluogo).

RISULTATI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposta ai quesiti del Giudice

QUESITO N° 1



(informativa debitore; verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultraventennale..)

- a) L'informativa per il debitore è stata trasmessa via e mail all'esecutato previa comunicazione dell'indirizzo [REDACTED] comunicato al sottoscritto da parte dello stesso in data 14/12/2020.
- b) È stata verificata la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, certificato ipotecario allegato al fascicolo riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)
- c) Sono state acquisite le mappe censuarie per l'identificazione degli immobili(All. n. 3).
- d) È stato acquisito l'atto di acquisto in favore dell'esecutato nonché l'atto di provenienza ultraventennale (All. n. 4).
- e) È stata fatta richiesta per il certificato di stato civile dell'esecutato in data 11/04/2021 via Pec al Comune di Oristano protocollata con numero 21623 in data 12/04/2021 (All. n. 9).

Di seguito vengono elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto del pignoramento:

1. Immobili in Oristano (OR) - Via G. Deledda angolo via F.Ciusa n. 7/e.

Lotti da 1 A 17

riguardano gli immobili facenti parte del maggior fabbricato distinto in Catasto Terreni nel N.C.T. Foglio 14 mapp. 7104, Ente Urbano - Sup. Catastale 20are, 88 ca.

Tale particella è derivata dal mappale n. 2555 di are 20, ca 88, in atti fino al 10/10/2000, il quale deriva dalla demolizione di preesistenti



fabbricati distinti con i mappali 6000-4082/1-2-3 che a loro volta insistevano su area distinta con i mappali 2500-2551-2555. Tipo Mappale del 10.10.2000 prot. n. 79602 in atti dal 10.10.2000 (n.79602.1/2000).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI FAVORE

1) Trascritto a Oristano il 27/07/1999, Reg Gen.12831, Reg Part..3968 Rogito Notaio Carlo Passino in data 16/07/1999, rep. n.174668.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[Redacted]

Contro:

[Redacted]

Unità negoziale: 1

Immobili, censiti nel N.C.E.U appartamento in Oristano in via Grazia Deledda 25 al Pt/1 foglio 14 mappale 6000 di vani 12,5.

2) Trascritto a Oristano il 17/11/1999, Reg Gen.5796, Reg Part..4142 Rogito Notaio Carlo Passino in data 29/10/1999, rep. n.175609,

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[Redacted]

Contro:

[Redacted]

Unità negoziale: 1

Immobili, censiti nel N.C.E.U.

- Ufficio in Oristano in località via G. Deledda angolo via Ciusa al PT; Sez. A foglio 14 mappale 4082/1 di vani 9,5.
- Abitazione in villini in Oristano in località via G. Deledda angolo via Ciusa al PT/1 Sez. A foglio 14 mappale 4082/2 di vani 12.
- Posto auto in Oristano in località via G. Deledda angolo via Ciusa

[Redacted]



Sez. A foglio 14 mappale 4082/3 di mq 21.

Si precisa che l'area di sedime del fabbricato di cui al quadro b unitamente all'area scoperta, della superficie complessiva di mq 1.186, era distinta in catasto terreni al foglio 14 mapp. 2551 di mq 562 e mapp. 2555 di mq 614.

TRASCRIZIONI CONTRO

1) Trascritta a Oristano il 23.10.2019 Reg. gen. n.6121, reg. part. n.4909.

Specie dell'atto: Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 1.133.917,88 - Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Oristano in data 01/07/2019, Rep. n.1028/2019.

A Favore:

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - Cagliari C.F. 01564560900
relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di $\frac{1}{2}$ e all'unità negoziale 2 per la quota di $\frac{1}{1}$.

Contro:

Unità negoziale: 1 in Comune di Oristano

Immobili, costituiti da porzioni di fabbricato posto in angolo tra via G. Deledda e Via F. Ciusa censiti nel N.C.E.U.:

- 1) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 27;
- 2) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 28;
- 3) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 33;
- 4) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 34;
- 5) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 41;
- 6) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 42;
- 7) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 45;
- 8) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 46;
- 9) Posto auto foglio 14 mappale 7104 sub 47;
- 10) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 48;
- 11) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 49;
- 12) Posto auto foglio 14 mappale 7104 sub 56;
- 13) Posto auto foglio 14 mappale 7104 sub 74;
- 14) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 76;
- 15) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 82;
- 16) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 86;
- 17) Cantina foglio 14 mappale 7104 sub 89.

2. Immobili in San Vero Milis (OR) - località Ortu e' Corru.

Lotti da 18 A 20



riguardano le unità immobiliari facenti parte del maggior fabbricato rurale distinte in Catasto Terreni nel N.C.T. Foglio 42 particella 611, Ente Urbano - Sup. Catastale 236 mq e al N.C.E.U. al Foglio 42 particella 611 subalterni 1,2,3 che ne fanno parte integrante e sostanziale in quanto pertinenze cortilizie dello stesso.

Si riporta l'elenco delle

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI FAVORE

Atto di Provenienza Ultraventennale

1) Trascritto a Oristano il 23/04/1970, Reg Gen.1468, Reg Part..1246
Rogito Notaio Carlo Passino in data 11/04/1970, rep. n.41817, racc. 10666.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED];

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Terreni in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. regione Ortu e Corru foglio 42 mappali 59/d ,59/b, 58/b, 78/b, 73/b, 73/c, 57/b.

2) Trascritto a Oristano il 05/11/2003, Reg Gen.6966, Reg Part..5543
Rogito Notaio Carlo Passino in data 30/10/2003, rep. n.192303, racc. 49153.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Provenienza: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2002
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2003 Registrazione: Sede: Volume: 949 n: 25 (n.5543/2003), Atto rogito Passino C. del 11/04/1970 rep 41817/10066 trascritto il 23/04/1970 cas. 1468 vol. 745.

Unità negoziale: 1 in comune di San Vero Milis

Immobili in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. foglio 42 mappali 349, 352, 448, 479, 475, 477, 446, 450.

3) Trascritto a Oristano il 17/11/2003, Reg Gen.7222, Reg Part..5727
Ufficio del Registro di Oristano in data 30/10/2003, Den. 25, vol. 949.

Specie dell'atto: SUCCESSIONE APERTASI IL22/10/2002 (per legge)

A Favore:

[REDACTED]



Contro:**Unità negoziale: 1 in comune di San Vero Milis**

Immobili in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. foglio 42 mappali 349, 352, 448, 479, 475, 477, 446, 450, 485, 490, 491, 492.

4) Trascritto a Oristano il 22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part..1214
 Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915
Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:**Contro:****Unità negoziale: 1 in comune di San Vero Milis**

Immobili in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. foglio 42 mappali, 485 (ex 57), 490 (ex 57), 491(ex 57), 492(ex 57).

**Per completezza di trascrizioni a favore vedasi allegato al fascicolo in Atti alla
 procedura (relazione Notarile 2644f Notaio Ricetto)**

TRASCRIZIONI CONTRO**1)** Trascritta a Oristano il 23.10.2019 Reg. gen. n.6121, reg, part. n.4909.

Specie dell'atto: Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro
 1.133.917,88 - Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Oristano in data
 01/07/2019, Rep. n.1028/2019.

A Favore:

relativamente all'unità negoziale 1per la quota di ½ e all'unità negoziale 2per la quota di 1/1.

Contro:**Unità negoziale: 1 in Comune di San Vero Milis**

Immobili, terreni censiti nel N.C.T.:

- 1) foglio 42 mappali 349, 352, 448, 479, 475, 477, 446, 450 485, 490, 491, 492, 610 ;
- Immobili, costituiti da porzioni di fabbricato in loc. Ortu e' Corru censiti nel N.C.E.U:
- 2) Foglio 42 mappali 611 sub1, 611 sub2, 611 sub3.

3. Immobili in San Vero Milis (OR) - località S'Arena Scoada.**Lotti da 21 A 27**

riguardano i terreni edificabili ed il fabbricato in corso di
 costruzione in località S'Arena Scoada.

Si riporta l'elenco delle

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Lotto 21**

Foglio 40 part. 1591, Fabbricato destinato ad albergo in corso di costruzione, edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 40 mappale 1591 di 9.079 mq derivante dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294. Tipo mappale del 20.11.2009 prot. n. OR0219686.1/2009

TRASCRIZIONI FAVORE

Provenienza Ultraventennale

1) Trascritto a Oristano il 07/02/1985, Reg Gen.573, Reg Part.469

Rogito Notaio Benedetto Mura in data 23/01/1985, rep. n.69038

Specie dell'atto: DIVISIONE

A Favore/contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Terreno sito in San Vero Milis, censito nel N.C.T. regione Putzu Idu

- 1) foglio 40 mappale 396 (ex 40/b);
- 2) Foglio 40 mappale 397 (ex 40/c);
- 3) Foglio 40 mappale 40 (ex 4/a);
- 4) Foglio 40 mappale 398 (ex 40/d);
- 5) Foglio 40 mappale 399 (ex 40/e);

1a) Annotato a Oristano il 25/11/1997, Reg Gen.4981, Reg Part.546

Rogito Notaio Cabiddu Pierluisa in data 11/11/1997, rep. n.16476

Specie dell'atto: ANNOTAMENTO AD ATTO DI DIVISIONE

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Terreno sito in San Vero Milis, censito nel N.C.T. regione Putzu Idu

- 1) foglio 40 mappale 396;

1b) Annotato a Oristano il 25/11/1997, Reg Gen.4982, Reg Part.547

Rogito Notaio Cabiddu Pierluisa in data 11/11/1997, rep. n.16476

Specie dell'atto: ANNOTAMENTO AD ATTO DI DIVISIONE

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Terreno sito in San Vero Milis, censito nel N.C.T. regione Putzu Idu

- 2) foglio 40 mappale 40;

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

BPER Credit Management S.C.P.A.

Contro

[REDACTED]



- 3) Foglio 40 mappale 397;
- 4) Foglio 40 mappale 398;
- 5) Foglio 40 mappale 399;

2) Trascritto a Oristano il 07/02/1985, Reg Gen.562, Reg Part.458
Rogito Notaio benedetto Mura in data 23/01/1985, rep. n.69039

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Terreno sito in San Vero Milis, censito nel N.C.T. regione Putzu Idu

- 1) Foglio 40 mappale 397 (ex 40/c);

2a) Annotato a Oristano il 25/11/1997, Reg Gen.4983, Reg Part.548

Rogito Notaio Cabiddu Pierluisa in data 11/11/1997, rep. n.16476

Specie dell'atto: ANNOTAMENTO AD ATTO DI COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Terreno sito in San Vero Milis, censito nel N.C.T. regione Putzu Idu

- 2) foglio 40 mappale 397;

Atto di Provenienza Ultraventennale:

3) Trascritto a Oristano il 25/11/1997, Reg Gen.4980, Reg Part.3748

Rogito Notaio Cabiddu Pierluisa in data 11/11/1997, rep. n.16476

Specie dell'atto: CONFERMA DI SCRITTURA PRIVATA REGISTRATA DI COMPRAVENDITA DEL 28/12/1984 registrata presso l'Ufficio del Registro di Oristano in data 06/11/1997 al n. 33

A Favore:

X [REDACTED];

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Per la quota di ½ Lotto edificabile sito in San Vero Milis, censito nel N.C.T. regione Putzu Idu

N.C.T. foglio 40 mappale 40 mq 34.555

4) Trascritto a Oristano il 27/12/2004, Reg Gen.8879, Reg Part.6393



Rogito Notaio Ianni Luigi in data 16/12/2004, rep. n.8719, Racc. 2839

Specie dell'atto: DI COMPRAVENDITA

A Favore:

Contro:

Unità negoziale: 1

Terreno sito in San Vero Milis loc. Putzu Idu, censito nel N.C.T. regione Putzu Idu foglio 40 mappale 1375 (ex397/b).

5) Trascritto a Oristano il 15/05/2006, Reg Gen.3669, Reg Part.2444

Rogito Notaio Ianni Luigi in data 08/05/2006, rep. n.12233

Specie dell'atto: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA (Subordinato alla condizione sospensiva di esito positivo di finanziamento ipotecario)

A Favore:

Contro:

Unità negoziale: 1

Terreno sito in San Vero Milis loc. Putzu Idu, censito nel N.C.T. regione Putzu Idu foglio 40 mappale 1126 (ex40/a).
foglio 40 mappale 1375 (ex397/b).

6) Trascritto a Oristano il 16/11/2016, Reg Gen.6545, Reg Part.5166

Rogito Notaio Ianni Luigi in data 15/11/2016, rep. n.23254, Racc. 9729

Specie dell'atto: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA (Subordinato alla condizione sospensiva di esito positivo di finanziamento ipotecario)

A Favore:

Contro:

Unità negoziale: 1

Terreno sito in San Vero Milis loc. Putzu Idu, censito nel N.C.T. regione Putzu Idu foglio 40 mappale 1591 (ex40/a) ex 1375 (ex397/b).

TRASCRIZIONI CONTRO

1) Trascritta a Oristano il 23.10.2019 Reg. gen. n.6121, reg. part. n.4909.

Specie dell'atto: Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 1.133.917,88 - Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Oristano in data 01/07/2019, Rep. n.1028/2019.

A Favore:

Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

BPER Credit Management S.C.P.A.

Contro

Contro:

Unità negoziale: in Comune di San Vero Milis

Immobili, terreni censiti nel N.C.T.:

1) foglio 40 mappali 399, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132,**

Fabbricato sito in San Vero Milis in censiti nel N.C.E.U:

2) Foglio 40 mappale 1591

** i mappali 399, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132 risultano intestati in Catasto a (

----- nato a ----- non sono state eseguite le variazioni in forza dell'atto di divisione a Rogito Notaio Benedetto Mura in data 23/01/1985 Rep. 69038 e successivi annotamenti, trascritto a Oristano il 07/02/1985 reg. gen. 573, Reg Part. 469 Vol.930 e successivi atti conseguenti.

Lotto 22

Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno edificabile in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" in località S' Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 40 part. 1231 (ex 60) di mq 2.505

Atto di Provenienza Ultraventennale

1) Trascritto a Oristano il 24/08/1990, Reg Gen.4468, Reg Part.3491

Rogito Notaio Pierluisa Cabiddu in data 20/07/1990, rep. n.5586

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

Contro:

Unità negoziale: 1

Terreni in San Vero Milis località S' Architeddu , censiti nel N.C.T. foglio 40 mappale 60 mq 5082.

2) Trascritto a Oristano il 18/03/2000, Reg Gen.1542, Reg Part..1129

Rogito Notaio Anni Maurizio in data 03/03/2000, rep. n.79612

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

Contro:

Unità negoziale: 1

Terreni in San Vero Milis località S' Architeddu , censiti nel N.C.T. foglio 40 mappale 1231 mq 2505.

TRASCRIZIONI CONTRO

1) Trascritta a Oristano il 23.10.2019 Reg. gen. n.6121, reg. part. n.4909.

Specie dell'atto: Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 1.133.917,88 - Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Oristano in data 01/07/2019, Rep. n.1028/2019.

A Favore:

Contro:

[REDACTED];

Unità negoziale: 1

Terreni in San Vero Milis località S'Architeddu, censiti nel N.C.T. foglio 40 mappale 1231 mq 2505.

Lotto 23

Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno edificabile in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 40 part. 199 (ex 57/c) di mq 275

Atto di Provenienza Ultraventennale

1) Trascritto a Oristano il 25/09/1973, Reg Gen.4810, Reg Part.4348

Rogito Notaio Passino Carlo in data 11/09/1973, rep. n.55335, Racc. 15463

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Area fabbricabile in San Vero Milis località S'Arena Scoada censita nel N.C.T. foglio 42 mappale 57/c mq 275.

2) Trascritto a Oristano il 28/03/2012, Reg Gen.1517, Reg Part. 1135

Rogito Notaio Ianni Luigi in data 28/02/2012, rep. n.20078, Racc. 7764

Specie dell'atto: ASSEGNAZIONE DIVISIONALE IN CONTO DI FUTURA DIVISIONE

A Favore:

X [REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Terreno in San Vero Milis località S'Arena Scoada censito nel N.C.T. foglio 42 mappale 199 (ex 57/c) mq 275.



TRASCRIZIONI CONTRO

1) Trascritta a Oristano il 23.10.2019 Reg. gen. n.6121, reg. part. n.4909.

Specie dell'atto: Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 1.133.917,88 - Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Oristano in data 01/07/2019, Rep. n.1028/2019.

A Favore:

Contro:

[REDACTED];

Unità negoziale: 1

Terreno in San Vero Milis località S'Arena Scoada foglio 42 mappale 199 (ex 57/c) mq 275.

Lotti 24, 25, 26, 27

Terreni in località S'Arena Scoada

Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà dei terreni edificabili in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 40 part. 485 di 420 mq; part. 490 di 260 mq; 491 di 520 mq; 492 di 230 mq

TRASCRIZIONI FAVORE

Atto di Provenienza Ultraventennale

1) Trascritto a Oristano il 23/04/1970, Reg Gen.1468, Reg Part..1246

Rogito Notaio Carlo Passino in data 11/04/1970, rep. n.41817, racc. 10666.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED];

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Terreni in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. regione Ortu e Corru foglio 42 mappali 59/d ,59/b, 58/b, 78/b, 73/b, 73/c, 57/b.

