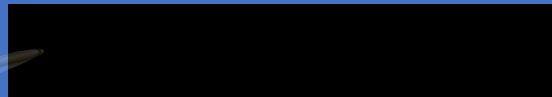


# TRIBUNALE DITEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari  
Procedura 47/2018 R.G.E

Giudice



## Relazione peritale

### Allegati

- Modulo di Controllo
- Stime MCA
- Planimetrie Catastali
- Visure Catastali
- Ispezioni Ipotecarie
- CDU certificati di destinazione urbanistica
- Planimetrie di confronto tra Stato rilevato e Stato assentito
- Fotografie

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

--- Procedura n° 47/2018 RGE ---

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

--- [REDACTED] ---

Indice generale della relazione peritale

1. Premessa
2. Ubicazione degli immobili
3. Concessioni e Autorizzazioni Edilizie
4. Quesiti e Risposte
5. Allegati

**NON SONO PERVENUTE OBIEZIONI DALLE PARTI**

## PREMESSA

In data 28/09/2023 ho ricevuto incarico, dal Tribunale di Tempio Pausania per conto del Giudice Dott.ssa Antonia Palombella, con successiva accettazione giurata per via telematica, di procedere nelle indagini peritali necessarie al soddisfacimento delle indicazioni contenute nella circolare per gli esperti stimatori, pubblicata nel sito del Tribunale di Tempio in data 14/09/2023 "Nuova circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania", riordinata in quesiti da 1 a 14.

La procedura (n° 47/2018 R.G.E.) è promossa da [REDACTED]

Le operazioni peritali sono iniziate in data 7/11/ 2023 in seguito al sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura alla presenza dell'ausiliario dell'Istituto Vendite Giudiziarie [REDACTED]

## UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati in un'area periferica del Comune di Viddalba, in località denominata Lu Coddu di Li Caldani, presso il Centro Termale di Valledoria. Si terreni si presentano con accentuata acclività in alcuni, altri sono pianeggianti e facilmente coltivabili, in alcuni di essi sono collocati degli edifici destinati ad abitazione che a magazzini rimesse e stalle, di cui uno di classe A3 si presenta in buone condizioni gli altri di classe C6 possono essere considerati unità collabenti.

## CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dall'accesso agli atti, presso l'ufficio Tecnico, il Comune di Viddalba, sono stati reperiti i Certificati di Destinazione Urbanistica degli 8 lotti oggetto della procedura, non è stato possibile reperire le concessioni edilizie dei fabbricati in quanto non obbligatorie perché antecedenti al 1967.

### QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001,

n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre

venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

### **QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”**

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

### **QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”**

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:

3. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
4. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
5. 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 – “Accatastamento”**

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

### **QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**

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

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

#### **QUESITO N. 7 – “Gravami”**

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

#### **QUESITO N. 8 – “Spese”**

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

#### **QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

#### **QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Dica, solo nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

#### **QUESITO N. 11 – “Stato del bene”**

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



Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al

#### **QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

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. 13 – “Regime vincolistico”**

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, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

#### **QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**

### **Risposte ai quesiti:**

## Quesito 1

Dalle ricerche svolte ne è risultata la completezza della documentazione in base all'ex articolo 567 c.p.c.:

- Documentazione presente al catasto e certificazioni dell'iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato:

## Quesito 1

### Formalità Pregiudizievoli

Dalla verifica effettuata attraverso l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, si è ricostruito lo storico delle formalità pregiudizievoli, per i venti anni antecedenti a partire dal duemiladiciotto (2018), dalla verifica degli atti emerge quanto segue:

- Foglio 87 mapp. (C6 autorimessa), mapp. 13 ( terreno ), mapp. 221 (terreno), mapp.222 Terreno).
- **TRASCRIZIONE del 04/04/2008 - Registro Particolare 2509 Registro Generale 3936 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 250888/21396 del 19/03/2008**

### ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

#### *A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede VALLEDORIA (SS)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

#### *Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a AGGIUS (SS)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo iscritta il 04/04/2008 Reg. Gen. 3937 Reg. Part. 637 atto notarile pubblico 19/03/2008 a favore di [REDACTED]

- Foglio 87 mapp.178 (C6 autorimessa), mapp. 13 ( terreno ), mapp. 221 (terreno), mapp.222 Terreno).

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo iscritta il 03/05/2012 Reg. Gen. 4015 Reg. Part. 468 atto notarile pubblico 20/04/2012 a favore di [REDACTED]

- Foglio 87 mapp.181 (A3 abitazione), mapp. 180 (C6 autorimessa), mapp. 178 (C6 magazzino), mapp. 260 (terreno), mapp.261 (terreno), mapp.13 (terreno), mapp.221 (terreno), mapp. 222 (terreno).