2) Trascritto a Oristano il 05/11/2003, Reg Gen.6966, Reg Part..5543

Rogito Notaio Carlo Passino in data 30/10/2003, rep. n.192303, racc. 49153.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Provenienza: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2002
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2003 Registrazione: Sede: Volume: 949 n: 25 (n.5543/2003), Atto rogito Passino C. del 11/04/1970 rep 41817/10066 trascritto il 23/04/1970 cas. 1468 vol. 745.

Unità negoziale: 1 in comune di San Vero Milis



Immobili in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. foglio 42 mappali 349, 352, 448, 479, 475, 477, 446, 450.

3) Trascritto a Oristano il 17/11/2003, Reg Gen.7222, Reg Part..5727

Ufficio del Registro di Oristano in data 30/10/2003, Den. 25, vol. 949.

Specie dell'atto: SUCCESSIONE APERTASI IL22/10/2002 (per legge)

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1 in comune di San Vero Milis

Immobili in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. foglio 42 mappali 349, 352, 448, 479, 475, 477, 446, 450, 485, 490, 491, 492.

4) Trascritto a Oristano il 22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part..1214

Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1 in comune di San Vero Milis

Immobili in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. foglio 42 mappali, 485 (ex 57), 490 (ex 57), 491(ex 57), 492(ex 57).

Per completezza di trascrizioni a favore vedasi allegato al fascicolo in Atti alla procedura (relazione Notarile 2644f Notaio Ricetto)

TRASCRIZIONI CONTRO

1) Trascritta a Oristano il 23.10.2019 Reg. gen. n.6121, reg, part. n.4909.

Specie dell'atto: Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 1.133.917,88 - Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Oristano in data 01/07/2019, Rep. n.1028/2019.

A Favore:

relativamente all'unità negoziale 1per la quota di ½ e all'unità negoziale 2per la quota di 1/1.

Contro:

X [REDACTED]

Unità negoziale: 1 in Comune di San Vero Milis

Immobili, terreni censiti nel N.C.T.:

1) foglio 42 mappali 349, 352, 448, 479, 475, 477, 446, 450 485, 490, 491, 492, 610 ;

Immobili, costituiti da porzioni di fabbricato in loc. Ortu e' Corru censiti nel N.C.E.U:

2) Foglio 42 mappali 611 sub1, 611 sub2, 611 sub3.

[REDACTED]



4. Immobili in San Vero Milis (OR) - località Ortu e' Corru.**Lotti 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34****Terreni in località Ortu e' Corru**ASTE
GIUDIZIARIE.it**TRASCRIZIONI FAVORE**

Atto di Provenienza Ultraventennale

1) Trascritto a Oristano il 23/04/1970, Reg Gen.1468, Reg Part..1246

Rogito Notaio Carlo Passino in data 11/04/1970, rep. n.41817, racc. 10666.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA**A Favore:**

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1Terreni in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. regione Ortu e Corru
foglio 42 mappali 59/d ,59/b, 58/b, 78/b, 73/b, 73/c, 57/b.**2)** Trascritto a Oristano il 05/11/2003, Reg Gen.6966, Reg Part..5543

Rogito Notaio Carlo Passino in data 30/10/2003, rep. n.192303, racc. 49153.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA**A Favore:**

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Provenienza: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2002
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2003 Registrazione: Sede: Volume:
949 n: 25 (n.5543/2003), Atto rogito Passino C. del 11/04/1970 rep 41817/10066
trascritto il 23/04/1970 cas. 1468 vol. 745.**Unità negoziale: 1 in comune di San Vero Milis**Immobili in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. foglio 42 mappali 349, 352, 448, 479, 475,
477, 446, 450.**3)** Trascritto a Oristano il 17/11/2003, Reg Gen.7222, Reg Part..5727

Ufficio del Registro di Oristano in data 30/10/2003, Den. 25, vol. 949.

Specie dell'atto: SUCCESSIONE APERTASI IL22/10/2002 (per legge)**A Favore:**

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1 in comune di San Vero MilisImmobili in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. foglio 42 mappali 349, 352, 448, 479, 475,
477, 446, 450, 485, 490, 491, 492.**4)** Trascritto a Oristano il 22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part..1214

Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1 in comune di San Vero Milis

Immobili in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. foglio 42 mappali, 485 (ex 57), 490 (ex 57), 491(ex 57), 492(ex 57).

Per completezza di trascrizioni a favore vedasi allegato al fascicolo in Atti alla procedura (relazione Notarile 2644f Notaio Ricetto)

TRASCRIZIONI CONTRO

1) Trascritta a Oristano il 23.10.2019 Reg. gen. n.6121, reg. part. n.4909.

Specie dell'atto: Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 1.133.917,88 - Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Oristano in data 01/07/2019, Rep. n.1028/2019.

A Favore:

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1 in Comune di San Vero Milis

Immobili, terreni censiti nel N.C.T.:

- 1) foglio 42 mappali 349, 352, 448, 479, 475, 477, 446, 450 485, 490, 491, 492, 610 ; Immobili, costituiti da porzioni di fabbricato in loc. Ortu e' Corru censiti nel N.C.E.U:
- 2) Foglio 42 mappali 611 sub1, 611 sub2, 611 sub3.

5. Immobili in San Vero Milis (OR) - località Perda Niedda.

Lotti 35, 36,

Terreni in località "Perda Niedda"

Quota pari al 50% (500/1000) della nuda proprietà dei terreni agricoli in zona Agricola E2" censiti al N.C.T. al Foglio 11 part. 92 di 595 mq; part. 247 di 585 mq; 248 di 230 mq; 249 di 630 mq

TRASCRIZIONI FAVORE

Atto di Provenienza Ultraventennale

1) Trascritto a Oristano il 15/10/1976, Reg Gen.3828, Reg Part..3363

Rogito Notaio Carlo Passino in data 30/09/1976, rep. n.69496, racc. 19157.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

[REDACTED]



Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Terreni in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. regione Su Crastu foglio 11 mappale 92 mq 2040.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**TRASCRIZIONI CONTRO****1)** Trascritta a Oristano il 23.10.2019 Reg. gen. n.6121, reg, part. n.4909.**Specie dell'atto:** Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 1.133.917,88 - Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Oristano in data 01/07/2019, Rep. n.1028/2019.**A Favore:**

Contro:

X [REDACTED]

Unità negoziale: 1 in Comune di San Vero Milis

Immobili, terreni censiti nel N.C.T.: Foglio 11 mappali 92, 247, 248, 249 per la quota di ½ della piena proprietà.

6. Immobili in San Vero Milis (OR) - località Bau Arzola.**Lotto 37****Terreno in località "Bau Arzola"**

Quota pari al 50% (500/1000) della piena proprietà del terreno agricolo in zona Agricola E2" censiti al N.C.T. al Foglio 22 part. 125 di 4260 mq

TRASCRIZIONI FAVORE

Atto di Provenienza Ultraventennale

1) Trascritto a Oristano il 15/10/1976, Reg Gen.3828, Reg Part..3363

Rogito Notaio Carlo Passino in data 30/09/1976, rep. n.69496, racc. 19157.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA**A Favore:**

[REDACTED]

piena proprietà

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Unità negoziale: 1

Terreni in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. regione Bau Arzola foglio 22 mappale 125 mq 4260.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**TRASCRIZIONI CONTRO**

[REDACTED]



1) Trascritta a Oristano il 23.10.2019 Reg. gen. n.6121, reg, part. n.4909.

Specie dell'atto: Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 1.133.917,88 - Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Oristano in data 01/07/2019, Rep. n.1028/2019.

A Favore:

Contro:

Unità negoziale: 1 in Comune di San Vero Milis

Terreni in San Vero Milis, censiti nel N.C.T. regione Bau Arzola foglio 22 mappale 125 mq 4260 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

QUESITO N° 2

(descrizione degli immobili)

LOTTE DA 1 A 17

Fabbricati in comune di Oristano

Il complesso immobiliare ospitante i 17 lotti (da n. 1 a n. 17) oggetto di consulenza è localizzato nel centro di Oristano (Foto nn°1 - 2).

L'intero complesso è delimitato ad Ovest dalla via G. Deledda a Sud - Est dalla via F. Ciusa dalla quale si accede dal civico n. 7/e agli immobili dei lotti in esame.

Le tipologie edilizie sono organizzate su corpi di fabbrica a due e/o tre piani fuori terra e una diffusa presenza di loggiati e terrazze.

Nel seguito verranno descritti i singoli immobili in capo alla procedura di esecuzione immobiliare facenti parte del complesso immobiliare sopradescritto ai quali vi si accede mediante una rampa carrabile (Foto nn°3-4-5-6-7-8) che comunica indirettamente con la Via F. Ciusa mediante un cancello carrabile (Foto n°3)



Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.14
sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita
al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 27, cat. C/2;

L'immobile in esame (Foto nn°9-10-11), è costituito da una cantinola identificata con il n. 14, avente superficie netta di 4,97 mq. La cantinola è pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina ed è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione. All'interno della cantinola si segnala la presenza di materiali vari (sedie, assi di legno, ecc.) (Foto n°11).

La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 5,96 mq.

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.13
sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita
al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 28, cat. C/2;

L'immobile in esame (Foto nn°12-13-14), è costituito da una cantinola identificata con il n. 13, avente superficie netta di 5,04 mq. La cantinola è pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina ed è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione. (Foto n°14). La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 6,04 mq.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.6
sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita
al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 33, cat. C/2;

L'immobile in esame (Foto nn°15-16) è costituito da una cantinola identificata con il n. 6, avente superficie netta di 6,50 mq. La cantinola è



pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina ed è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione. Sono presenti servitù condominiali di attraversamento tubazioni di scarico (Foto n°16). La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 7,80 mq.

**Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.5
sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita
al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 34, cat. C/2;**

L'immobile in esame (Foto nn°17-18), è costituito da una cantinola identificata con il n. 5, avente superficie netta di 6,50 mq. La cantinola è pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina ed è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione. Sono presenti servitù condominiali di attraversamento tubazioni di scarico (Foto n°18). La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 7,80 mq.

**Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.20
sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita
al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 41, cat. C/2;**

L'immobile in esame (Foto nn°19-20) è costituito da una cantinola identificata con il n. 20, avente superficie netta di 3,99 mq. La cantinola è pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina ed è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione. Si segnala la presenza di vari materiali per l'edilizia quali piastrelle, battiscopa. (Foto n°20). La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 4,78 mq.



Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.23 sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 42, cat. C/2;

L'immobile in esame (Foto nn°21-22-23), è costituito da una cantinola identificata con il n. 23, avente superficie netta di 3,38 mq. La cantinola è pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina ed è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione. Si segnala la presenza di un infisso in alluminio e una cyclette. (Foto n°23). La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 4,05 mq.

Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.27 + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 45, cat. C/2;

L'immobile in esame (Foto nn°25-26), è costituito da una cantinola identificata con il n. 27, avente superficie netta di 8,93 mq con annesso un posto auto della superficie di 9,24 mq. La cantinola di forma trapezoidale è pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina così come il posto auto adiacente, è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione. (Foto n°26). Si segnala la presenza di servitù per attraversamento delle colonne di scarico. La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 10,71 mq per la cantina e di 9,24 mq per il posto auto.

Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.26 + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 46, cat. C/2;



L'immobile in esame (Foto nn°27-28), è costituito da una cantinola identificata con il n. 26, avente superficie netta di 5,85 mq con annesso un posto auto della superficie di 9,37 mq. La cantinola, di forma rettangolare è pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina così come il posto auto adiacente, è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione. (Foto n°28). La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 7,02 mq per la cantina e di 9,37 mq per il posto auto.

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà posto motociclo sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 47, cat. C/6;

L'immobile in esame (Foto n°29), è costituito da un posto moto identificato con il sub. 47, avente superficie netta di 6,67 mq. È pavimentato in calcestruzzo con finitura superficiale in resina, è presente l' impianto di illuminazione condominiale. Si segnala la presenza di un pilastro che rende articolate le manovre; sono presenti infiltrazioni di umidità dal muro perimetrale di contenimento. (Foto n°29). La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 7,33 mq.

Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.1 + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 48, cat. C/2;

L'immobile in esame (Foto nn°30-31), è costituito da una cantinola identificata con il n. 1, avente superficie netta di 4,63 mq con annesso un posto auto della superficie di 11,96 mq. La cantinola, di forma rettangolare è pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina così come il



posto auto adiacente, è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione (Foto n°31). Si segnala la presenza di due pilastri che rendono articolate le manovre di parcheggio (Foto n°30). La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 5,55 mq per la cantina e di 13,15 mq per il posto auto.

Lotto 11) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.2 + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 49, cat. C/2;

L'immobile in esame (Foto nn°32-33), è costituito da una cantinola identificata con il n. 2, avente superficie netta di 4,63 mq con annesso un posto auto della superficie di 10,58 mq. La cantinola, di forma rettangolare è pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina così come il posto auto adiacente, è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione (Foto n°33). Si segnala la presenza di un pilastro che potrebbe rendere articolate le manovre di parcheggio (Foto n°32). La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 5,55 mq per la cantina e di 11,63 mq per il posto auto.

Lotto 12) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 56, cat. C/6;

L'immobile in esame (Foto n°34), è costituito da un posto auto della superficie di 9,91 mq, identificato con il sub. 56, di forma trapezoidale, pavimentato in calcestruzzo con finitura superficiale in resina, servito da



impianto di illuminazione condominiale. Si segnala la presenza di un pilastro che potrebbe rendere articolate le manovre di parcheggio. La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 10,90 mq.

Lotto 13) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 74, cat. C/6;

L'immobile in esame (Foto n°35), è costituito da un posto auto della superficie di 10,56 mq, identificato con il sub. 74, di forma trapezoidale, pavimentato in calcestruzzo con finitura superficiale in resina, servito da impianto di illuminazione condominiale. La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 11,61 mq.

Lotto 14) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto + cantina N.25 sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 76, cat. C/6;

L'immobile in esame (Foto nn°36-37-38), è costituito da una cantinola identificata con il n. 25, avente superficie netta di 4,63 mq con annesso un posto auto della superficie di 11,73 mq. La cantinola, di forma rettangolare è pavimentata in calcestruzzo con finitura superficiale in resina così come il posto auto adiacente, è protetta da un infisso in ferro del tipo resistente al fuoco, tinteggiata sulle pareti, con impianto di illuminazione (Foto n°38). Si segnala la presenza di materiale da cantiere (piastrelle, pitture murali) depositate all'interno della cantinola. La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 5,55 mq per la cantina e di 12,90 mq per il posto auto.



Lotto 15) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 82, cat. C/6;

L'immobile in esame (Foto n°39), è costituito da un posto auto della superficie di 11,00 mq, identificato con il sub. 82, di forma rettangolare, pavimentato in calcestruzzo con finitura superficiale in resina, servito da impianto di illuminazione condominiale. La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 12,10 mq.

Lotto 16) Quota pari al 100% della piena proprietà posto motociclo sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 86, cat. C/6;

L'immobile in esame (Foto n°40), è costituito da un posto moto identificato con il sub. 86, avente superficie netta di 5,33 mq. È pavimentato in calcestruzzo con finitura superficiale in resina, è presente l' impianto di illuminazione condominiale. Si segnala la presenza di un pilastro che potrebbe rendere articolate le manovre. (Foto n°40). La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 5,86 mq.

Lotto 17) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 89, cat. C/6;

L'immobile in esame (Foto n°41), è costituito da un posto auto della superficie di 11,85 mq, identificato con il sub. 89, di forma rettangolare, pavimentato in calcestruzzo con finitura superficiale in resina, servito da impianto di illuminazione condominiale. La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 13,03 mq.



LOTTE DA 18 A 20**Immobili in san vero Milis località Ortu e' Corru:**

riguardano le unità immobiliari facenti parte del maggior fabbricato rurale distinte in Catasto Terreni nel N.C.T. Foglio 42 particella 611, Ente Urbano - Sup. Catastale 236 mq e al N.C.E.U. al Foglio 42 particella 611 subalterni 1,2,3 che ne fanno parte integrante e sostanziale in quanto pertinenze cortilizie dello stesso (All. 1b Foto da 1 a 5).. Il fabbricato risulta edificato sulla particella 595 al Catasto Terreni. ed è distinto al Catasto Urbano con la particella 595 subalterni 2,3,4 (non inserita nell'elenco dei beni pignorati indicati nel decreto del G.E. del 14/04/2020).

Lotto 18) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà **area cortilizia** in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 **part. 611 sub. 1**, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39; l'immobile in esame riguarda una porzione cortilizia di Superficie pari a 165,75 mq facente parte della pertinenza dell'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al Foglio 42 particella 595 sub 2, del maggior fabbricato rurale edificato sulla particella 595 al N.C.T..

Lotto 19) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà **area cortilizia** in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 **part. 611 sub. 2**, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39; l'immobile in esame riguarda una porzione cortilizia di Superficie pari a 26,57 mq facente parte della pertinenza dell'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al Foglio 42 particella 595 sub 3, del maggior fabbricato rurale edificato sulla particella 595 al N.C.T.



Lotto 20) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà **area cortilizia** in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 part. 611 sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39; l'immobile in esame riguarda una porzione cortilizia di Superficie pari a 28,63 mq facente parte della pertinenza dell'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al Foglio 42 particella 595 sub 4, del maggior fabbricato rurale edificato sulla particella 595 al N.C.T.

LOTTE DA 21 A 27

Immobili in San Vero Milis località S'Arena Scoada:

Lotto 21) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà di:

- 1- **fabbricato in corso di costruzione in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati"** in località S'Arena Scoada censita al N.C.E.U. al Foglio 40 part. 1591, edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 40 mappale 1591 di 9.079 mq derivante dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294 FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 Registrazione n. 178.1/1996;

Il fabbricato è costruito su un lotto di forma triangolare di mq 9.079, recintato con un muro in pietra locale, situato lungo la strada che da Putzu Idu conduce a s'Arena Scoada. Confina sul lato a Sud-Ovest con detta strada sul lato a Nord con la strada sterrata (SP 66) e sul lato Est con il mappale 1127. Esso si sviluppa su due piani: il piano interrato di circa 2.400 mq e il piano terra di circa 1220 mq, con una superficie di loggiati di circa 650 mq. Il



volume è articolato in 4 corpi di fabbrica fuori terra e un unico corpo interrato. (All. 1c Foto da 1 a 59).

Allo stato attuale è presente solo il grezzo dell'immobile, in buona sostanza sono stati realizzati scavi, fondazioni, muri di contenimento, struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai intermedi e di copertura realizzati in laterocemento, le tamponature perimetrali in mattoni laterizi forati, la copertura con un manto di coppi e i loggiati in legno di castagno sorretti da colonne monolitiche di granito "giallo san giacomo" con basamento e capitello sempre in granito.

All'interno sono presenti materiali da costruzione a piè d'opera quali mattoni in *ladiri* e le cornici delle aperture (stipiti e architravi forniti su misura) in granito giallo *San Giacomo* per i rivestimenti delle facciate, sono stati catalogati dal sottoscritto CTU e si trovano in buono stato di conservazione.

Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato, sebbene in corso di costruzione può definirsi discreto, come discreta è la qualità della realizzazione e pregevoli i materiali impiegati.

2- terreno in zona F1 "Insedimenti turistici pianificati" in località S' Arena Scoada censito al N.C.T. al foglio 40 mappali 1128, 1129, 1130, derivanti dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294 a loro volta derivati dal mappale 40 di mq 34555; FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 Registrazione n. 178.1/1996.

Trattasi di mappali facenti parte del comparto del piano di lottizzazione della struttura ricettiva collocati a margine del perimetro della recinzione del lotto ospitante l'Albergo in corso di costruzione suddetto. (All. 1c Foto 59) I terreni destinati ad



uso pubblico in quanto facenti parte di presumibili aree in cessione per viabilità marciapiedi e parcheggi nel Piano di Lottizzazione, aventi superficie rispettivamente di 893 mq il mappale 1128, di 294 mq il mappale 1129, di 220 mq il mappale 1130.

- 3- **terreno in zona F4.1 "nuove aree turistiche"** in località S' Arena Scoada censito al N.C.T. al foglio 40 mappali **399, 1127, 1131, 1132** derivante dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294 a loro volta derivati dal mappale 40; FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 Registrazione n. 178.1/1996. Il terreno è ubicato al confine sul lato Est del perimetro della recinzione del lotto ospitante l'albergo in corso di costruzione suddetto, interamente recintato con paletti in cemento e rete metallica. È presente una fitta vegetazione arbustiva di macchia mediterranea (All. 1c Foto 57, 58).

Premesso che, preso atto della indisponibilità del progetto di lottizzazione e del progetto allegato alla C.E. n. 108 del 22.09.2005 perché dichiarato irreperibile dalla Amministrazione Comunale presso i propri archivi, considerata la presenza di una pratica edilizia per la richiesta di "Concessione Edilizia in Variante Nulla Osta 2484/U e al Nulla Osta Delibera della Giunta R.A.S. n. 83 del 07/08/1990" con prot. 6779 del 01/08/2005 con Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28/09/2006, Trattasi dei terreni facenti parte presumibilmente del comparto del piano di lottizzazione della struttura ricettiva destinati ad uso pubblico in quanto presumibili aree in cessione per viabilità e parcheggi, aventi superficie rispettivamente di 35 mq il mappale 399, di



4.230 mq il mappale 1127, di 25 mq il mappale 1131, di 8 mq il mappale 1132.

Lotto 22) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "Insedimenti turistici pianificati" in località S' Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 40 part. 1231 di mq 2.505, ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia; inserito nel comparto C3 di cui allo studio di disciplina delle zone F del PUC vigente. Si tratta di un appezzamento di terreno con superficie pressoché pianeggiante, con una forma trapezoidale allungata fino a confinare con la strada bitumata di collegamento con Putzu Idu. Confina a sud con la falesia e si affaccia sul mare in una zona altamente panoramica (ALL. 1d Foto da n°1 a n°4), a ovest con strada vicinale. È recintato con rete metallica.

Il lotto non possiede potenzialità edificatoria in quanto sebbene ricade in zona F1 del PUC che fa salve le direttive del Programma di Fabbricazione vigente (ex zona F della variante al PdF): il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta testualmente "*è, infine, ammessa la realizzazione dei volumi compresi nei lotti vuoti individuati dagli originari Piani di lottizzazione, nonché dei volumi residui nei lotti già realizzati, nel rispetto dei parametri e delle tipologie previste negli originari strumenti attuativi o assimilati*", pertanto essendo il lotto ricadente in zona priva di piano attuativo non è suscettibile alla realizzazione di volumi e quindi non è ammessa l'edificazione. Inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare per Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni.

Lotto 23) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "Insedimenti turistici pianificati" in località



S' Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 **particella 199** di mq 275 ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia;

Trattasi di un lotto di terreno sito sul lungomare di s' Arena Scoada prospiciente la spiaggia (ALL. 1e Foto da n°1 a n°7), attualmente libero da manufatti. Essendo fronte mare, dista dalla battigia circa 40m, ha una elevata panoramicità in quanto non presenta nessuna abitazione davanti alla vista sul mare. Confina su tre lati con tre lotti di cui due con annesso fabbricato (uno edificato in aderenza) e il terzo lotto in posizione retrostante libero; sul lato libero confina con la via pubblica (via Lungomare S' Arena Scoada). È stato oggetto di demolizione per la presenza di un fabbricato al rustico per riduzione in pristino giusta Sentenza di condanna n. 145/2017 emessa il 20/02/2017 dalla Corte d'appello di Cagliari. L'area di sedime del fabbricato demolito è stata bonificata dalla platea di fondazione in calcestruzzo armato e conserva comunque il sottofondo in misto arido per uno spessore di circa 30 cm alla profondità di circa 1 m.

Il lotto non possiede potenzialità edificatoria in quanto sebbene ricade in zona F1 del PUC che fa salve le direttive del Programma di Fabbricazione vigente (ex zona F della variante al Pdf): il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta testualmente "*è, infine, ammessa la realizzazione dei volumi compresi nei lotti vuoti individuati dagli originari Piani di lottizzazione, nonché dei volumi residui nei lotti già realizzati, nel rispetto dei parametri e delle tipologie previste negli originari strumenti attuativi o assimilati*", pertanto essendo il lotto ricadente in zona priva di piano attuativo non è suscettibile alla realizzazione di volumi e quindi non è ammessa l'edificazione. Inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare per Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni.



Lotto 24) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S' Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 485 di 420 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia. Il lotto è ubicato in località S' Arena Scoada in vico Il Su Cuccuru Mannu in una zona periferica della borgata marina. Ha una forma trapezoidale e superficie pressoché piana, risulta privo di recinzione e all'interno presenta essenze arbustive. Il lotto non possiede potenzialità edificatoria in quanto sebbene ricade in zona F1 del PUC che fa salve le direttive del Programma di Fabbricazione vigente (ex zona Fo della variante al Pdf): il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta testualmente "è, infine, ammessa la realizzazione dei volumi compresi nei lotti vuoti individuati dagli originari Piani di Lottizzazione, nonché dei volumi residui nei lotti già realizzati, nel rispetto dei parametri e delle tipologie previste negli originari strumenti attuativi o assimilati", pertanto essendo il lotto ricadente in zona priva di piano attuativo non è suscettibile alla realizzazione di volumi e quindi non è ammessa l'edificazione. Inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni. L'esecutato dichiara di non averne mai avuto il possesso, ma ammette l'esistenza di scrittura privata (ALL. 3 Documentazione Catastale) [VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2008 protocollo n. OR0137068 Voltura in atti dal 23/07/2008 Repertorio n.: 1361 Rogante: ANGOTZI Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n: 2429 del 01/10/1982 RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' (n. 4636.1/2008)] con data antecedente la compravendita di cui all'atto Trascritto a Oristano il



22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part.1214, Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915.

Lotto 25) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 490 di 260 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia. Il lotto è ubicato in località S'Arena Scoada in vico Il Su Cuccuru Mannu in una zona periferica della borgata marina. Ha una forma triangolare e superficie pressoché piana, risulta privo di recinzione e all'interno presenta essenze arbustive. Il lotto non possiede potenzialità edificatoria in quanto sebbene ricade in zona F1 del PUC che fa salve le direttive del Programma di Fabbricazione vigente (ex zona Fo della variante al Pdf): il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta testualmente "*è, infine, ammessa la realizzazione dei volumi compresi nei lotti vuoti individuati dagli originari Piani di Lottizzazione, nonché dei volumi residui nei lotti già realizzati, nel rispetto dei parametri e delle tipologie previste negli originari strumenti attuativi o assimilati*", pertanto essendo il lotto ricadente in zona priva di piano attuativo non è suscettibile alla realizzazione di volumi e quindi non è ammessa l'edificazione. Inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni. L'esecutato dichiara di non averne mai avuto il possesso, ma ammette l'esistenza di scrittura privata (ALL. 3 Documentazione Catastale) [VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2008 protocollo n. OR0137068 Voltura in atti dal 23/07/2008 Repertorio n.: 1361 Rogante: ANGOTZI Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO



n: 2429 del 01/10/1982 RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA` (n. 4636.1/2008)] con data antecedente la compravendita di cui all'atto Trascritto a Oristano il 22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part.1214, Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915.

Lotto 26) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 491 di 520 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia. Il lotto è ubicato in località S'Arena Scoada in vico I Su Cuccuru Mannu in una zona periferica della borgata marina. Ha una forma trapezoidale e superficie pressoché piana, risulta privo di recinzione e all'interno presenta essenze arbustive.

Il lotto non possiede potenzialità edificatoria in quanto sebbene ricade in zona F1 del PUC che fa salve le direttive del Programma di Fabbricazione vigente (ex zona Fo della variante al PdF): il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta testualmente "è , infine, ammessa la realizzazione dei volumi compresi nei lotti vuoti individuati dagli originari Piani di Lottizzazione, nonché dei volumi residui nei lotti già realizzati, nel rispetto dei parametri e delle tipologie previste negli originari strumenti attuativi o assimilati ", pertanto essendo il lotto ricadente in zona priva di piano attuativo non è suscettibile alla realizzazione di volumi e quindi non è ammessa l'edificazione. Inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni. L'esecutato dichiara di non averne mai avuto il possesso, ma ammette l'esistenza di scrittura



privata (ALL. 3 Documentazione Catastale) [VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2008 protocollo n. OR0137068 Voltura in atti dal 23/07/2008 Repertorio n.: 1361 Rogante: ANGOTZI Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n: 2429 del 01/10/1982 RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' (n. 4636.1/2008)] con data antecedente la compravendita di cui all'atto Trascritto a Oristano il 22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part..1214, Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915.

Lotto 27) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 492 di 230 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia. Il lotto è ubicato in località S'Arena Scoada in via Ort'e Corru in una zona periferica della borgata marina. Ha una forma trapezoidale e superficie pressoché piana, risulta privo di recinzione e all'interno presenta essenze arbustive.

Il lotto non possiede potenzialità edificatoria in quanto sebbene ricade in zona F1 del PUC che fa salve le direttive del Programma di Fabbricazione vigente (ex zona Fo della variante al Pdf): il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta testualmente "è , infine, ammessa la realizzazione dei volumi compresi nei lotti vuoti individuati dagli originari Piani di Lottizzazione, nonché dei volumi residui nei lotti già realizzati, nel rispetto dei parametri e delle tipologie previste negli originari strumenti attuativi o assimilati ", pertanto essendo il lotto ricadente in zona priva di piano attuativo non è suscettibile alla realizzazione di volumi e quindi non è ammessa



l'edificazione. Inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni. L'esecutato dichiara di non averne mai avuto il possesso, ma ammette l'esistenza di scrittura privata (ALL. 3 Documentazione Catastale) [VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2008 protocollo n. OR0137068 Voltura in atti dal 23/07/2008 Repertorio n.: 1361 Rogante: ANGOTZI Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n: 2429 del 01/10/1982 RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' (n. 4636.1/2008)] con data antecedente la compravendita di cui all'atto Trascritto a Oristano il 22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part..1214, Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915.

Terreni in località Ortu e' Corru:

Lotto 28) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona H2.4 "Zona di pregio Paesaggistico" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 349 di mq 13.976;

Il lotto è ubicato in località Ort'e Corru prospiciente la strada provinciale SP66 e confina con il mappale 352. Ha una forma triangolare e superficie pressoché piana, risulta recintato con un muro un pietra locale e presenta un ingresso diretto dalla strada. E utilizzato per le produzioni agricole e il pascolo.

Lotto 29) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona H2.4 "Zona di pregio Paesaggistico" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 352 di mq 6.132.



Il lotto è ubicato in località Ort'e Corru prospiciente la strada provinciale SP66 e confina con il mappale 349. Ha una forma trapezoidale e superficie pressoché piana, risulta recintato con un muro un pietra locale e presenta un ingresso diretto dal mappale 349. E utilizzato per le produzioni agricole e il pascolo.

Lotto 30) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censito al N.C.T. al Foglio 42 particella 446 di 13.961 mq e particella 450 di 112 mq per complessivi 14.073 mq. Il lotto è ubicato in località Ort'e Corru prospiciente la strada provinciale SP66. Ha una forma triangolare e superficie pressoché piana, risulta recintato con un muro un pietra locale e presenta un ingresso diretto dalla strada provinciale. E utilizzato per le produzioni agricole e il pascolo.

Lotto 31) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 448 di 1.158 mq. Il lotto è ubicato in località Ort'e Corru prospiciente la strada provinciale SP66. Ha una forma trapezoidale e superficie piana, risulta recintato con un muro un pietra locale e presenta un ingresso diretto dalla strada provinciale. E utilizzato per le produzioni agricole.

Lotto 32) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 475 di 1.125 mq Il lotto è ubicato in località Ort'e Corru nelle vicinanze della strada provinciale SP66. Ha



una forma rettangolare e superficie piana, non risulta recintato e presenta un ingresso indiretto dalla strada provinciale. E utilizzato per le produzioni agricole.

Lotto 33) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 477 di 3.630 mq; Il lotto è ubicato in località Ort'e Corru nelle vicinanze della strada provinciale SP66. Ha una forma rettangolare e superficie piana, non risulta recintato, presenta un ingresso indiretto dalla strada provinciale. E utilizzato per le produzioni agricole.

Lotto 34) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 610 di 2.329 mq Il lotto è ubicato in località Ort'e Corru nelle vicinanze della strada provinciale SP66. Ha una forma rettangolare e superficie piana, non risulta recintato, presenta un ingresso indiretto dalla strada provinciale. E utilizzato per le produzioni agricole.

Terreni in località "Perda Niedda":

Lotto 35) Quota pari 1/2 della piena proprietà del terreno agricolo a uliveto in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al Foglio 11 particella 92 di 595 mq e particella 247 di 585 mq per complessivi 1.180 mq Trattasi di terreno agricolo piantumato a ulivi. Sono presenti un numero di piante pari a 13 di un'età presunta di 50 anni. Ha un accesso diretto dalla strada vicinale.



Lotto 36) Quota pari 1/2 della piena proprietà del terreno agricolo a uliveto in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al Foglio 11 particella 248 di 230 mq e particella 249 di 630 mq per complessivi 860 mq. Trattasi di terreno agricolo piantumato a ulivi. Sono presenti un numero di piante pari a 18 di un'età presunta di 50 anni. La particella 248 comprende indicativamente un canale di regimentazione delle acque in calcestruzzo che lo percorre lungo la sua interezza. Ha un accesso diretto dalla strada vicinale.

Terreni in località "Bau Arzola":

Lotto 37) Quota pari al 1/2 (500/1000) della piena proprietà del terreno agricolo in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località "Bau Arzola" censita al N.C.T. al Foglio 22 particella 125 di 4.260 mq. Trattasi di terreno agricolo adibito a semina e pascolo. È recintato da una siepe a canneto lungo tutti i lati ad eccezione del lato a confine con il mappale 354 da cui è consentito l'accesso. Confina per un lato con la strada provinciale SP9 che collega Zeddiani a San Vero Milis.

QUESITO N° 3

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

LOTTI DA 1 A 17

Fabbricati in comune di Oristano in via G. Deledda angolo via F.

Ciusa n. 7/e.