- **Pignoramento Immobiliare del 01/03/2018** dall' **Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania** Reg. Gen 1667 e Reg Part. 1175 **atto giudiziario del 05/02/2018** a favore di [REDACTED]

- Foglio 87 mapp.181 (A3 abitazione), mapp. 180 (C6 autorimessa), mapp. 178 (C6 magazzino), mapp. 260 (terreno), mapp.261 (terreno), mapp. 75 (terreno), 119 (terreno), mapp. 249 (terreno),mapp.13 (terreno), mapp.221 (terreno), mapp. 222 (terreno).

- **Iscrizione del 18/01/2023 - Registro Particolare 60 Registro Generale 561 Pubblico ufficiale** [REDACTED]  
**Repertorio 3847/10223 del 16/01/2023**  
**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da  
**RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

- 1- **Nota: si evidenzia che nella Relazione Notarile non è indicato in successione il mappale 119 mentre è presente nella documentazione ipotecaria estratta dal sito dell' Agenzia delle Entrate, come descritto qui di seguito:**

*“LA PORZIONE DI TERRENO DISTINTA CON IL MAPPALE 119 DEL FOGLIO 87 CHE RISULTA INTESATA A TERZI. PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO IL MEDESIMO VENDITORE DICHIARA CHE LA DETTA PORZIONE DI TERRENO ERA DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA', PER POSSESSO PACIFICO ED ININTERROTTO ULTRAVENTENNALE, DELLA PROPRIA DANTE CAUSA SIGNORA DEIANA MARIA AGNESE, NATA AD AGGIUS IL 26 GENNAIO 1907, DALLA QUALE LA STESSA PORZIONE E TUTTI GLI ALTRI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO GLI SONO PERVENUTI IN FORZA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA APERTASI IL 6 GIUGNO 2000 (COME DA RELATIVE DENUNZIE REGISTRATE A TEMPIO PAUSANIA IL 28 NOVEMBRE 2000 AL N. 15 VOL. 494 E IL 18 MARZO 2008 AL N. 63 VOL. 536).”*

#### **QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”**

1. **-Ubicazione:**

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



Gli immobili in oggetto sono siti nella regione detta Lu Coddu di li Caldani, nell'agro del Comune di Viddalba, distante dall'abitato a circa due chilometri;

Individuazione catastale Foglio 87 mappale 181 Abitazione categoria A3, di 4.5 vani pari a 119mq circa è composto da un ampio ingresso con corridoio centrale zona notte alla sinistra e servizi zona giorno a destra con la presenza della sala da pranzo e la cucina.

A Nord la tettoia su giardino che si affaccia sulle vallate caratterizzate da un'importante panoramicità verso il Castello dei Doria, la valle del fiume Coghinas, con la caratteristica di avere le acque termali, caratteristica delle rocce a carattere vulcanico con forte presenza di essenze mediterranee tra le quali emerge l'ulivo selvatico e piantagioni di fichi d'india.

Il giardino presenta diverse tipologie di alberi ed arbusti piantumati che denotano una certa cura degli spazi esterni, ad oggi purtroppo abbandonati.

Individuazione catastale Foglio 87 mappale 180, di fianco all'unità abitativa è presente un corpo di fabbrica con funzione di magazzino, accatastato C6, di metri quadri 95, che si presenta come rudere, con la copertura parzialmente crollata.

La casa è raggiungibile dalla SP 35 Coghinas – Bortigiadas e dista circa 1 km/ 1.5 Km dal centro di Viddalba, 8 Km in linea d'aria dal mare (spiaggia di Valledoria).

L'immobile può pertanto essere considerato in un'ottima posizione sia in riferimento alla prossimità ai maggiori centri turistici della zona che alla vicinanza al mare.

#### **DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO**

Aeroporto di Olbia: ca. 75 Km

Porto di Olbia: ca. 75 Km

Aeroporto di Alghero: ca. 85 Km

#### **DISTANZA DAL MARE**

Dalla spiaggia più vicina: 8 Km ca

#### **DISTANZA DALLE LOCALITÀ PIÙ RINOMATE DELLA COSTA SMERALDA:**

Castelsardo: 50 Km

Isola Rossa : 17 Km

#### **PUNTI VENDITA E SERVIZI**

Punti vendita e servizi sono presenti nelle vicinanze

Servizi quali negozi, alberghi, ecc. Viddalba e Valledoria.

#### **2. -Descrizione della zona:**

L'immobile in oggetto, è inserito in una area agricola con forte attrazione turistica dovuta alla presenza del Centro termale e dei percorsi lungo il fiume, dove si possono fare i bagni di fango.

**TIPOLOGIA** adottata: “**Casa rurale**”

**3. -Caratteristiche generali e costruttive e finiture dell'edificio:** Condizioni igieniche e statiche: **buono** stato per il mappale 181 e rudere per il mappale 180.

Edificio tipico degli anni 60, composto da un livello si accede attraverso una strada ben realizzata in terra stabilizzata che dal cancello porta agli edifici, l'abitazione è così composta:

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

Portone d'ingresso centrale che si apre su di un ampio e largo corridoio di distribuzione che unisce il fronte col retro, dove si trova un'ampia tettoia in legno che affaccia sull'abitato di Viddalba l'abitazione è composta da una camera matrimoniale e da una camera singola con bagno ed antibagno, inoltre un ampio soggiorno/pranzo e la cucina.

Si presenta in buono stato conservativo, non sono presenti difetti strutturali evidenti, ovviamente essendo un edificio degli anni 60 avrebbe bisogno di una ristrutturazione riguardo intonaci esterni, impianti, e copertura.

Descrizione della struttura:

Struttura in muratura portante in pietra locale, internamente ed esternamente intonacata. Il controsoffitto in legno la copertura piana sono in latero-cemento con travetti prefabbricati, impermeabilizzati e con soprastante pavimento.

Le finiture interne ed esterne sono di tipo civile con uso diffuso di pavimenti in marmo e ceramica, i rivestimenti dei servizi sono realizzati con piastrelle di tipo economico.

Le aree libere sono prevalentemente tenute a giardino in stato di abbandono.

Materiali impiegati:

- i serramenti esterni, sono in legno con soglie e davanzali in marmo;
- le porte interne sono in legno;
- gli intonaci interni ed esterni, a base cementizia, sono al civile liscati e tinteggiati di vari colori;
- i pavimenti interni sono in prevalenza in ceramica e gres porcellanato.

Gli Impianti

L'immobile si presenta completo di impianti elettrico, idrico-fognario e riscaldamento

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come da norme C.E.I.;
- l'impianto idrico sottotraccia è collegato ad una cisterna;
- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è del tipo puntuale (fan coil o pompa di calore) elettrico mentre per la produzione dell'acqua calda sanitaria, ci sono boiler elettrico.

Conformità edilizia:

La conformità è verificata perché antecedente al 1967 in quanto non era obbligatorio presentare una concessione edilizia.

Non risulta un certificato di agibilità.

### ***Caratteristiche generali dei Terreni***

- 1) Il terreno destinato AGRICOLO SEMINATIVO E PASCOLO, di proprietà della società Ara Immobiliare S.r.l., come da visura storica allegata, è identificato al Foglio 87, Particella 260, composto da 5,9 ettari di pascolo e 3.653 mq per un totale di 62.653 mq come da mappa relativa e foto dell'area suddetta allegata. Il terreno risulta irregolare lato est con presenza di arbusti e pendenza del 30% circa, mentre lato ovest ci sono alberi di olivastro alberi di eucaliptus e macchia mediterranea. Allo stato attuale risultano incolti ed in stato di abbandono.

- 2) Il terreno destinato AGRICOLO SEMINATIVO E PASCOLO, di proprietà della società Ara Immobiliare S.r.l., come da visura storica allegata, è identificato al Foglio 87, Particella 261, 7.332 mq di seminativo come da mappa relativa e foto dell'area suddetta allegata. Il terreno risulta irregolare con presenza di arbusti e pendenza del 30% circa, mentre lato ovest ci sono alberi di olivastro alberi di eucaliptus e macchia mediterranea.

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

Allo stato attuale risulta incolto ed in stato di abbandono, difficilmente raggiungibile.

- 3) Il terreno destinato AGRICOLO SEMINATIVO E PASCOLO, di proprietà della società Ara Immobiliare S.r.l., come da visura storica allegata, è identificato al Foglio 87, Particella 75, 2.413 mq di pascolo come da mappa relativa e foto dell'area suddetta allegate. Il terreno risulta irregolare con presenza di arbusti e pendenza del 30% circa, mentre lato ovest ci sono alberi di olivastro alberi di eucaliptus e macchia mediterranea.

Allo stato attuale risulta incolto ed in stato di abbandono, difficilmente raggiungibile.