I 17 lotti (da n. 1 a n. 17) oggetto di consulenza risultano conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento:



- Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 27, cat. C/2; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**
- Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 28, cat. C/2; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**
- Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 33, cat. C/2; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**
- Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 34, cat. C/2; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**
- Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 41, cat. C/2; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**
- Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 42, cat. C/2; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**



- Lotto 7) **Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 45, cat. C/2; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**
- Lotto 8) **Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 46, cat. C/2; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**
- Lotto 9) **Quota pari al 100% della piena proprietà posto motociclo sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 47, cat. C/6; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**
- Lotto 10) **Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 48, cat. C/2; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**
- Lotto 11) **Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 49, cat. C/2; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**
- Lotto 12) **Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 56, cat. C/6; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.**



Lotto 13) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 74, cat. C/6; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 14) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto + cantina sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 76, cat. C/6; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 15) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 82, cat. C/6; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 16) Quota pari al 100% della piena proprietà posto motociclo sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 86, cat. C/6; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 17) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 89, cat. C/6; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

LOTTE DA 18 A 20

Immobili in san vero Milis località Ortu e' Corru:

Lotto 18) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà area cortilizia in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio



42 part. 611 sub. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39; l'immobile in esame riguarda una porzione cortilizia di Superficie pari a 165,75 mq facente parte della pertinenza dell'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al Foglio 42 particella 595 sub 2, del maggior fabbricato rurale edificato sulla particella 595 al N.C.T.. **Rispetto alla descrizione del pignoramento si tratta di un'area cortilizia e non di un fabbricato.**

Lotto 19) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà area cortilizia in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 part. 611 sub. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39; l'immobile in esame riguarda una porzione cortilizia di Superficie pari a 26,57 mq facente parte della pertinenza dell'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al Foglio 42 particella 595 sub 3, del maggior fabbricato rurale edificato sulla particella 595 al N.C.T. **Rispetto alla descrizione del pignoramento si tratta di un'area cortilizia e non di un fabbricato.**

Lotto 20) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà area cortilizia in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 part. 611 sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39; l'immobile in esame riguarda una porzione cortilizia di Superficie pari a 28,63 mq facente parte della pertinenza dell'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al Foglio 42 particella 595 sub 4, del maggior fabbricato rurale edificato sulla particella 595 al N.C.T. **Rispetto alla descrizione del pignoramento si tratta di un'area cortilizia e non di un fabbricato.**

LOTTE DA 21 A 27

Immobili in San Vero Milis località S'Arena Scoada:



Lotto 21) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà di:

- 1- **fabbricato in corso di costruzione in zona F1 "Inseediamenti turistici pianificati"** in località S'Arena Scoada censita al N.C.E.U. al Foglio 40 part. 1591, edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 40 mappale 1591 di 9.079 mq Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.
- 2- **terreno** in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al foglio 40 mappali 1128, 1129, 1130, derivanti dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294 a loro volta derivati dal mappale 40 di mq 34555; FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 Registrazione n. 178.1/1996. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.
- 3- **terreno** in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al foglio 40 mappali 399, 1127, 1131, 1132 derivante dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294 a loro volta derivati dal mappale 40; FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 Registrazione n. 178.1/1996. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 22) **Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 40 part. 1231 di mq 2.505**, Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 23) **Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 199 di mq 275** Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 24) **Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio**



42 part. 485 di 420 mq; Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 25) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 490 di 260 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 26) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 491 di 520 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 27) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 492 di 230 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Terreni in località Ortu e' Corru:

Lotto 28) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 349 di mq 13.976. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 29) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 352 di mq 6.132. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 30) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in località Ortu e' Corru censito al N.C.T. al Foglio 42 particella 446 di 13.961 mq e particella 450 di 112 mq per complessivi 14.073 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.



Lotto 31) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 448 di 1.158 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 32) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 475 di 1.125 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 33) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 477 di 3.630 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 34) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 610 di 2.329 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Terreni in località "Perda Niedda":

Lotto 35) Quota pari 1/2 della piena proprietà del terreno agricolo a uliveto in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al Foglio 11 particella 92 di 595 mq e particella 247 di 585 mq per complessivi 1.180 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Lotto 36) Quota pari 1/2 della piena proprietà del terreno agricolo a uliveto in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al Foglio 11 particella 248 di 230 mq e particella 249 di 630 mq per complessivi 860 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.



Terreni in località "Bau Arzola":

Lotto 37) Quota pari al 1/2 (500/1000) della piena proprietà del terreno agricolo in località "Bau Arzola" censita al N.C.T. al Foglio 22 particella 125 di 4.260 mq. Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento.

**QUESITO N° 4**

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Lotto 21: Si segnala in proposito l'aggiornamento catastale per variazione degli intestati relativo agli immobili del Lotto 21 e precisamente:

- 1- terreni foglio 40 mappali 1128, 1129, 1130.
- 2- terreni al foglio 40 mappali 399, 1127, 1131, 1132

QUESITO N° 5

(utilizzo prevista dallo strumento urbanistico comunale)

LOTTE DA 1 A 17

Fabbricati in comune di Oristano in via G. Deledda angolo via F. Ciusa n. 7/e.

Il complesso immobiliare comprendente gli immobili dei 17 lotti (Lotti da n.1 a n.17) oggetto di consulenza ricade in zona urbanistica B1 del PUC vigente.

LOTTE DA 18 A 20

Immobili in San Vero Milis località Ortu e' Corru:

ricadono in zona urbanistica E2 "Zone di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" del PUC vigente. Vedasi (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica).



Lotto 18) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà **area cortilizia** in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 **part. 611 sub. 1**; zona urbanistica E2 "Zone di primaria importanza per la funzione agricola produttiva".

Lotto 19) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà **area cortilizia** in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 **part. 611 sub. 2**, zona urbanistica E2 "Zone di primaria importanza per la funzione agricola produttiva".

Lotto 20) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà **area cortilizia** in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 **part. 611 sub. 3**, zona urbanistica E2 "Zone di primaria importanza per la funzione agricola produttiva".

LOTTE DA 21 A 27

Immobili in San Vero Milis località S'Arena Scoada:

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà di:

- 1- **fabbricato in corso di costruzione** in località S'Arena Scoada censita al N.C.E.U. al Foglio 40 **part. 1591**, in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica).
- 2- **terreno** in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al foglio 40 mappali **1128, 1129, 1130**, in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica).
- 3- **terreno** in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al foglio 40 mappali **399, 1127, 1131, 1132** in zona F4.1 "nuove aree turistiche" (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica).

L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in



ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III in fascia costiera, e dall'art. 10bis della Legge 45/89 in quanto inoltre il terreno ricade in parte (mappali 1130, 1591, all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia ed è tutelato dall'art. 10bis della L. 45/89, sussiste il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree tutelate per legge" e il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv.to amm.vo di cui al D.M. 27/08/1980".

Lotto 22) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S' Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 40 part. 1231 di mq 2.505, ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia; inserito nel comparto C3 di cui allo studio di disciplina delle zone F, ricade in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" del PUC vigente (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III in fascia costiera, e dall'art. 10bis della Legge 45/89 in quanto inoltre il terreno ricade all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia ed è tutelato dall'art. 10bis della L. 45/89, sussiste il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree tutelate per legge" e il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs n.42 del



22/01/2204 "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv.to amm.vo di cui al D.M. 27/08/1980".

(n.b. non è consentita l'edificazione per mancanza di piano attuativo, inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare per il Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni).

Lotto 23) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 199 di mq 275 ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia, ricade in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" del PUC vigente (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III in fascia costiera, e dall'art. 10bis della Legge 45/89 in quanto inoltre il terreno ricade all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia ed è tutelato dall'art. 10bis della L. 45/89, sussiste il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree tutelate per legge" e il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv.to amm.vo di cui al D.M. 27/08/1980".

(n.b. non è consentita l'edificazione per mancanza di piano attuativo, inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare Ambito di paesaggio n.9 per il Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni).



Lotto 24) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S' Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 485 di 420 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia ricade in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" del PUC vigente (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III in fascia costiera, e dall'art. 10bis della Legge 45/89 in quanto inoltre il terreno ricade all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia ed è tutelato dall'art. 10bis della L. 45/89, sussiste il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree tutelate per legge" e il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv.to amm.vo di cui al D.M. 27/08/1980".

(n.b. non è consentita l'edificazione per mancanza di piano attuativo, inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare Ambito di paesaggio n.9 per il Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni).

Lotto 25) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S' Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 490 di 260 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia, ricade in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" del PUC vigente (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui



insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III in fascia costiera, e dall'art. 10bis della Legge 45/89 in quanto inoltre il terreno ricade all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia ed è tutelato dall'art. 10bis della L. 45/89, sussiste il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree tutelate per legge" e il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv.to amm.vo di cui al D.M. 27/08/1980".

(n.b. non è consentita l'edificazione per mancanza di piano attuativo, inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare Ambito di paesaggio n.9 per il Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni)

Lotto 26) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S' Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 491 di 520 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia, ricade in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" del PUC vigente (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III in fascia costiera, e dall'art. 10bis della Legge 45/89 in quanto inoltre il terreno ricade all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia ed è



tutelato dall'art. 10bis della L. 45/89, sussiste il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree tutelate per legge" e il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv.to amm.vo di cui al D.M. 27/08/1980".

(n.b. non è consentita l'edificazione per mancanza di piano attuativo, inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare per il Piano Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni).

Lotto 27) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località S' Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 492 di 230 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia, ricade in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" del PUC vigente (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III in fascia costiera, e dall'art. 10bis della Legge 45/89 in quanto inoltre il terreno ricade all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia ed è tutelato dall'art. 10bis della L. 45/89, sussiste il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree tutelate per legge" e il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv.to amm.vo di cui al D.M. 27/08/1980".

(n.b. non è consentita l'edificazione per mancanza di piano attuativo, inoltre entro la fascia dei 300 m dal mare per il Piano



Paesaggistico Regionale (quale strumento sovraordinato) non sono consentite nuove lottizzazioni).



LOTTE DA 28 A 34

Terreni in località Ortu e' Corru:

Lotto 28) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 349 di mq 13.976, ricade in zona H2.4 "Zona di pregio Paesaggistico" e parte all'interno di "Area di rispetto 6 Stradale" del PUC vigente per la vicinanza alla SP66 (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III, in fascia costiera, inoltre il terreno ricade in parte all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia ed è tutelato dall'art. 10bis della L. 45/89, sussiste il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree tutelate per legge" e il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2204 "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv.to amm.vo di cui al D.M. 27/08/1980".

Lotto 29) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona H2.4 "Zona di pregio Paesaggistico" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 352 di mq 6.132, ricade in zona H2.4 "Zona di pregio Paesaggistico" e parte all'interno di "Area di rispetto 6 Stradale" del PUC vigente per



la vicinanza alla SP66 (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III, in fascia costiera, inoltre il terreno ricade in parte all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia ed è tutelato dall'art. 10bis della L. 45/89, sussiste il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 "Aree tutelate per legge" e il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv.to amm.vo di cui al D.M. 27/08/1980".

Lotto 30) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del **terreno Agricolo** in località Ortu e' Corru censito al N.C.T. al Foglio 42 **particella 446** di 13.961 mq e **particella 450** di 112 mq per complessivi 14.073 mq. Il lotto ricade in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva " e parte all'interno di "Area di rispetto 6 Stradale" del PUC vigente per la vicinanza alla SP66 (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica) . L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è regolamentata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III, in fascia costiera.

Lotto 31) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del **terreno Agricolo** in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 **particella n. 448** di 1.158 mq. Il lotto ricade in zona E2.7



"Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" e parte all'interno di "Area di rispetto 6 Stradale" del PUC vigente per la vicinanza alla SP66 (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è regolamentata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III, in fascia costiera.

Lotto 32) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno **Agricolo** in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 **particella n. 475** di 1.125 mq Il lotto ricade in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" e parte all'interno di "Area di rispetto 6 Stradale" del PUC vigente per la vicinanza alla SP66 (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è regolamentata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III, in fascia costiera.

Lotto 33) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno **Agricolo** in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 **particella n. 477** di 3.630 mq; Il lotto ricade in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" del PUC vigente (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è regolamentata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge



Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III, in fascia costiera.

Lotto 34) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno **Agricolo** in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 **particella n. 610** di 2.329 mq. Il lotto ricade in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" del PUC vigente (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova in ambito di rilevanza paesaggistica, per cui è regolamentata dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8; risulta all'interno dell'Ambito 9 Settore 514-III, in fascia costiera.

Terreni in località "Perda Niedda":

Lotto 35) Quota pari 1/2 della nuda proprietà del terreno **agricolo a uliveto** in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al Foglio 11 **particella 92** di 595 mq e **particella 247** di 585 mq per complessivi 1.180 mq. Il lotto ricade in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" del PUC vigente (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica).

Lotto 36) Quota pari 1/2 della nuda proprietà del terreno **agricolo a uliveto** in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al Foglio 11 **particella 248** di 230 mq e **particella 249** di 630 mq per complessivi 860 mq. Il lotto ricade in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" del PUC vigente (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica).

Terreni in località "Bau Arzola":



Lotto 37) Quota pari al 1/2 (500/1000) della piena proprietà del terreno agricolo in località "Bau Arzola" censita al N.C.T. al Foglio 22 particella 125 di 4.260 mq. Il lotto ricade in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" e parte all'interno di "Area di rispetto 6 Stradale" del PUC vigente per la vicinanza alla SP9 (All. 8) Certificato di destinazione urbanistica). Sussiste il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 "Aree tutelate per legge" in quanto ricade entro la fascia di 150 m dal corso d'acqua. L'area su cui insiste il terreno ricadente nella procedura si trova inoltre in area di pericolosità idraulica così come indicato nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Sardegna. In particolare è classificata come Hi4, area di PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA "area inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 50 anni".

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile - costi eventuale sanatoria)

LOTTI DA 1 A 17

Fabbricati in comune di Oristano in via G. Deledda angolo via F. Ciusa n. 7/e.

Per il complesso immobiliare comprendente gli immobili dei 17 lotti (da n.1 a n.17) oggetto di consulenza è stata rilasciata le seguenti autorizzazioni:

Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

BPER Credit Management S.C.P.A.

Contro

70



- Concessione Edilizia n. 224/1999 del 11.10.1999;
- Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000;
- Autorizzazione Edilizia n. 1068 reg. del 10.10.2001;
- Autorizzazione Edilizia n. 1070 reg. del 23.10.2001
- Autorizzazione di Agibilità pratica n. 02/2002 del 09/01/202

Dal confronto tra detta progettazione e lo stato dei luoghi, si sono potute rilevare le seguenti difformità:

Lotto 1) : Sub 27, cantina n. 14 risulta **non conforme** con l'ultima progettazione approvata per l'altezza interna di 260 cm invece che 250 cm (Tav. 4 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000). L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Lotto 2) : Sub 28, cantina n. 13 risulta **non conforme** con l'ultima progettazione approvata per l'altezza interna di 260 cm invece che 250 cm (Tav. 4 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000). L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Lotto 3) : Sub 33, cantina n. 6 risulta **non conforme** con l'ultima progettazione approvata per l'altezza interna di 260 cm invece che 250 cm (Tav. 4 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000). L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Lotto 4) : Sub 34, cantina n. 5 risulta **non conforme** con l'ultima progettazione approvata per l'altezza interna di 260 cm invece che 250 cm (Tav. 4 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000). L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Lotto 5) : Sub 41, cantina n. 20 risulta **non conforme**. L'immobile in esame non è indicato nella Tavola n. 2 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000. L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità.

Lotto 6) : Sub 42, cantina n. 23 risulta **non conforme**. L'immobile in esame non è indicato nella Tavola n. 2 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000. L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità.

Lotto 7) : Sub 45, cantina n. 27 + posto auto risulta **non conforme**. L'immobile in esame non è indicato nella Tavola n. 2 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000. L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità.

Lotto 8) : Sub 46, cantina n. 26 + posto auto risulta **non conforme**. Il posto auto annesso non è indicato nella Tavola n. 2 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000. L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità.



Lotto 9) : Sub 47, posto motociclo risulta conforme a meno di piccolissime differenze di misura rientranti nella normale tolleranza (2%), con l'ultima progettazione approvata;

Lotto 10) Sub 48, cantina n. 1 + posto auto risulta **non conforme** con l'ultima progettazione approvata per l'altezza interna di 260 cm invece che 250 cm (Tav. 4 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000). L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Lotto 11) Sub 49, cantina n. 2 + posto auto risulta **non conforme** con l'ultima progettazione approvata per l'altezza interna di 260 cm invece che 250 cm (Tav. 4 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000). L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Lotto 12) Sub 56, posto auto risulta **non conforme**. Il posto auto in esame è indicato con una differente forma e superficie nella Tavola n. 2 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000. L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Lotto 13) Sub 74, posto auto risulta **non conforme**. Il posto auto in esame è indicato con una differente forma e superficie nella Tavola n. 2 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000. L'immobile è sanabile occorre



regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Lotto 14) Sub 76, posto auto + cantina n. 25 risulta **non conforme** con l'ultima progettazione approvata per l'altezza interna di 260 cm invece che 250 cm (Tav. 4 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000). L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Lotto 15) Sub 82, posto auto risulta conforme a meno di piccolissime differenze di misura rientranti nella normale tolleranza (2%), con l'ultima progettazione approvata;

Lotto 16) Sub 86, posto motociclo risulta **non conforme**. Il posto motociclo in esame non è indicato nella Tavola n. 2 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000. L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Lotto 17) Sub 89, posto auto risulta **non conforme** Il posto auto in esame è indicato con una differente forma e superficie nella Tavola n. 2 del Progetto di Assestamento finale di cui alla Concessione Edilizia n. 288/2000 del 10.11.2000. L'immobile è sanabile occorre regolarizzarlo presentando un pratica edilizia di accertamento di conformità;

Per quanto sopra gli immobili in questione dovranno essere sanati e, vista la tipologia degli abusi realizzati, si ritiene corretto ipotizzare una sanatoria secondo l'art. 16 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n°23, i cui



oneri sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.