### **QUESITO N. 3**

“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

### **QUESITO N. 4**

*“Accatastamento e confini “*

### **CATASTO FABBRICATI**

**I fabbricati 180 e 181 ricadono all'interno del mappale 260, mentre il fabbricato al mappale 178 ricade nel mappale 221 e confina ad est con la strada interpodereale che corre lungo il fiume Coghinas.**

#### **PT:**

Foglio 87 Particella 181

Rendita: Euro 255,65

Categoria A/3), Classe U, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: REG. LI CALDANI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 228 m2 Totale escluse aree scoperte b): 119 m2

#### **PT:**

Foglio 87 Particella 180

Rendita: Euro 264,94

Categoria C/6), Classe U, Consistenza 95mq

Indirizzo: REG. LI CALDANI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 95 mq

#### **PT:**

Foglio 87 Particella 178

Rendita: Euro 301,20

Categoria C/6), Classe U, Consistenza 108mq

Indirizzo: REG. LI CALDANI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 108mq

### **CATASTO TERRENI**

#### **Terreno:**

Foglio 87 Particella 222

Reddito: Dominicale euro 0.53 – Agrario euro 0.26

Categoria T, classe 1: **incol. prod**, superficie 5123 mq

Indirizzo e confini: REG. LI CALDANI, Ovest part.82, Sud strada interpoderale e fiume Coghinas,  
Ovest part. 221, Nord part.403.

**Terreno:**

Foglio 87 Particella 221

Reddito: Dominicale euro 41,32 – Agrario euro 30.99

Categoria T, classe 1: **pascolo**, superficie 20.000 mq

Dominicale euro 0.36 – Agrario euro 0.18

Categoria T, classe 1: **incolt. prod**, superficie 3.528 mq

Indirizzo e confini: REG. LI CALDANI, Ovest part.222, Sud strada interpoderale e col fiume Coghinas, Ovest part. 260 e strada interpoderale col Fiume Coghinas, Nord part.259, 167, 13.

**Terreno:**

Foglio 87 Particella 13

Reddito: Dominicale euro 1.46 – Agrario euro 0.88

Categoria T, classe 3: **seminativo**, superficie 942 mq

Indirizzo e confini: REG. LI CALDANI, Ovest part.221, Sud 221,  
Ovest part. 221, Nord part.260.

**Terreno:**

Foglio 87 Particella 260

Reddito: Dominicale euro 45.71 – Agrario euro 30.47

Categoria T, classe U: **pascolo**, superficie 59.000 mq

Dominicale euro 5.66 – Agrario euro 3.40

Categoria T, classe 3: **seminativo**, superficie 3.653 mq

Indirizzo e confini: REG. LI CALDANI, Est part.221 e 13, Sud strada interpoderale e col fiume Coghinas e part. 392, Ovest part. 261, 393 e 75, Nord part.75, 119, 165, 167,379,378 e 165.

**Terreno:**

Foglio 87 Particella 261

Reddito: Dominicale euro 11.36 – Agrario euro 6.82

Categoria T, classe 3: **seminativo**, superficie 7332 mq

Indirizzo e confini: REG. LI CALDANI, Est part.393, Sud Strada e Fiume Coghinas, Ovest part. 260, Nord part.260.

**Terreno:**

Foglio 87 Particella 75

Reddito: Dominicale euro 1.25 – Agrario euro 0.62

Categoria T, classe 4: **pascolo**, superficie 2413 mq

Indirizzo e confini: REG. LI CALDANI, Est part. limite mappa, Sud 393, Ovest Strada Provinciale Bortigiadas e 119 Nord Strada Provinciale Bortigiadas.

**Terreno:**

Foglio 87 Particella 119

Reddito: Dominicale euro 5.21 – Agrario euro 2.60

Categoria T, classe 4: **pascolo**, superficie 10.084 mq

Indirizzo e confini: REG. LI CALDANI, Est part. 75, Sud 260, Ovest 165 e 273 Nord Strada Provinciale Bortigiadas.

**Terreno:**

Foglio 87 Particella 249



Reddito: Dominicale euro 0.44 – Agrario euro 0.29

Categoria T, classe 3: **pascolo**, superficie 5.089 mq

Dominicale euro 7.88 – Agrario euro 4.73

Categoria T, classe 3: **seminativo**, superficie 567 mq

Indirizzo e confini: REG. LI CALDANI, Est part.273, Sud part. 250, Ovest part. 253, Nord -  
.Strada provinciale Bortigiadas.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

## QUESITO N. 5

### *“Destinazione urbanistica di piano”*

I terreni e fabbricati siti in questo Comune in Località “REG. LI CALDANI” rientrano:

#### **Dati da CDU**

I terreni siti in questo Comune, distinti dai relativi dati catastali nel prima citato strumento urbanistico hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio: 0087 Numero: **00013** Sezione: A

- ricade parzialmente in zona Rischio Geomorfologico tipo montano - Area caratterizzata da generico rischio geomorfologico ed idrogeologico tipico di territorio montano (30.97%)
- ricade interamente in zona DM 24-02-1977 - Area sottoposta a vincolo idrogeologico, disciplinata dal D.M. 24/02/1977 (100.0%)
- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.W.C. Adottato (100.0%)
- ricade interamente in zona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (100.0%)
- ricade interamente in zona Vincolo\_150m - Area di rispetto di 150 metri sulle acque pubbliche individuate dal P.P.R., disciplinata dal R.D.11/12/'33 n° 1775 e dalla L.R. 07/05/'93 n° 23 {100.0%}
- ricade parzialmente in zona Bosco - Aree a bosco prevalente individuate dal P.U.C. e disciplinate dalla L. 08/08/1985 n° 431 (85,55%)
- ricade interamente in zona AP\_Bassa Valle del Coghinas - Ambito paesaggistico, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 12, 13, 14 e 15 (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Fascia Costiera - Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18, 1,9 e 20 (0.48%)
- ricade parzialmente in zona Colture erbacee specializzate - Aree Agroforestali, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 28, 29, 30 (70.04%)
- ricade parzialmente In zona NS - Boschi - Aree Naturali Subnaturali, Assetto ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 22, 23, 24 (29.96%)
- ricade parzialmente in zona Hi4 Salvaguardia - Aree di pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dalla Delibera di C.C. n° 29 del 16/10/2015 (99.9%)
- ricade interamente in zona Hg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con pericolosità assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Hi1 - Aree di pericolosità idraulica moderata, disciplinate dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I. (7.14%)
- ricade parzialmente in zona Hi2 - Aree di pericolosità idraulica media, disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I. (14.28%)



- ricade parzialmente in zona Hi3 - Aree di pericolosità idraulica elevata, disciplinate dall' art. 28 delle N.T.A. del P.A.I. (5.9%)
- ricade parzialmente in zona Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata, disciplinate dall' art. 27 delle N.T.A. del P.A.I. (3.25%)
- ricade interamente in zona Rg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con rischio assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (7.14%)
- ricade parzialmente in zona Ri2 - Aree a rischio idraulico medio, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (14.28%)
- ricade parzialmente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (5.9%)
- ricade parzialmente in zona Ri4 - Aree a rischio idraulico molto elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (3.25%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo400m\_Strahler - Fascia di rispetto di 400 metri sugli elementi idrici Strahler ' disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (50.7%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 50m\_Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (18.8%)
- ricade parzialmente in zona FF \_A\_50 - Fascia fluviale A con tempo di ritorno di 50 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F. (99.9%)

Foglio: 0087 Numero: **00075** Sezione: A

- ricade interamente in zona Rischio geomorfologico tipo montano - Area caratterizzata da generico rischio geomorfologico ed idrogeologico tipico di territorio montano (100%)
- ricade interamente in zona DM 24-02-1977 - Area sottoposta a vincolo idrogeologico, disciplinata dal D.M. 24/02/1977 (100.0%)
- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.W.C. Adottato (100.0%)
- ricade interamente in zona F3 - Zona omogenea di interesse turistico, disciplinata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (87.1%)
- ricade parzialmente in zona E4 - Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali disciplinata dall'articolo 21 delle NTA del PUC vigente (12.9%)
- ricade parzialmente in zona di rispetto stradale - Fascia di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 20 delle NTA del PUC (65.38%)
- ricade parzialmente In zona Bosco - Aree a Bosco prevalente individuate dal PUC e disciplinate dalla L. 08-08-1985 n. 431 (87.58%)
- ricade interamente in zona AP \_Bassa Valle del Coghinas - Ambito paesaggistico, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 12, 13, 14 e 15 (100.0%)
- ricade interamente In zona NS - Boschi - Aree Naturali Subnaturali, Assetto ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 22, 23, 24 (100%)
- ricade interamente in zona Hg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con pericolosità assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)
- ricade interamente in zona Rg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con rischio assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)
- ricade interamente in zona Vincolo 50m\_Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (100%)

Foglio: 0087 Numero: **00119** Sezione: A

- ricade interamente in zona Rischio geomorfologico tipo montano - Area caratterizzata da generico rischio geomorfologico ed idrogeologico tipico di territorio montano (100%)
- ricade interamente in zona DM 24-02-1977 - Area sottoposta a vincolo idrogeologico, disciplinata dal D.M. 24/02/1977 (100.0%)
- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.W.C. Adottato (100.0%)
- ricade parzialmente in zona F3 - Zona omogenea di interesse turistico, disciplinata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (91.57%)
- ricade parzialmente in zona E4 - Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali disciplinata dall'articolo 21 delle NTA del PUC vigente (8.43%)
- ricade parzialmente in zona di rispetto stradale - Fascia di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 20 delle NTA del PUC (29.5%)
- ricade parzialmente in zona Bosco - Aree a bosco prevalente individuate dal P.U.C. e disciplinate dalla L. 08/08/1985 n° 431 (84.86%)
- ricade interamente in zona AP\_Bassa Valle del Coghinas - Ambito paesaggistico, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 12, 13, 14 e 15 (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Colture erbacee specializzate - Aree Agroforestali, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 28, 29, 30 (0.00%)
- ricade interamente in zona NS - Boschi - Aree Naturali Subnaturali, Assetto ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 22, 23, 24 (100%)
- ricade parzialmente in zona Hg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con pericolosità assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (83.03%)
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Salvaguardia - aree di pericolosità media da frana, disciplinata dalla delibera C.C. n.29 del 16/10/2015 (16.97%)
- ricade parzialmente in zona Rg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con rischio assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (83.0%)
- ricade parzialmente in zona Rg1 - Aree con rischio moderato da frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (16.97%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 400m\_Strahler - Fascia di rispetto di 400 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (0.01%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 50m\_Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (93.92%)