LOTTE DA 18 A 20

Immobili in san vero Milis località Ortu e' Corru:

riguardano le unità immobiliari del Foglio 42 particella 611 subalterni 1,2,3 che ne fanno parte integrante del maggior fabbricato rurale in quanto pertinenze cortilizie delle unità immobiliari dello stesso.

Lotto 18) **area cortilizia part. 611 sub. 1** risulta conforme a meno di piccolissime differenze di misura rientranti nella normale tolleranza (2%), con la superficie catastale al N.C.T. (ente urbano).

Lotto 19) **area cortilizia part. 611 sub. 2** risulta conforme a meno di piccolissime differenze di misura rientranti nella normale tolleranza (2%), con la superficie catastale al N.C.T. (ente urbano).

Lotto 20) **area cortilizia part. 611 sub. 3** risulta conforme a meno di piccolissime differenze di misura rientranti nella normale tolleranza (2%), con la superficie catastale al N.C.T. (ente urbano).

LOTTE DA 21 A 27

Immobili in San Vero Milis località S'Arena Scoada:

Premesso che, preso atto della indisponibilità del progetto di lottizzazione e del progetto allegato alla C.E. n. 108 del 22.09.2005 perché dichiarato irreperibile dalla Amministrazione Comunale presso i propri archivi, si propongono le seguenti considerazioni in risposta al quesito n. 6 del G.E.

Lotto 21) comprendente:



1- **fabbricato in corso di costruzione in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati"** in località S'Arena Scoada censita al N.C.E.U. Non è stato possibile verificare il progetto approvato in quanto non è risultato reperibile negli archivi del comune di San Vero Milis (All. 2) Accesso agli Atti del sottoscritto CTU del 22.01.2021 prot. 1931, riscontro del Responsabile del Servizio Prot. 2178/6/3 del 01/03/2021).

L'intervento edilizio è stato sottoposto a diversi procedimenti autorizzativi:

- Nulla Osta della Giunta R.A.S. n. 83 del 07/08/1990;
- Nulla Osta Soprintendenza Archeologica prot. n. 4385 del 18/10/1991;
- Nulla Osta Ente Turismo prot. n. 1683 del 21/10/1991;
- Nulla Osta Ass.to Regionale PP.II. Sezione Tutela del Paesaggio n. 6167 del 22/11/1991;
- D.C.C. n. 25 del 12/05/1995;
- Decreto Assessoriale n. 1578/U del 29/11/1995;
- D.C.C. n. 34 del 30/09/1997;
- Nulla Osta Servizio di Tutela Paesaggistica R.A.S Det. n. 125/05/UTO/OR del 29/07/2005;
- Concessione Edilizia n. 108 del 22/09/2005;
- D.C.C. n. 40 del 28/09/2006, "Approvazione del Piano di Lottizzazione finalizzato alla esecuzione di una struttura ricettivo-alberghiera in variante al Nulla Osta 2484/U e al Nulla Osta Delibera della Giunta R.A.S. n. 83 del 07/08/1990" ;
- Autorizzazione Edilizia n. 156 del 11/12/2006 di adeguamento alle disposizioni di VV.F e ASL.



- In data 26/01/2007 prot. 888 è stato richiesto il rilascio della Concessione Edilizia per "l'Ampliamento di una struttura ricettivo-alberghiera in località Putzu Idu di cui alla Concessione Edilizia n. 108 del 22/05/2005" il cui iter non ha avuto esito;
- In data 02/03/2017 prot. n. 2004 il sig. Xxxxx Xxxxx ha depositato una "richiesta di Accertamento di Conformità Urbanistica della struttura ricettivo alberghiera in località Putzu Idu" l'iter non risulta concluso ne dal punto di vista paesaggistico ne dal punto di vista urbanistico.

Il Comparto C2.1 ha una superficie territoriale di 15.163,00 mq, un indice di Fabbricabilità Territoriale IFT di 0,25 mc/mq, un Indice Fondiario IF di 0,50 mc/mq per un volume totale autorizzato pari a 3145,48 mc come da Concessione Edilizia n. 108 del 22/09/2005, superficie da destinare alla viabilità pari a 1.120 mq e superficie per pubblici servizi pari a 4.549 mq, dagli atti del PUC risulta attuato al 100%.

Dagli atti e dai dati in possesso dello scrivente non è dato sapere se le opere di urbanizzazione (parcheggi e viabilità) siano da realizzare e in quali termini e condizioni pertanto in maniera cautelativa e prudenziale per la formazione del Lotto 21 si considerano parte integrante anche i seguenti terreni facenti parte presumibilmente del comparto del piano di lottizzazione della struttura ricettiva destinati ad uso pubblico in quanto presumibili aree in cessione per viabilità e parcheggi:

- 2- **terreno in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati"** foglio 40 mappali 1128, 1129, 1130.
- 3- **terreno in zona F4.1 "nuove aree turistiche"** al foglio 40 mappali 399, 1127, 1131, 1132



Premettendo che, non essendo stato possibile il raffronto con il progetto approvato, non essendo l'immobile ultimato nelle tramezzature, nelle aperture esterne, e nella definizione delle superfici coperte e scoperte, per il presente lotto lo scrivente non può dare risposta definitiva.

Lotto 22) terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al **Foglio 40 part. 1231** di mq 2.505: non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 23) terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al **Foglio 42 particella 199** di mq 275: non vi sono manufatti che insistono sull'area. È stato oggetto di demolizione per la presenza di un fabbricato al rustico per riduzione in pristino giusta Sentenza di condanna n. 145/2017 emessa il 20/02/2017 dalla Corte d'appello di Cagliari.

Lotto 24) terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al **Foglio 42 part. 485** di 420 mq, non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 25) terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al **Foglio 42 part. 490** di 260 mq non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 26) terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al **Foglio 42 part. 491** di 520 mq; non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 27) terreno in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al **Foglio 42 part. 492** di 230 mq; non vi sono manufatti che insistono sull'area.



LOTTI DA 28 A 34**Terreni in località Ortu e' Corru:**

Lotto 28) **terreno** in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al **Foglio 42 particella 349** di mq 13.976; non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 29) **terreno** in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al **Foglio 42 particella 352** di mq 6.132. non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 30) **terreno Agricolo** in località Ortu e' Corru censito al N.C.T. al **Foglio 42 particella 446** di 13.961 mq e **particella 450** di 112 mq per complessivi 14.073 mq. non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 31) **terreno Agricolo** in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al **Foglio 42** **particella n. 448** di 1.158 mq. non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 32) **terreno Agricolo** in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al **Foglio 42 particella n. 475** di 1.125 mq non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 33) **terreno Agricolo** in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al **Foglio 42 particella n. 477** di 3.630 mq; non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 34) **terreno Agricolo** in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al **Foglio 42 particella n. 610** di 2.329 mq non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Terreni in località "Perda Niedda":

Lotto 35) **terreno agricolo a uliveto** in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al **Foglio 11 particella 92** di 595 mq e **particella 247**



di 585 mq per complessivi 1.180 mq non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Lotto 36) **terreno agricolo a uliveto** in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al **Foglio 11 particella 248** di 230 mq e **particella 249** di 630 mq per complessivi 860 mq. non vi sono manufatti che insistono sull'area.

Terreni in località "Bau Arzola":

Lotto 37) **terreno agricolo** in località "Bau Arzola" censita al N.C.T. al **Foglio 22 particella 125** di 4.260 mq. non vi sono manufatti che insistono sull'area.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

Data la natura dei beni del compendio pignorato in questione, si è proceduto alla formazione di n. 37 lotti individuati senza procedere a frazionamenti.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Lotti da n. 1 a n. 34) - Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà;

Lotti da n.35 a n. 36) - Quota pari al 1/2 della nuda proprietà; non sono divisibili per natura in quanto di modesta grandezza superficiaria.

Lotto n. 37) - Quota pari al 1/2 (500/1000) della piena proprietà; non è divisibile per natura e conformazione in quanto di modesta grandezza superficiaria.

QUESITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)



Fabbricati in comune di Oristano

Lotti da n. 1 a n. 17) - Liberi;

LOTTE DA 18 A 20ASTE
GIUDIZIARIE.it**Immobili in San Vero Milis località Ortu e' Corru:**

Lotti da n.18 a n. 20) - Occupati in forza del Contratto di affitto di fondi rustici (All. 10) registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Oristano con i seguenti riferimenti: ufficio TWK, serie 3T Codice TWK17T00103400LC, in data 11.04.2017 della durata di anni 30 in deroga alla Legge n. 203/82 .

LOTTE DA 21 A 27**Immobili in San Vero Milis località S'Arena Scoada:**

Lotti da n. 21 a n. 23) - Liberi;

Lotto n. 24) - Occupato;

L'esecutato dichiara di non averne mai avuto il possesso, ma ammette l'esistenza di scrittura privata (rif. ALL. 3 Documentazione Catastale) [VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2008 protocollo n. OR0137068 Voltura in atti dal 23/07/2008 Repertorio n.: 1361 Rogante: ANGOTZI Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n: 2429 del 01/10/1982 RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA` (n. 4636.1/2008)] con data antecedente la compravendita di cui all'atto Trascritto a Oristano il 22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part..1214, Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915.

Lotto n. 25) - Occupato;

L'esecutato dichiara di non averne mai avuto il possesso, ma ammette l'esistenza di scrittura privata (rif. ALL. 3 Documentazione Catastale) con

Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

81

BPER Credit Management S.C.P.A.
Contro

data antecedente la compravendita di cui all'atto Trascritto a Oristano il 22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part..1214, Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915.

Lotto n. 26) - Occupato;

L'esecutato dichiara di non averne mai avuto il possesso, ma ammette l'esistenza di scrittura privata (rif. ALL. 3 Documentazione Catastale) con data antecedente la compravendita di cui all'atto Trascritto a Oristano il 22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part..1214, Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915.

Lotto n. 27) - Occupato;

L'esecutato dichiara di non averne mai avuto il possesso, ma ammette l'esistenza di scrittura privata (rif. ALL. 3 Documentazione Catastale) con data antecedente la compravendita di cui all'atto Trascritto a Oristano il 22/03/2005, Reg Gen.1779, Reg Part..1214, Rogito Notaio Ianni Luigi in data 07/03/2005, rep. n.8936 Racc. 2915.

LOTTE DA 28 A 37

Immobili in San Vero Milis località Ortu e' Corru:

Lotti da n.28 a n. 34) - Occupati in forza del Contratto di affitto di fondi rustici (All. 10) registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Oristano con i seguenti riferimenti: ufficio TWK, serie 3T Codice TWK17T00103400LC, in data 11.04.2017 della durata di anni 30 in deroga alla Legge n. 203/82 .

Immobili in San Vero Milis località Perda Niedda:

Lotti da n. 35 a n. 36) - Occupati in forza del Contratto di affitto di fondi rustici (All. 10) registrato all' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Oristano con i seguenti riferimenti: ufficio TWK, serie 3T Codice TWK17T00103400LC, in data 11.04.2017 della durata di anni 30 in deroga alla Legge n. 203/82 .

Immobili in San Vero Milis località Bau Arzola:

Lotto n. 37) - Occupati in forza del Contratto di affitto di fondi rustici (All. 10) registrato all' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Oristano con i seguenti riferimenti: ufficio TWK, serie 3T Codice TWK17T00103400LC, in data 11.04.2017 della durata di anni 30 in deroga alla Legge n. 203/82.

QUESITO N° 10

*(occupazione da parte del coniuge separato - provvedimento di assegnazione della casa
coniugale)*

Nessuna segnalazione in proposito.

QUESITO N° 11

*(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. - vincoli od oneri di natura
condominiale.... esistenza di diritti demaniali o usi civici)*

Sugli immobili oggetto del pignoramento non risultano particolari vincoli artistici o storici e non esistono particolari oneri di natura condominiale. Sull'immobile oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale, uso civico o vincolo per servitù pubbliche.

Fabbricati in comune di Oristano

Lotti da n. 1 a n. 17) - Sono stati acquisite le informazioni debitorie nei confronti del Condominio di cui fanno parte gli immobili. L'amministratore del Condominio ha fornito i resoconti per le spese di



gestione ordinaria a consuntivo del bilancio 2020 e risultano a carico dell'esecutato importi pari a euro 6.074,81, sono stati inoltre approvati dalla assemblea condominiale i lavori di manutenzione straordinaria per impermeabilizzazione delle coperture della autorimessa: risultano a carico dell'assemblea deliberata per un importo di euro 6.690,00 per un totale complessivo di spese a carico pari a euro **12.748,81**.



QUESITO N° 12

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato

Per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di stima si è ritenuto corretto, viste la specificità dei beni, individuare tre metodi distinti di stima differenti da applicare ai diversi casi specifici. Nel seguito verranno nel esaminati e descritti nel dettaglio i singoli metodi utilizzati.

CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

- 1) STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA
- 2) COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO
- 3) IL METODO DI STIMA PER TERRENI AGRICOLI "A CANCELLI APERTI"

Fabbricati in comune di Oristano

LOTTE DA N. 1 A N. 17)

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

La valutazione dei beni oggetto di perizia è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma **UNI 11558** e **Linee Guida ABI**.



La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare sono state applicate due metodologie distinte di stima:

1) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare attivo (appartamento e locali commerciali) - Per questi immobili è stato utilizzato il Market Comparison Approach (MCA) con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili simili a quelli oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

2) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare statico o inesistente con destinazione d'uso legata alle residenze (posti auto e cantine) - Per questi immobili, non essendo disponibili dati di confronto, sono stati utilizzati i valori marginali unitari determinati in precedenza riferiti alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2020 secondo semestre.

VALUTAZIONI DI MERCATO

Bisogna premettere che per i Lotti da 1 a 17 si è proceduto in riferimento al precedente punto 2) partendo dal valore medio di un immobile residenziale di pregio in ottimo stato conservativo (Appartamento in zona centrale a Oristano) calcolato come media tra il min. (1.550,00 €/mq)



e il max. (2.150,00 €/mq) valore (è stata ottenuta una valutazione media pari a 1.850,00 €/mq).

In riferimento all'Osservatorio Immobiliare della banca dati dell'Agenzia delle Entrate sotto riportato:

Provincia: ORISTANO

Comune: ORISTANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E VIE ADIACENTI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	430	900	L	2,4	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2150	L	6,6	9,1	L
Abitazioni civili	NORMALE	970	1450	L	4,4	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	1200	L	3,6	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	450	740	L	2,4	3,5	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Autorimesse	NORMALE	460	690	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	500	1000	L	2,3	4,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	840	L	2,1	3,5	L

Premesso inoltre che alla data odierna risultano importi per quote condominiali di pagamento insolute per un importo di euro **12.748,81** di cui al quesito n. 11 che precede, in mancanza della distribuzione millesimale non pervenuta allo scrivente sebbene richiesta all'amministratore, tali importi possono essere così distribuiti:

IMMOBILI	quantità	%	Quota €	€/cad
Cantine con posto auto	5	40%	5.099	€ 1.020
Cantine semplici	6	30%	3.824	€ 637
Posti auto	4	20%	2.549	€ 637
Posti moto	2	10%	6.705	€ 637
TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE				€ 12.748,81

Recependo le osservazioni dell'esecutato in data 01/05/2021 il CTU:

- Considerato l'ubicazione che il complesso immobiliare ha rispetto alla centrale Piazza Roma, circa 250m,

- la sua pregiata realizzazione rispetto al contesto del tessuto urbano,
- il fatto che i posti auto e le cantine non sono mai state utilizzate perché rimasti nella proprietà del costruttore;

il sottoscritto CTU ha rivalutato la stima dei posti auto e delle cantine: partendo dai valori di riferimento OMI si può considerare il massimo (2.150,00 €/mq)

Applicando i relativi indici mercantili per le singole destinazioni d'uso avremo:

$$V. \text{ Cantine} = 0,50 \times 2.150,00 \text{ €/mq} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e$$

$$V. \text{ Posto auto coperto} = 0,35 \times 2.150,00 \text{ €/mq}_e = 752,50 \text{ €/mq}_e$$

$$V. \text{ Posto moto coperto} = 0,35 \times 2.150,00 \text{ €/mq}_e = 752,50 \text{ €/mq}_e$$

Questo procedimento di stima è accettabile solo per le cantine perché come si può notare il valore unitario del posto auto coperto così calcolato si attesta intorno a € 752,50. Ora considerando il valore di mercato dei posti auto scoperti per la zona di riferimento il valore max si attesta su euro 840,00, nettamente superiore a € 752,50 del posto auto coperto. Pertanto si considera come base di riferimento il valore di € 840,00/mq decurtato del costo di costruzione pari a 150,00 €/m² = 690,00 €/m² a cui si somma il valore del costo di costruzione dell'autorimessa pari a € 15.292,00 a posto auto di dimensioni metri 5,00 x 2,50 = 12,50 mq (valore desunto dal Prezzario DEI Tipografia del Genio Civile - costi per tipologie edilizie) per un costo unitario di 1.223,00 Euro/mq. Pertanto si ha

$$V. \text{ Posto auto coperto} = 1.223 + 690 = 1.913,00 \text{ €/mq}_e$$

$$V. \text{ Posto moto coperto} = 1.223 + 690 = 1.913,00 \text{ €/mq}_e$$



$$V_{\text{Cantinole}} = 0,50 \times 2.150,00 \text{ €/mq} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e$$