Foglio: 0087 Numero: **00221** Sezione: A

- ricade parzialmente in zona Rischio geomorfologico tipo montano - Area caratterizzata da generico rischio geomorfologico ed idrogeologico tipico di territorio montano (2.47%)
- ricade interamente in zona DM 24-02-1977 - Area sottoposta a vincolo idrogeologico, disciplinata dal D.M. 24/02/1977 (100.0%)
- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.W.C. Adottato (100.0%)
- ricade parzialmente in zona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (99.54%)
- ricade interamente in zona Vincolo\_150m - Area di rispetto di 150 metri sulle acque pubbliche individuate dal P.P.R., disciplinata dal R.D.11/12/'33 n° 1775 e dalla L.R. 07/05/'93 n° 23 (100.0%)

- ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico – Area con vincolo idrogeologico individuata la PUC e disciplinata dal RDL 30/12/1923 n. 3267 (0.14%)
- ricade parzialmente in zona Bosco - Aree a bosco prevalente individuate dal P.U.C. e disciplinate dalla L. 08/08/1985 n° 431 (4.23%)
- ricade interamente in zona AP\_Bassa Valle del Coghinas - Ambito paesaggistico, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 12, 13, 14 e 15 (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Fascia Costiera - Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18, 1,9 e 20 (93.58%)
- ricade parzialmente in zona Colture erbacee specializzate - Aree Agroforestali, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 28, 29, 30 (74.46%)
- ricade parzialmente In zona NS - Boschi - Aree Naturali Subnaturali, Assetto ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 22, 23, 24 (25.54%)
- ricade interamente in zona Hi4 Salvaguardia - Aree di pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dalla Delibera di C.C. n° 29 del 16/10/2015 (100%)
- ricade interamente in zona Hg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con pericolosità assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100%)
- ricade parzialmente in zona Hi1 - Aree di pericolosità idraulica moderata, disciplinate dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I. (0.59%)
- ricade parzialmente in zona Hi2 - Aree di pericolosità idraulica media, disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I. (1.22%)
- ricade parzialmente in zona Hi3 - Aree di pericolosità idraulica elevata, disciplinate dall' art. 28 delle N.T.A. del P.A.I. (0.68%)
- ricade parzialmente in zona Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata, disciplinate dall' art. 27 delle N.T.A. del P.A.I. (92.07%)
- ricade interamente in zona Rg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con rischio assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (0.59%)
- ricade parzialmente in zona Ri2 - Aree a rischio idraulico medio, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (1.22%)
- ricade parzialmente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (0.68%)
- ricade parzialmente in zona Ri4 - Aree a rischio idraulico molto elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (92.7%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo400m\_Strahler - Fascia di rispetto di 400 metri sugli elementi idrici Strahler' disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (38.46%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 50m\_Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (59.14%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 10m\_Strahler - Fascia di rispetto di 10 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (4.75%)
- ricade parzialmente in zona FF\_A\_2 - Fascia fluviale A con tempo di ritorno di 2 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F. (9.8%)
- ricade parzialmente in zona FF\_A\_50 - Fascia fluviale A con tempo di ritorno di 50 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F. (90.02%)

Foglio: 0087 Numero: **00222** Sezione: A



- ricade interamente in zona DM 24-02-1977 - Area sottoposta a vincolo idrogeologico, disciplinata dal D.M. 24/02/1977 (100.0%)
- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.W.C. Adottato (100.0%)
- ricade parzialmente in zona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (99.72%)
- ricade interamente in zona Vincolo\_150m - Area di rispetto di 150 metri sulle acque pubbliche individuate dal P.P.R., disciplinata dal R.D.11/12/'33 n° 1775 e dalla L.R. 07/05/'93 n° 23 {100.0%}
- ricade interamente in zona AP\_Bassa Valle del Coghinas - Ambito paesaggistico, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 12, 13, 14 e 15 (100.0%)
- ricade interamente in zona Fascia Costiera - Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18, 1,9 e 20 (100%)
- ricade parzialmente in zona Colture erbacee specializzate - Aree Agroforestali, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 28, 29, 30 (53.46%)
- ricade parzialmente In zona NS - Boschi - Aree Naturali Subnaturali, Assetto ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 22, 23, 24 (46.54%)
- ricade interamente in zona Hi4 Salvaguardia - Aree di pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dalla Delibera di C.C. n° 29 del 16/10/2015 (100%)
- ricade interamente in zona Hg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con pericolosità assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100%)
- ricade interamente in zona Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata, disciplinate dall' art. 27 delle N.T.A. del P.A.I. (100%)
- ricade interamente in zona Rg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con rischio assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100%)
- ricade interamente in zona Ri4 - Aree a rischio idraulico molto elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (100%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 50m\_Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (39.37%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 10m\_Strahler - Fascia di rispetto di 10 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (20.45%)
- ricade parzialmente in zona FF\_A\_2 - Fascia fluviale A con tempo di ritorno di 2 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F. (39.65%)
- ricade parzialmente in zona FF\_A\_50 - Fascia fluviale A con tempo di ritorno di 50 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F. (60.35%)

Foglio: 0087 Numero: **00249** Sezione: A

- ricade interamente in zona Rischio geomorfologico tipo montano - Area caratterizzata da generico rischio geomorfologico ed idrogeologico tipico di territorio montano (100%)
- ricade interamente in zona DM 24-02-1977 - Area sottoposta a vincolo idrogeologico, disciplinata dal D.M. 24/02/1977 (100.0%)
- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.W.C. Adottato (100.0%)
- ricade parzialmente in zona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (6.59%)
- ricade interamente in zona F3 - Zona omogenea di interesse turistico, disciplinata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (93.41%)

- ricade parzialmente in zona Vincolo\_150m - Area di rispetto di 150 metri sulle acque pubbliche individuate dal P.P.R., disciplinata dal R.D.11/12/'33 n° 1775 e dalla L.R. 07/05/'93 n° 23 {13.48%}
- ricade parzialmente in zona di rispetto stradale, fascia di rispetto stradale , disciplinata dall'art.20 NTA e PUC (39.64%)
- ricade interamente in zona AP\_Bassa Valle del Coghinas - Ambito paesaggistico, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 12, 13, 14 e 15 (100.0%)
- ricade interamente in zona Fascia Costiera - Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18, 1,9 e 20 (100%)
- ricade interamente in zona Colture erbacee specializzate - Aree Agroforestali, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 28, 29, 30 (100%)
- ricade interamente in zona Hg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con pericolosità assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100%)
- ricade interamente in zona Rg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con rischio assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 150m\_Strahler - Fascia di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici Strahler ' disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (13.6%)

Foglio: 0087 Numero: **00260** Sezione: A

- ricade parzialmente in zona Rischio geomorfologico tipo montano - Area caratterizzata da generico rischio geomorfologico ed idrogeologico tipico di territorio montano (98.15%)
- ricade interamente in zona DM 24-02-1977 - Area sottoposta a vincolo idrogeologico, disciplinata dal D.M. 24/02/1977 (100.0%)
- ricade parzialmente in zona G1 - Zona per servizi generali, disciplinata dell'art. 28 delle NTA PUC (0.15%)
- ricade parzialmente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.U.C. Adottato (99.85%)
- ricade parzialmente in zona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (21.88%)
- ricade interamente in zona F3 – Zona omogenea di interesse turistico, disciplinata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (78.1%)
- ricade parzialmente in zona G4, aree per attrezzature e servizi urbani e territoriali, di interesse generale, disciplinate dall'art.19 delle NTA e del PUC vigente (0.02%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo\_150m - Area di rispetto di 150 metri sulle acque pubbliche individuate dal P.P.R., disciplinata dal R.D.11/12/'33 n° 1775 e dalla L.R. 07/05/'93 n° 23 {26.01%}
- ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico – Area con vincolo idrogeologico individuata la PUC e disciplinata dal RDL 30/12/1923 n. 3267 (0.0%)
- ricade parzialmente in zona Bosco - Aree a bosco prevalente individuate dal P.U.C. e disciplinate dalla L. 08/08/1985 n° 431 (97.46%)
- ricade interamente in zona AP\_Bassa Valle del Coghinas - Ambito paesaggistico, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 12, 13, 14 e 15 (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Fascia Costiera - Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18, 1,9 e 20 (1.19%)
- ricade parzialmente in zona Colture erbacee specializzate - Aree Agroforestali, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 28, 29, 30 (0.47%)
- ricade parzialmente In zona NS - Boschi - Aree Naturali Subnaturali, Assetto ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 22, 23, 24 (99.53%)
- ricade parzialmente in zona Hi1 – salvaguardia - Aree di pericolosità idraulica moderata, disciplinate dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I. (0.17%)