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.14 sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 27, cat. C/2;

La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 5,96 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 1}} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e \times 5,96 \text{ mq}_e = 6.407,00 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 1}} = 6.407,00 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 5.770,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ 1}} = 5.800,00 \text{ €}$$

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.13 sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 28, cat. C/2;

La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 6,04 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 2}} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e \times 6,04 \text{ mq}_e = 6.493,00 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 2}} = 6.493,00 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 5.856,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ 2}} = 5.900,00 \text{ €}$$

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.6 sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 33, cat. C/2;

La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 7,80 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 3}} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e \times 7,80 \text{ mq}_e = 8.385,00 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 3}} = 8.385,00 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 7.748,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ 3}} = 7.800,00 \text{ €}$$

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.5 sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 34, cat. C/2;

La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 7,80 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotto}^{\text{n}^{\circ}4}} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e \times 7,80 \text{ mq}_e = 8.389,00 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotto}^{\text{n}^{\circ}4}} = 8.385,00 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 7.748,00 \text{ €}$$

Arrotondati pari a $V_{\text{Lotto}^{\text{n}^{\circ}4}} = 7.800,00 \text{ €}$

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.20 sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 41, cat. C/2;

La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 4,78 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotto}^{\text{n}^{\circ}5}} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e \times 4,78 \text{ mq}_e = 5.138,50 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotto}^{\text{n}^{\circ}5}} = 5.138,50 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 4.501,50 \text{ €}$$



Arrotondati pari a $V_{\text{Lotton}^5} = 4.500,00 \text{ €}$

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.23 sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 42, cat. C/2;

La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 4,05 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotton}^6} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e \times 4,05 \text{ mq}_e = 4.353,75 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^6} = 4.353,75 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 3.716,75 \text{ €}$$

Arrotondati pari a $V_{\text{Lotton}^6} = 3.700,00 \text{ €}$

Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.27 + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 45, cat. C/2;

Si segnala la presenza di servitù per attraversamento delle colonne di scarico. La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 10,71 mq per la cantina e di 9,24 mq per il posto auto.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Cantina}} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e \times 10,71 \text{ mq}_e = 11.513,25 \text{ €}$$



$$V. \text{ Posto auto coperto} = 1.913,00 \text{ €/mq}_e \times 9,24 \text{ mq}_e = 17.676,12 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 7}} = 11.513,25 \text{ €} + 17.676,12 \text{ €} = 29.189,37 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si considera un deprezzamento del 2% per la presenza della servitù; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 1.020,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 7}} = 0,02 \times 29.189,37 \text{ €} - 1.020,00 \text{ €} = 27.585,58 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ 7}} = 27.500,00 \text{ €}$$

Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.26 + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 46, cat. C/2;

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 7,02 mq per la cantina e di 9,37 mq per il posto auto.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Cantina} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e \times 7,02 \text{ mq}_e = 7.546,50 \text{ €}$$

$$V. \text{ Posto auto coperto} = 1.913,00 \text{ €/mq}_e \times 9,37 \text{ mq}_e = 17.924,81 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 8}} = 7.546,50 \text{ €} + 17.924,81 \text{ €} = 25.471,31 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 1.020,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 8}} = 25.471,31 \text{ €} - 1.020,00 \text{ €} = 24.451,31 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ 8}} = 24.500,00 \text{ €}$$



Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà posto motociclo sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 47, cat. C/6;

La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 7,33 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Posto moto coperto}} = 1.223 + 690 = 1.913,00 \text{ €/mq}_e$$

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}9} = 1.913,00 \text{ €/mq}_e \times 7,33 \text{ mq}_e = 14.022,29 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}9} = 14.022,29 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 13.385,29 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ}9} = 13.400,00 \text{ €}$$

Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.1 + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 48, cat. C/2;

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 5,55 mq per la cantina e di 13,15 mq per il posto auto.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Cantina}} = 1.075,00 \text{ €/mq}_e \times 5,55 \text{ mq}_e = 5.966,25 \text{ €}$$

$$V_{\text{Posto auto coperto}} = 1.913,00 \text{ €/mq}_e \times 13,15 \text{ mq}_e = 25.155,95 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}10} = 5.966,25 \text{ €} + 25.155,95 \text{ €} = 31.122,20 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 1.020,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}10} = 31.122,20 \text{ €} - 1.020,00 \text{ €} = 30.102,20 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ}10} = 30.100,00 \text{ €}$$

Lotto 11) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina N.2 + posto auto sita in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 49, cat. C/2;

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 5,55 mq per la cantina e di 11,63 mq per il posto auto.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Cantina}} = 925,00 \text{ €/mq}_e \times 5,55 \text{ mq}_e = 5.133,75 \text{ €}$$

$$V_{\text{Posto auto coperto}} = 1.913,00 \text{ €/mq}_e \times 11,63 \text{ mq}_e = 22.248,19 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}11} = 5.133,75 \text{ €} + 22.248,19 \text{ €} = 27.381,94 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 1.020,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}11} = 27.381,94 \text{ €} - 1.020,00 \text{ €} = 26.361,94 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ}11} = 26.400,00 \text{ €}$$

Lotto 12) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 56, cat. C/6;



La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 10,90 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}12} = 1.913,00 \text{ €/mq}_e \times 10,90 \text{ mq}_e = 20.851,70 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}12} = 20.851,70 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 20.214,70 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ}12} = 20.200,00 \text{ €}$$

Lotto 13) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 74, cat. C/6;

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 11,61 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}13} = 1.913,0 \text{ €/mq}_e \times 11,61 \text{ mq}_e = 22.209,93 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}13} = 22.209,93 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 21.572,93 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ}13} = 21.500,00 \text{ €}$$

Lotto 14) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto + cantina N.25 sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 76, cat. C/6;

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 5,55 mq per la cantina e di 12,90 mq per il posto auto.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Cantina}} = 925,00 \text{ €/mq}_e \times 5,55 \text{ mq}_e = 5.133,75 \text{ €}$$

$$V_{\text{Posto auto coperto}} = 1.913,00 \text{ €/mq}_e \times 12,90 \text{ mq}_e = 24.677,70 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotton}^\circ 14} = 5.133,75 \text{ €} + 24.677,70 \text{ €} = 29.811,45 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 1.020,00 €, per cui avremo:

$$V_{\text{Lotton}^\circ 14} = 29.811,45 \text{ €} - 1.020,00 \text{ €} = 28.791,45 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^\circ 14} = 28.800,00 \text{ €}$$

Lotto 15) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 82, cat. C/6;

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 12,10 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotton}^\circ 15} = 1.913,00 \text{ €/mq}_e \times 12,10 \text{ mq}_e = 23.147,30 \text{ €}$$



I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui avremo:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 15}} = 23.147,30 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 22.510,30 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ 15}} = 22.500,00 \text{ €}$$

Lotto 16) Quota pari al 100% della piena proprietà posto motociclo sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 86, cat. C/6;

La sua superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 5,86 mq.

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 16}} = 1.913,00 \text{ €/mq}_e \times 5,86 \text{ mq}_e = 11.210,18 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui avremo:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 16}} = 11.210,18 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 10.573,18 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ 16}} = 10.500,00 \text{ €}$$

Lotto 17) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto sito in via Grazia Deledda angolo via Francesco Ciusa n°7/e censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.104 sub. 89, cat. C/6;

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 13,03 mq;



Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotto n°17}} = 1.913,00 \text{ €/mq}_e \times 13,03 \text{ mq}_e = 24.926,39 \text{ €}$$

I costi di regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata, come evidenziato al quesito n.6, sono ricompresi all'interno del valore finale dell'immobile; si detraggono inoltre le spese condominiali insolute pari a 637,00 €, per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto n°17}} = 24.926,39 \text{ €} - 637,00 \text{ €} = 24.289,39 \text{ €}$$

Arrotondati pari a $V_{\text{Lotto n°17}} = 24.300,00 \text{ €}$

Immobili in comune in San Vero Milis

LOTTI DA N. 18 A N. 20)

Per i Lotti da 18 a 20 si è proceduto partendo dal valore medio di un immobile residenziale di pregio in ottimo stato conservativo (zona Marina di San Vero Milis) calcolato come media tra il min. (1.800,00 €/mq) e il max. (2.400,00 €/mq) valore (è stata ottenuta una valutazione media pari a 2.100,00 €/mq).

Applicando i relativi indici mercantili per le singole destinazioni d'uso avremo nel nostro caso aree di pertinenza di ville e villini (10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%) si ha:

$$V. \text{ Giardini e aree di pertinenza} = 0,10 \times 2.100,00 \text{ €/mq} = 210,00 \text{ €/mq}_e$$

$$V. \text{ G.eccedenza} = 0,02 \times 2.100,00 \text{ €/mq}_e = 42,00 \text{ €/mq}_e$$

Prezzi medi in riferimento alle quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona delle Borgate a Mare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2



Provincia: ORISTANO

Comune: SAN VERO MILIS

Fascia/zona: Suburbana/BORGATE A MARE -

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2400	L	5,2	7,6	L	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1500	L	4,4	6,6	L	

Immobili in località Ortu e' Corru:

Lotto 18) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà area cortilizia di mq 165,75 in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 part. 611 sub. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39;

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 165,75 mq;



Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

BPER Credit Management S.C.P.A.

Contro

100



Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Giardini e aree di pertinenza} = 210,00 \text{ €/mq} \times 25\text{mq} = 5.250,00 \text{ €}$$

$$V. \text{ G.eccedenza} = 42,00 \text{ €/mq} \times 140,75 \text{ mq} = 5.911,50 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}18} = 5.250,00 \text{ €} + 5.911,50 \text{ mq}_e = 11.161,50 \text{ €}$$

Arrotondati pari a $V_{\text{Lotton}^{\circ}18} = 11.200,00 \text{ €}$

Lotto 19) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà area cortilizia in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 part. 611 sub. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39;

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 26,57 mq;

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Giardini e aree di pertinenza} = 210,00 \text{ €/mq} \times 25\text{mq} = 5.250,00 \text{ €}$$

$$V. \text{ G.eccedenza} = 42,00 \text{ €/mq} \times 1,57 \text{ mq} = 65,94 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}19} = 5.250,00 \text{ €} + 65,94 \text{ mq}_e = 5.315,94 \text{ €}$$

Arrotondati pari a $V_{\text{Lotton}^{\circ}19} = 5.300,00 \text{ €}$

Lotto 20) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà area cortilizia in località Ortu e' Corru censita al N.C.E.U. al Foglio 42 part. 611 sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale 2 mq, rendita euro 59,39.

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 28,63 mq;



Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Giardini e aree di pertinenza} = 210,00 \text{ €/mq} \times 25\text{mq} = 5.250,00 \text{ €}$$

$$V. \text{ G.eccedenza} = 42,00 \text{ €/mq} \times 3,63 \text{ mq} = 152,46 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}20} = 5.250,00 \text{ €} + 152,46 \text{ mq}_e = 5.402,46 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ}20} = 5.400,00 \text{ €}$$

LOTTO N. 21)

Struttura Ricettiva alberghiera - Immobile non ultimato

Lotto 21) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà di:

- 1- **fabbricato in corso di costruzione in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati"** in località S'Arena Scoada censita al N.C.E.U. al **Foglio 40 part. 1591**, edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 40 mappale 1591 di 9.079 mq;
- 2- **terreno in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati"** in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al **foglio 40 mappali 1128, 1129, 1130**;
- 3- **terreno in zona F4.1 "nuove aree turistiche"** in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al **foglio 40 mappali 399, 1127, 1131, 1132**;

Analisi del segmento di mercato di riferimento

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava in generale assenza di compravendite nel segmento interessato (ricettivo - alberghiero).

L'ambito territoriale di riferimento è stato ampliato al fine di trovare immobili di atti di compravendita stipulati in epoca prossima a quella di stima. Nonostante questa operazione non è stato comunque possibile reperire dati sufficienti ed idonei a supportare un procedimento comparativo diretto di stima.

Metodologia estimativa adottata

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. In base agli strumenti urbanistici vigenti non è inoltre ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato.

Va precisato che per il calcolo del valore commerciale della struttura ricettiva alberghiera in corso di costruzione, essendo questa non ultimata, tenuto conto che il mercato immobiliare locale di beni simili a quello in oggetto è assai limitato a causa della mancanza di attività di compravendita e quindi non essendo disponibili dati di confronto all'interno di un mercato omogeneo, pertanto, in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, per determinare il valore di mercato del bene si ritiene opportuno ricorrere al procedimento indiretto dell'approccio del costo, più esattamente al costo di riproduzione deprezzato.

Il metodo di stima analitica in base al criterio a costo di riproduzione deprezzato

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili che non hanno



un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, alberghi ed edifici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito. Nel caso di immobile nuovo o in corso di costruzione, il costo di produzione scaturisce dalla sommatoria tra tutte le spese da sostenere per costruire l'immobile ed il costo sostenuto per l'acquisto dell'area impegnata dallo stesso (area di sedime).

Il costo di riproduzione deprezzato per vetustà ed, eventualmente per obsolescenza è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare (suolo, fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore) e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza tecnica e funzionale.

Per la valutazione del suolo, a seguito di approfondite ricerche estese anche a comuni limitrofi della provincia aventi caratteristiche economiche similari, si è rilevato che non si dispone di dati economici attendibili di riferimento che consentano di dedurre tale valore attraverso procedimenti di comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione urbanistica e di prezzo noto.

Pertanto, il valore del suolo verrà determinato in via prudenziale mediante il rapporto di complementarità con il valore del fabbricato. Tale rapporto di complementarità è stato individuato sulla base della generale conoscenza di mercato della zona in cui è inserito l'immobile.

L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato (V_m) come costo di produzione è il seguente:

$$V_M = C_C + C_A + O_F + U_P - \Delta$$



Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- (C_C) costi di costruzione diretti e indiretti;
- (C_A) costo dell'area;
- (O_F) oneri finanziari;
- (U_P) utile del promotore;
- (Δ) deprezzamento ovvero la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà.

La formulazione più completa è la seguente:

$$VM = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + [O_{FA} + O_{FC}] + U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

Un criterio che viene normalmente seguito per la valutazione degli immobili come quello in esame, vista la singolarità generata dalla sua non ordinaria destinazione d'uso e di conseguenza la non facile comparazione con beni simili per l'impossibilità di far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati di compravendita facilmente rilevabili come quello in esame, è quello del metodo del costo di ricostruzione, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre. Va ricordato inoltre che il cespite da stimare non è nuovo ma ha già subito un degrado per vetustà ed obsolescenza, quindi occorrerà decurtare dal valore di costo prima reperito, riguardante il fabbricato a nuovo, una equa percentuale per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza intercorsa. La formula utilizzata per determinare il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_I + U_I - \Delta \text{ dove:}$$

V_M = Valore di mercato dell'immobile

C_A = Costo complessivo per l'acquisto dell'area di sedime



C_c = Costi di costruzione del fabbricato (diretti ed indiretti)

O_f = Oneri finanziari su area e fabbricato

U_I = Utile dell'imprenditore

Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

Nel particolare avremo:

C_A = Costo complessivo per l'acquisto dell'area di sedime

Il costo dell'area di sedime comprensivo dei relativi oneri di idoneizzazione dell'area e sistemazione delle superfici esterne può quantificarsi in circa 150,00 €/mq.

C_c = Costi di costruzione del fabbricato (diretti ed indiretti)

Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è stato determinato attraverso una stima parametrica che utilizza come base i valori riportati nella letteratura specializzata e nei prezziari per tipologie di opere confrontabili con quella in oggetto. Il costo di costruzione unitario può quantificarsi in circa 1.150,00 €/mq, per il piano seminterrato e 1.250,00 €/mq per il piano terra, a detto costo devono essere aggiunti gli oneri diversi quali quelli di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo sul costo di costruzione, gli oneri professionali per i professionisti che concorreranno alla realizzazione dell'opera, le spese generali e di amministrazione e le spese di commercializzazione; questi oneri sono quantificabili nel 25% del costo di costruzione.

O_f = Oneri finanziari su area e fabbricato

Gli oneri per l'esposizione finanziaria dell'imprenditore sono stati determinati con riferimento alla tempistica ipotizzata per l'operazione immobiliare (tre anni necessari per autorizzazioni ad edificare e due anni per



l'edificazione del fabbricato). Il tasso di interesse ipotizzato è quello che, di norma, viene attualmente applicato dagli istituti bancari (2,50%).

U_i = Utile dell'imprenditore

L'utile dell'imprenditore è stato determinato con una percentuale sulla spesa complessiva sostenuta dallo stesso promotore (inclusi gli oneri finanziari), in questo caso tenendo conto dell'importanza, dell'esborso e della durata dell'intervento si è ritenuto corretto adottare una percentuale pari al (25,00%) per l'intrapresa sull'acquisto dell'area priva di piano attuativo e per la sua trasformazione urbanistica, pari al (20,00%) sull'esborso per il costo di realizzazione del fabbricato inclusi gli oneri finanziari.

Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile; di conseguenza nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento del bene ricostruito a nuovo è stato espresso come percentuale del valore di mercato a nuovo considerandolo come risultato della combinazione del deterioramento fisico e funzionale per tener conto della vetustà dello stesso, collegata alla durata della vita utile di un edificio nelle condizioni dello stato attuale che, per maggiore esposizione alle intemperie cui è sottoposto è sensibilmente più breve di quella di edifici



ultimati e ben tenuti in tutte le sue parti. Nel nostro caso si può prevedere un periodo di vita utile non superiore ai 50 anni. Nel caso in esame l'età presunta dell'edificio, il cui inizio lavori è presumibilmente a fine 2005 e lo stato delle opere eseguite risale al 2006, è di 15 anni. Il deterioramento è stato calcolato applicando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) a ciascuna macro-categoria funzionale in cui l'edificio a nuovo è scomponibile (strutture - finiture - impianti) nel nostro caso si considerano solo le strutture non essendo completato.

Si applicherà il deprezzamento per vetustà alle opera realizzate.

$$D = [(A+20)^2/140] - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile considerata pari a 50 anni. Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (V_{rip}):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Lo stato di consistenza del fabbricato così come rilevato con i costi diretti presunti delle opere al grezzo può essere riassunto nella seguente tabella:

COSTI DIRETTI OPERE REALIZZATE	v. unitario €	u.m.	Q	€
Piano Interrato	500	€/mq	2.374	€ 1.187.000
Piano Terra	550	mq	1.221	€ 671.550



Loggiati	450	mq	648	€ 291.600
Sistemazioni esterne	20	mq	6.705	€ 134.100
Materiali a piè d'opera	-	-	-	€ 150.450
COSTI DIRETTI OPERE REALIZZATE				€ 2.434.700

Il metodo con cui si può procedere a determinare il valore può essere il considerare l'applicazione del coefficiente di deprezzamento per deterioramento fisico Δ al costo diretto delle opere realizzate al cui risultato occorrerà sommare il valore dell'area, gli oneri finanziari e l'utile di impresa relativi. Il deprezzamento per deterioramento fisico è intervenuto per un solo componente del fabbricato, la struttura appunto, mentre per finiture e impianti i deprezzamenti possono essere considerati pari a zero, pertanto considerando una incidenza percentuale sulla vita utile di 50 anni per le strutture, stabilità l'età considerando che dall'interruzione dei lavori dell'edificio ad oggi sono trascorsi circa 15 anni, A è risultato pari al 30% della vita utile (50 anni).

Si può procedere considerando il valore finito dell'opera a cui si andrà ad applicare un coefficiente di deprezzamento che tiene conto dell'incompletezza del fabbricato quindi per le due categorie impianti e rifiniture si attribuisce il massimo deprezzamento dovuto all'età, in considerazione del completo rifacimento delle stesse se fossero state presenti e integralmente da ricostruire.

$$D = \delta_s = [(A+20)^2 / 140] - 2.86 = [(24+20)^2 / 140] - 2.86 = 14.99$$

Nella seguente tabella vengono riportati i fattori costituenti la formula



che ci permette di stimare l'immobile secondo il presente metodo, il valore di riproduzione a nuovo del bene escludendo i costi diretti di acquisto dell'area, gli oneri finanziari e l'utile di impresa relativi; dalla tabella si evince il valore di ricostruzione a nuovo : $V_{ric} = 7.575.671,00 \text{ €}$

Sulla base del quale applicare il deprezzamento determinato in $\Delta = 64,99\%$

Tabella A

C _A) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO AREA DI SEDIME					
Costi diretti e indiretti area	%	v. unitario	u.m.	Q	€
Costi acquisto e oneri diversi		150,00	mq	9.079	€ 1.361.850
C _A) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO AREA DI SEDIME					€ 1.361.850

C _C) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO					
Costi realizzazione fabbricato	%	v. unitario	u.m.	Q	€
Piano seminterrato		1.150,00	mq	2.374	€ 2.730.100
Piano terra		1.250,00	mq	1.221	€ 1.526.250
Loggiati		475	mq	648	€ 307.800
Sistemazioni esterne		55	mq	6.705	€ 368.775
Materiali a piè d'opera					
Oneri diversi	25%				€ 1.228.987
C _C) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO					€ 6.161.912

O _F) - ONERI FINANZIARI					
	Costi	Tasso%	Anni	% Indeb.	€
O _{FA}) Oneri finanziari acquisto area	€ 1.361.850	2,50%	3	50%	€ 51.069
O _{FC}) Oneri finanziari costruzione fabbricato	€ 6.161.912	2,50%	2	50%	€ 154.047
O _F) - ONERI FINANZIARI					€ 205.116

U _I) - UTILE IMPRENDITORIALE					
	Costi	Oneri finanziari	Costi totali	%	€
U _{IA}) Utile Imprenditore acquisto area	€ 1.361.850	€ 51.069	€ 1.412.919	25%	€ 353.229
U _{IC}) Utile Imprenditore costruzione	€ 6.144.937	€ 153.623	€ 6.298.560	20%	€ 1.259.712
U _I) - UTILE DELL'IMPRENDITORE					€ 1.612.941

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DEL BENE C _C) + O _F (C) + U _I (C)	€ 7.575.671
--	-------------

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO						
Deprezzamento fisico	Età apparente	Vita Utile a _(n)	A = 1/n %	Incid. %	Quota	€



	a.(t)					
Strutture - δ_s	15	50	30%	50%	14,99%	
Finiture- δ_f	30	30	100%	30%	30%	
Impianti- δ_i	20	30	100%	20%	20%	
QUOTA TOTALE DEPREZZAMENTO					64,99%	€ 2.652.242

DEPREZZAMENTO	% dei costi	Costo a nuovo complessivo fabbricato esclusa area	Costo relativo alle diverse tipologie	Quota deprezzamento	€
Valore di riproduzione a nuovo	100%	€ 7.575.671			€ 7.575.671
Quota deprezzamento		€ 7.575.671	0,00	64,99%	€ 4.923.428
V_{rip} VALORE DEPREZZATO					€ 2.652.242

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO		€
C_A	Costo acquisto area	€ 1.361.850
V_{rip}	Valore di riproduzione deprezzato	€ 2.652.242
O_{FA}	Oneri finanziari acquisto area	€ 51.069
U_{IA}	Utile di impresa acquisto e trasformazione area	€ 353.229
V_M	Valore di mercato dell'immobile	€ 4.418.390

$$V_{Lotton^{\circ}21} = 4.418.390,00 \text{ €}$$

In considerazione del fatto che non è stato possibile il raffronto e l'analisi dello stato di fatto con il progetto approvato allegato alla C.E n. 108/2005, a ristoro dell'alea dovuta agli eventuali difformità da risolvere nella fase di completamento della struttura e che comporterebbero l'intervento di aggiustamento edilizio si è ritenuto opportuno applicare un deprezzamento cautelativo, prudenzialmente stimato pari al 5%. In seguito al deposito della CTU alle parti il sottoscritto, recependo le osservazioni dell'esecutato ha nel merito espresso le seguenti valutazioni:

- considerando che è agli atti del comune una pratica di accertamento di conformità prot. n. 2004 del 02 marzo 2017 (All.2) il cui iter non risulta concluso, sicuramente occorre regolarizzare la struttura sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico con il pagamento delle sanzioni ai



vari Enti preposti al rilascio della Concessione in sanatoria, quindi per quanto rilevato sopra trova fondamento l'applicazione di un deprezzamento;

- considerato che è necessario ripresentare il progetto allegato alla richiesta di nuova Concessione Edilizia per il completamento delle opere il che comporta ulteriori oneri;

- considerato che le spese tecniche sono ricomprese nel calcolo "oneri diversi" Cc Costi di Costruzione diretti e indiretti della Tabella A ;

tutto ciò visto e considerato, è stato e rivalutato l'indice nella misura del 2,5% pertanto si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}21} = 4.418.390,00 \text{ €} - 2,5\% = 4.197.470,50 \text{ €} \quad 4.307.930,25$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ}21} = 4.308.000,00 \text{ €}$$

Non trovano fondamento le ulteriori osservazioni in merito.

LOTTE DA N. 22 A N. 27)

CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

Stima comparativa (Valore di mercato - MCA)

Una possibile e corretta procedura per la determinazione del valore di mercato degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona o in zone simili, caratteristiche analoghe all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. La valutazione dei beni oggetto di perizia è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma UNI 11558 e Linee



Guida ABI. La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita. In particolare, considerato che si tratta di immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare attivo, è stato utilizzato il Market Comparison Approach (MCA) con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili simili a quelli oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Di seguito si descrivono le relative linee guida del metodo di stima utilizzato

- MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato in quanto, certamente, è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.



In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (Soggetto) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (Comparabili). Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Soggetto) e l'immobile di confronto (Comparabili A, B, C).

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna intervenire con il "Sistema di stima" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

– Individuazione dei comparabili

Sono stati individuati, per gli immobili siti a San Vero Milis, tre

comparabili per i terreni in zona F.

Sulla scorta di questi dati è stata redatta, per ogni lotto, una tabella dei dati che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

- Analisi dei prezzi marginali

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato, quando il rapporto di posizione Sigma (rapporto tra valore unitario minore e valore unitario maggiore) è troppo piccolo, pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

- Tabella di valutazione del MCA

Per ogni lotto stimato con il presente metodo è stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un "aggiustamento" al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile.

Nelle tabelle di stima è riportato il dettaglio di tali valutazioni.



- Sistema di stima

In chiusura, per tutte quelle caratteristiche non quantificabili numericamente, è stato applicato il Sistema di stima determinando l'aggiustamento della singola caratteristica.

Correttivi - si è tenuto conto nella valutazione finale di ulteriori correttivi di aggiustamento in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche non contemplate nella procedura di comparazione quali "panoramicità", "prospicienza" per i lotti fronte mare moltiplicando per il relativo valore medio di mercato ottenuto per terreni analoghi ma con distanze dal mare oltre i per un indice in aumento dal 100 % al 200%.

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) per i Lotti da n. 22 a n. 27 è risultato che il più probabile valore di mercato parere dello scrivente è giudicato non congruo considerata la specificità dei beni ubicati entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia fronte mare e inseriti in un contesto urbanizzato con un mercato appetibile per i possessori dei villini confinanti.

Si è ritenuto per una valutazione ottimale fare riferimento ai valori (OMI) applicando i valori di un immobile residenziale di pregio in ottimo stato conservativo (zona Marina di San Vero Milis) trattando l'immobile alla stregua di una pertinenza (giardini) di un villino in quanto inseriti nel contesto urbanizzato tra il valore max. (2.400,00 €/mq) e il valore min. (1.800,00 €/mq) per i lotti n. 22 e n. 23 e per i lotti 24 , 25, 26, 27 abitazioni "normali" il valore medio tra il valore max. (1.500,00 €/mq) e il valore min. (950,00 €/mq) pari a (1.225,00 €/mq) , applicando i relativi indici mercantili



per la singola destinazione d'uso avremo nel nostro caso equiparate ad aree di pertinenza di ville e villini (10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%).

Per il Lotto n. 22 è stata considerata una valutazione media pari a 2.100,00 €/mq , applicando i relativi indici mercantili per la singola destinazione d'uso avremo nel nostro caso equiparate ad aree di pertinenza di ville e villini (10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza vista l'estensione e la conformazione si considera calcolata al 1%) si ha:

$$V. \text{ Lotto 22 Giardini e aree di pertinenza} = 0,10 \times 2.100,00 \text{ €/mq} = 210,00 \text{ €/mq}_e$$

$$V. \text{ Lotto 22 G. eccedenza} = 0,01 \times 2.100,00 \text{ €/mq}_e = 21,00 \text{ €/mq}_e$$

Per il Lotto n. 23 applicando il valore max. (2.400,00 €/mq) e i relativi indici mercantili per la singola destinazioni d'uso avremo nel nostro caso aree di pertinenza di ville e villini (10% applicabile per tutta la superficie considerata l'ulteriore specificità e unicità) si ha:

$$V. \text{ Lotto 23 Giardini e aree di pertinenza} = 0,10 \times 2.400,00 \text{ €/mq} = 240,00 \text{ €/mq}_e$$

**Lotto 22) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" in località S' Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 40 part. 1231 di mq 2.505, ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia con giacenza elevata fronte mare sulla falesia adiacente al monumento naturale di S' Architeddu.
Il lotto non possiede potenzialità edificatoria.**

Applicando la stima per comparazione diretta in riferimento ai valori (OMI) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Lotto 22 Giardini e aree di pertinenza} = 210,00 \text{ €/mq} \times 25\text{mq} = 5.250,00 \text{ €}$$

$$V. \text{ Lotto 22 G.eccedenza 1\%} = 21,00 \text{ €/mq} \times 2.480,00 \text{ mq} = 52.080,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto}^{\circ}22} = 5.250,00 \text{ €} + 52.080,00 \text{ €} = 57.330,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrottondati pari a } V_{\text{Lotto}^{\circ}22} = 57.300,00 \text{ €}$$

Lotto 23) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 199 di mq 275 ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia fronte mare in corrispondenza della passerella di accesso all'arenile per cui è possibile raggiungere la spiaggia in circa 30 m;

Il lotto non è edificabile.

Poiché per la giacenza fronte mare, vista l'alto valore di panoramicità e prospicienza, l'unicità della posizione praticamente sulla spiaggia, che consente una utilizzazione e una fruizione paesaggistica unica nel suo genere (è possibile una sistemazione a verde e di ombreggi amovibili per rendere confortevole oltre che pregevole il soggiornare con la vista sull'orizzonte, è ipotizzabile un utilizzo stagionale compatibilmente con il Piano di Utilizzo dei Litorali P.U.L e con le norme del Regolamento Comunale) si ritiene corretto stimare il valore dell'immobile con i Prezzi dei valori OMI in riferimento alle quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona delle Borgate a Mare, per cui tenuto conto delle su esposte

considerazioni, trattando l'immobile alla stregua di una pertinenza (giardini) di un villino in posizione esclusiva e quindi con ottimo stato, si considera il prezzo massimo di € 2.700,00 :

La superficie lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale è di 275,00 mq;

Applicando il valore max. (2.400,00 €/mq) e i relativi indici mercantili per la singola destinazioni d'uso avremo nel nostro caso aree di pertinenza di ville e villini (10% applicabile per tutta la superficie considerata l'ulteriore specificità e unicità) si ha:

$$V. \text{ Lotto 23 Giardini e aree di pertinenza} = 0,10 \times 2.400,00 \text{ €/mq} = 240,00 \text{ €/mq}_e$$

Per il presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Lotto 23 Giardini e aree di pertinenza} = 240,00 \text{ €/mq} \times 275 \text{mq} = 66.000,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto n°23}} = \text{€ } 66.000,00$$

Lotto 24) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 485 di 420 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia in vico Il Su Cuccuru Mannu in una zona periferica della borgata marina. Il lotto non è edificabile.

Applicando la stima per comparazione diretta in riferimento ai valori medi (OMI) (1.225,00 €/mq) indicizzati per le pertinenze considerati in premessa al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:



$$V. \text{ Lotto 24 Giardini e aree di pertinenza} = 122.5 \text{ €/mq} \times 25 \text{mq} = 3.062,50 \text{ €}$$

$$V. \text{ Lotto 24 G.eccedenza 2\%} = 24,50 \text{ €/mq} \times 395,00 \text{ mq} = 9.677,50 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}24} = 3.062,50 \text{ €} + 9.677,50 \text{ €} = 12.740,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ}24} = 12.700,00 \text{ €}$$

Lotto 25) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 490 di 260 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia in vico Il Su Cuccuru Mannu in una zona periferica della borgata marina. Il lotto non è edificabile.

Applicando la stima per comparazione diretta in riferimento ai valori medi (OMI) (1.225,00 €/mq) indicizzati per le pertinenze considerati in premessa al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Lotto 25 Giardini e aree di pertinenza} = 122.5 \text{ €/mq} \times 25 \text{mq} = 3.062,50 \text{ €}$$

$$V. \text{ Lotto 25 G.eccedenza 2\%} = 24,50 \text{ €/mq} \times 235,00 \text{ mq} = 5.757,50 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}25} = 3.062,50 \text{ €} + 5.757,50 \text{ €} = 8.820,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ}25} = 8.800,00 \text{ €}$$

Lotto 26) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 491 di 520 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia in vico I Su



Cuccuru Mannu in una zona periferica della borgata marina. **Il lotto non è edificabile.**

Applicando la stima per comparazione diretta in riferimento ai valori medi (OMI) (1.225,00 €/mq) indicizzati per le pertinenze considerati in premessa al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotto 26 Giardini e aree di pertinenza}} = 122,5 \text{ €/mq} \times 25 \text{ mq} = 3.062,50 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto 26 G.eccedenza 2\%}} = 24,50 \text{ €/mq} \times 495,00 \text{ mq} = 12.127,50 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto n°26}} = 3.062,50 \text{ €} + 12.127,50 \text{ €} = 15.190,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotto n°26}} = 15.200,00 \text{ €}$$

Lotto 27) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona F1 "insediamenti turistici pianificati" in località S'Arena Scoada censita al N.C.T. al Foglio 42 part. 492 di 230 mq; ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia in via Ortu 'e Corru in una zona periferica della borgata marina.

Il lotto non è edificabile.

Applicando la stima per comparazione diretta in riferimento ai valori medi (OMI) (1.225,00 €/mq) indicizzati per le pertinenze considerati in premessa al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotto 27 Giardini e aree di pertinenza}} = 122,5 \text{ €/mq} \times 25 \text{ mq} = 3.062,50 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto 27 G.eccedenza 2\%}} = 24,50 \text{ €/mq} \times 205,00 \text{ mq} = 5.022,50 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto n°27}} = 3.062,50 \text{ €} + 5.022,50 \text{ €} = 8.085,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotto n°27}} = 8.100,00 \text{ €}$$

Terreni Agricoli in località Ortu e' Corru:**Il metodo di stima dei Terreni Agricoli "a cancelli Aperti"**

Per fondi rustici a destinazione agricola si intendono appezzamenti od aziende di diversa dimensione. La valutazione, detta a "cancelli aperti", ha lo scopo di determinare il solo valore del capitale fondiario (terreno e capitali stabilmente investiti).

Valore di un fondo rustico Ogni fondo rustico ha un suo proprio valore determinato da una molteplicità di fattori o condizioni: In estimo tali condizioni sono raggruppate in due tipologie:

1. Condizioni intrinseche (cioè interne al fondo)

- Natura geologica ed agronomica del terreno (◊fertilità);
- Giacitura del fondo (pianura, collina, montagna (◊fertilità);
- Ampiezza e conformazione dell'immobile (◊condizioni di lavoro "comode" permettono di ridurre i costi di gestione e il fabbisogno di manodopera);
- Sistemazioni del terreno (◊ presenza/assenza di una rete irrigua (◊fertilità);
- Tipologia di fabbricati (es. delle stalle più moderne permettono di ridurre i costi di gestione del bestiame);
- Posizione geografica;
- Servitù gravanti sul fondo (attive o passive);
- Presenza di falde e pozzi artesiani (◊possibilità di irrigazione).

2. Condizioni estrinseche (cioè fattori esterni al fondo che su di esso influiscono):

- Clima;
- Presenza di industrie inquinanti e/o siti inquinati;
- Viabilità intesa come accesso alle vie di comunicazione principali necessarie per la vendita dei prodotti;
- Facilità di reperire la manodopera;
- Possibilità di avere acqua, luce, gas, telefono, ecc.

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Il mercato fondiario si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano:

- ubicazione: zona altimetrica (pianura, collina, montagna) e regione agraria;
- classe d'ampiezza (appezzamento, piccola, media, grande azienda);
- indirizzo produttivo (azienda cerealicola, viticola, agrumicola, ecc.).

Trattandosi di terreni avente funzione agricolo produttiva si è fatto riferimento per la stima ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Oristano, Regione agraria n. 4 (Pubblicazione dei valori agricoli medi anno 2007, determinati dalla Presidenza della Regione Sardegna, Servizio Regionale delle Espropriazioni) come base di partenza, comparando il valore unitario espresso in Euro/Ha relativo alla coltura in atto, con i prezzi attualizzati di altri immobili oggetto di compravendite della zona in quanto consente di determinare il più probabile valore di mercato. Per i mappali in questione, dopo aver classificato il tipo di coltura si è valutata



la giacitura, la lavorabilità del fondo in funzione della presenza o meno di ciottoli, la possibilità di rendere i fondi irrigui con poca spesa per la realizzazione dei pozzi per la presenza di falda superficiale, la recinzione del fondo, la accessibilità diretta dalla Strada Provinciale SP66 si è stimato un valore di mercato per un prezzo minimo al metro quadrato pari a 1,00 Euro/mq per il pascolo e di 2,00 Euro/mq per il seminativo, indicizzati a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari lotti. Per l'uliveto valutato il piccolo appezzamento e la sua appetibilità previa indagine sul mercato locale, età e stato di allevamento delle piante, si applica un prezzo medio di stima pari a 5,00 €/mq.

Per ottenere il valore di mercato dell'appezzamento di terreno basta ora moltiplicare il valore unitario per la superficie agricola del terreno.

VALUTAZIONI DI MERCATO

LOTTE da 28 a 37

Terreni Agricoli in località Ortu e' Corru:

Lotto 28) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona H2.4 "Zona di pregio Paesaggistico" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 349 di mq 13.976, Pascolo, classe 4^;

Il lotto non è edificabile. È utilizzato come seminativo e per il pascolo.

Si stima un prezzo di (1,00 €/mq) a cui è stato apportato un aggiustamento in aumento del 10% in ragione del fatto che l'appezzamento risulta adiacente alla strada Provinciale SP66, è recintato con un muro in pietra locale di ottima fattura, ben dissodato e drenato il più probabile valore di mercato attuale è pari a:



$$V. \text{ Lotto } 28 = 1.2 \text{ €/mq} \times 13.976 \text{ mq} = 16.771,20 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotto}^{\circ}28} = 16.800,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 29) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno in zona H2.4 "Zona di pregio Paesaggistico" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella 352 di mq 6.132. Pascolo, classe 4[^]. Il lotto è ubicato in località Ort'e Corru prospiciente la strada provinciale SP66 e confina con il mappale 349. Ha una forma trapezoidale e superficie pressoché piana, risulta recintato con un muro un pietra locale e presenta un ingresso diretto dal mappale 349. E utilizzato come seminativo e per il pascolo.

Il lotto non è edificabile.

Si stima un valore medio di (1,00 €/mq) a cui è stato apportato un aggiustamento in aumento del 10% in ragione del fatto che l'appezzamento risulta adiacente alla strada Provinciale SP66, è recintato con un muro in pietra locale di ottima fattura, il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Lotto } 29 = 1.2 \text{ €/mq} \times 6.132 \text{ mq} = 7.358,40 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotto}^{\circ}29} = 7.400,00 \text{ €}$$

Lotto 30) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva " in località Ortu e' Corru censito al N.C.T. al Foglio 42 particella 446 di 13.961 mq e particella 450 di 112 mq per complessivi 14.073 mq. Pascolo, classe 4[^]. Il lotto è prospiciente la strada provinciale SP66. Ha una forma triangolare e



superficie pressoché piana, risulta recintato con un muro un pietra locale e presenta un ingresso diretto dalla strada provinciale. E utilizzato per il pascolo.

Si stima un valore medio (1,00 €/mq) l'appezzamento risulta adiacente alla strada Provinciale SP66, è recintato con un muro in pietra locale di ottima fattura, ma al contempo risulta non dissodato e con presenza di cespugliato, il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotto 30}} = 1.0 \text{ €/mq} \times 14.073 \text{ mq} = 14.073,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotto n°30}} = 14.000,00 \text{ €}$$

Lotto 31) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 448 di 1.158 mq. Pascolo classe 4^
Il lotto è ubicato in località Ort'e Corru prospiciente la strada provinciale SP66. Ha una forma trapezoidale e superficie piana, risulta recintato con un muro un pietra locale e presenta un ingresso diretto dalla strada provinciale. E utilizzato per le produzioni agricole.

Si stima un valore di (2,00 €/mq) a cui è stato apportato un aggiustamento in aumento del 10% in ragione del fatto che l'appezzamento risulta nelle immediate vicinanze della strada Provinciale SP66, è all'interno di un'area recintata con un muro in pietra locale di ottima fattura, è inoltre dissodato e opportunamente drenato, con possibilità di renderlo irriguo in maniera agevole, il più probabile valore di mercato attuale è pari a:



$$V. \text{ Lotto } 31 = 2.2 \text{ €/mq} \times 1.158 \text{ mq} = 2.547,60 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotto}^{\circ}31} = 2.500,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 32) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 475 di 1.125 mq, seminativo classe 4[^]. Il lotto è ubicato nelle vicinanze della strada provinciale SP66. Ha una forma rettangolare e superficie piana, risulta all'interno di un'area recintata, presenta un ingresso indiretto dalla strada provinciale. È utilizzato per le produzioni agricole.

Si stima un valore di (2,00 €/mq) a cui è stato apportato un aggiustamento in aumento del 10% in ragione del fatto che l'appezzamento risulta nelle immediate vicinanze della strada Provinciale SP66, è all'interno di un'area recintata con un muro in pietra locale di ottima fattura, è inoltre dissodato e opportunamente drenato, con possibilità di renderlo irriguo in maniera agevole, il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Lotto } 32 = 2.2 \text{ €/mq} \times 1.125 \text{ mq} = 2.475,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotto}^{\circ}32} = 2.500,00 \text{ €}$$

Lotto 33) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 477 di 3.630 mq, seminativo classe 4[^]. Il lotto è ubicato nelle vicinanze della strada provinciale SP66. Ha una forma rettangolare e superficie piana, risulta all'interno di



un'area recintata, presenta un ingresso indiretto dalla strada provinciale. E utilizzato per le produzioni agricole.

Si stima un valore di (2,00 €/mq) a cui è stato apportato un aggiustamento in aumento del 10% in ragione del fatto che l'appezzamento risulta nelle immediate vicinanze della strada Provinciale SP66, è all'interno di un'area recintata con un muro in pietra locale di ottima fattura, è inoltre dissodato e opportunamente drenato, con possibilità di renderlo irriguo in maniera agevole, il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Lotto } 33 = 2.2 \text{ €/mq} \times 3.630 \text{ mq} = 7.986,00 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotto}^{\circ}33} = 8.000,00 \text{ €}$$

Lotto 34) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà del terreno Agricolo in zona E2.7 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località Ortu e' Corru censita al N.C.T. al Foglio 42 particella n. 610 di 2.329 mq, pascolo classe 4[^] 289mq, seminativo classe 4[^] 2.040 mq. Il lotto è ubicato nelle vicinanze della strada provinciale SP66. Ha una forma rettangolare e superficie piana, risulta all'interno di un'area recintata, presenta un ingresso indiretto dalla strada provinciale. E utilizzato per le produzioni agricole.

Si stima un valore di (2,00 €/mq) a cui è stato apportato un aggiustamento in aumento del 10% in ragione del fatto che l'appezzamento risulta nelle immediate vicinanze della strada Provinciale SP66, è all'interno di un'area recintata con un muro in pietra locale di ottima fattura, è inoltre dissodato e



opportunamente drenato, con possibilità di renderlo irriguo in maniera agevole, il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Lotto } 34 = 2.2 \text{ €/mq} \times 2.329 \text{ mq} = 5.123,80 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ} 34} = 5.100,00 \text{ €}$$

Terreni in località "Perda Niedda":

Lotto 35) Quota pari 1/2 della nuda proprietà del terreno agricolo a uliveto in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al Foglio 11 particella 92 di 595 mq e particella 247 di 585 mq per complessivi 1.180 mq. Trattasi di terreno agricolo piantumato a ulivi. Sono presenti un numero di piante pari a 13 di un'età presunta di 50 anni. Le piante sono ben allevate e in buono stato. Ha un accesso diretto dalla strada vicinale.

Applicando la stima per comparazione diretta per un valore di (5,00 €/mq), il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Lotto } 35 = 5,00 \text{ €/mq} \times 1.180 \text{ mq} = 5.900,00 \text{ €}$$

Calcolando la nuda proprietà considerata l'età dell'usufruttuario di 85 anni si ha un valore di 4.720,00 € per la quota di 1/2 pari a € 2.360,00

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotton}^{\circ} 35} = 2.300,00 \text{ €}$$

Lotto 36) Quota pari 1/2 della nuda proprietà del terreno agricolo a uliveto in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località "Perda Niedda" censita al N.C.T. al Foglio 11 particella 248 di 230 mq e particella 249 di 630 mq per



complessivi 860 mq. Trattasi di terreno agricolo piantumato a ulivi. Sono presenti un numero di piante pari a 18 di un'età presunta di 50 anni. La particella 248 comprende indicativamente un canale di regimentazione delle acque in calcestruzzo che lo percorre lungo la sua interezza. Ha un accesso diretto dalla strada vicinale.

Applicando la stima per comparazione diretta per un valore di **(5,00 €/mq)**, il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotto 36}} = 5,00 \text{ €/mq} \times 860 \text{ mq} = 4.300,00 \text{ €}$$

Calcolando la nuda proprietà considerata l'età dell'usufruttuario di 85 anni si ha un valore di **3.440,00 € per la quota di 1/2 pari a € 1.720,00**

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotto n°36}} = 1.700,00 \text{ €}$$

Terreni in località "Bau Arzola":

Lotto 37) Quota pari al 1/2 (500/1000) della piena proprietà del terreno agricolo in zona E2.10 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva" in località "Bau Arzola" censita al N.C.T. al Foglio 22 particella 125 di 4.260 mq. Trattasi di terreno agricolo adibito a semina e pascolo. È recintato da una siepe a canneto lungo tutti i lati ad eccezione del lato a confine con il mappale 354 da cui è consentito l'accesso. Confina per un lato con la strada provinciale SP9 che collega Zeddiani a San Vero Milis.

Il lotto è inedificabile perché sottoposto a vincolo idrogeologico perché ricade in zona Hi4 Pericolosità Idraulica molto elevata delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

Si stima un valore di **(2,00 €/mq)** a cui è stato apportato un aggiustamento in aumento del 10% in ragione del fatto che l'appezzamento risulta nelle



immediate vicinanze della strada Provinciale SP9, il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V. \text{ Lotto } 37 = 2.2 \text{ €/mq} \times 4.260 \text{ mq} = 9.372,80 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondati pari a } V_{\text{Lotto}^{\circ}37} = 9.400,00 \text{ €}$$



Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

BPER Credit Management S.C.P.A.
Contro



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

Firmato Da: MACIS MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ae32d68f1de25368c4ab610cbfeb66a



CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza alla data attuale è pari a 4.852.900,00 € meglio riepilogato nella seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valori €
ORISTANO		
1	Cantina n.14 Via Ciusa 7/e - Sub 27	€ 5 800,00
2	Cantina n.13 Via Ciusa 7/e - Sub 28	€ 5 900,00
3	Cantina n.6 Via Ciusa 7/e - Sub 33	€ 7 800,00
4	Cantina n.5 Via Ciusa 7/e - Sub 34	€ 7 800,00
5	Cantina n.20 Via Ciusa 7/e - Sub 41	€ 4 500,00
6	Cantina n.23 Via Ciusa 7/e - Sub 42	€ 3 700,00
7	Cantina n.27 + posto auto Via Ciusa 7/e - Sub 45	€ 27 500,00
8	Cantina n.26 + posto auto Via Ciusa 7/e - Sub 46	€ 24 500,00
9	Posto motociclo Via Ciusa 7/e - Sub 47	€ 13 400,00
10	Cantina n.1 + posto auto Via Ciusa 7/e - Sub 48	€ 30 100,00
11	Cantina n.2 + posto auto Via Ciusa 7/e - Sub 49	€ 26 400,00
12	Posto auto Via Ciusa 7/e - Sub 56	€ 20 200,00
13	Posto auto Via Ciusa 7/e - Sub 74	€ 21 500,00
14	Posto auto + cantina N.25 Via Ciusa 7/e - Sub 76	€ 28 800,00
15	Posto auto Via Ciusa 7/e - Sub 82	€ 22 500,00
16	Posto motociclo Via Ciusa 7/e - Sub 86	€ 10 500,00
17	Posto auto Via Ciusa 7/e - Sub 89	€ 24 300,00
SAN VERO MILIS		
18	Area cortilizia particella 611 sub 1	€ 11 200,00
19	Area cortilizia particella 611 sub 2	€ 5 300,00
20	Area cortilizia particella 611 sub 3	€ 5 400,00
21	Albergo in corso di costruzione S'Arena Scoada	€ 4 308 000,00
22	Terreno in zona F1 S'Arena Scoada F40 Part. 1231	€ 57 300,00
23	Terreno in zona F1 S'Arena Scoada F42 Part. 199	€ 66 000,00
24	Terreno in zona F1 S'Arena Scoada F42 Part. 485	€ 12 700,00
25	Terreno in zona F1 S'Arena Scoada F42 Part. 490	€ 8 800,00
26	Terreno in zona F1 S'Arena Scoada F42 Part. 491	€ 15 200,00
27	Terreno in zona F1 S'Arena Scoada F42 Part. 492	€ 8 100,00
28	Terreno in zona H2.4 Ortu e' Corru F42 Part. 349	€ 16 800,00
29	Terreno in zona H2.4 Ortu e' Corru F42 Part. 352	€ 7 400,00

Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

132

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BPER Credit Management S.C.P.A.
Contro

[REDACTED]



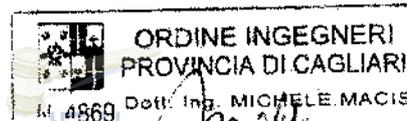
30	Terreno in zona E Ortu e' Corru F42 Part. 446-450	€ 14 000,00
31	Terreno in zona E Ortu e' Corru F42 Part. 448	€ 2 500,00
32	Terreno in zona E Ortu e' Corru F42 Part. 475	€ 2 500,00
33	Terreno in zona E Ortu e' Corru F42 Part. 477	€ 8 000,00
34	Terreno in zona E Ortu e' Corru F42 Part. 610	€ 5 100,00
35	Terreno in zona E Perda Niedda F11 Part. 92-247	€ 2 300,00
36	Terreno in zona E Perda Niedda F11 Part. 248-249	€ 1 700,00
37	Terreno in zona E Bau Arzola F22 Part. 125	€ 9 400,00
TOTALE		€ 4 852 900,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 01 maggio 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. XXXXX MACIS



Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BPER Credit Management S.C.P.A.

Contro

133



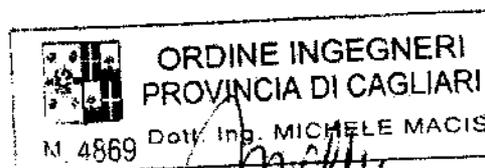
Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili

Cagliari, 04.05.2021

il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Macis

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare R.ES. n°45/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BPER Credit Management S.C.P.A.
Contro



134