- ricade parzialmente in zona Hi2 -salvaguardia Aree di pericolosità idraulica media, disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I. (0.46%)
- ricade parzialmente in zona Hi3 – salvaguardia - Aree di pericolosità idraulica elevata, disciplinate dall' art. 28 delle N.T.A. del P.A.I. (0.09%)
- ricade parzialmente in zona Hi4 – salvaguardia -Aree di pericolosità idraulica molto elevata, disciplinate dall' art. 27 delle N.T.A. del P.A.I. (4.18%)
- ricade interamente in zona Hg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con rischio assente, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Hi1 - Aree di pericolosità idraulica moderata, disciplinate dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I. (0.15%)
- ricade parzialmente in zona Hi2 - Aree di pericolosità idraulica media, disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I. (0.29%)
- ricade parzialmente in zona Hi3 - Aree di pericolosità idraulica elevata, disciplinate dall' art. 28 delle N.T.A. del P.A.I. (0.14%)
- ricade parzialmente in zona Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata, disciplinate dall' art. 27 delle N.T.A. del P.A.I. (1.03%)
- ricade interamente in zona Rg0 – Aree non soggette a fenomeni franosi, con rischio assente, disciplinata dalle NTA e dal PAI (100%)
- ricade parzialmente in zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (0.15%)
- ricade parzialmente in zona Ri2 - Aree a rischio idraulico medio, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (0.29%)
- ricade parzialmente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (0.14%)
- ricade parzialmente in zona Ri4 - Aree a rischio idraulico molto elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. (1.03%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo400m\_Strahler - Fascia di rispetto di 400 metri sugli elementi idrici Strahler ' disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (70.47%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 50m\_Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (32.12%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 10m\_Strahler - Fascia di rispetto di 10 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (0.01%)
- ricade parzialmente in zona FF\_A\_50 - Fascia fluviale A con tempo di ritorno di 50 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F. (3.99%)
- ricade parzialmente in zona FF\_B\_100 - Fascia fluviale B con tempo di ritorno di 100 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F. (0.004%)
- ricade parzialmente in zona FF\_B\_200 - Fascia fluviale B con tempo di ritorno di 200 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F. (0.62%)
- ricade parzialmente in zona FF\_C - Fascia fluviale B con tempo di ritorno di 500 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F. (0.15%)
- 

Foglio: 0087 Numero: **00261** Sezione: A

- ricade interamente in zona Rischio geomorfologico tipo montano - Area caratterizzata da generico rischio geomorfologico ed idrogeologico tipico di territorio montano (100%)
- ricade interamente in zona DM 24-02-1977 - Area sottoposta a vincolo idrogeologico, disciplinata dal D.M. 24/02/1977 (100.0%)
- ricade parzialmente in zona G1 - Zona per servizi generali, disciplinata dall'art. 28 delle NTA PUC (13.98%)

- ricade parzialmente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.U.C. Adottato (86.02%)
- ricade interamente in zona F3 – Zona omogenea di interesse turistico, disciplinata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (99.32%)
- ricade parzialmente in zona G4, aree per attrezzature e servizi urbani e territoriali, di interesse generale, disciplinate dall'art.19 delle NTA e del PUC vigente (0.68%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico – Area con vincolo idrogeologico individuata la PUC e disciplinata dal RDL 30/12/1923 n. 3267 (0,5%)
- ricade parzialmente in zona Bosco - Aree a bosco prevalente individuate dal P.U.C. e disciplinate dalla L. 08/08/1985 n° 431 (12.54%)
- ricade interamente in zona AP \_Bassa Valle del Coghinas - Ambito paesaggistico, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 12, 13, 14 e 15 (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Colture erbacee specializzate - Aree Agroforestali, Assetto Ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 28, 29, 30 (63.79%)
- ricade parzialmente In zona NS - Boschi - Aree Naturali Subnaturali, Assetto ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 22, 23, 24 (36.21%)
- ricade interamente in zona Hg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con rischio assente, disciplinata (100%)
- ricade interamente in zona Rg0 - Aree non soggette a fenomeni franosi, con rischio assente, disciplinata (100%)
- ricade interamente in zona Vincolo 400m\_Strahler - Fascia di rispetto di 400 metri sugli elementi idrici Strahler ' disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (100%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 50m\_Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (3.25%)
- ricade parzialmente in zona Vincolo 10m\_Strahler - Fascia di rispetto di 10 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (5.57%)

#### **QUESITO N. 6**

“Conformità alla normativa-sanabilità”

#### **AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

Gli immobili presenti al Catasto Fabbricati al mapp. 180, 181 e 178

risultano privi di Concessione Edilizia e di qualsiasi atto essendo stati edificati ante il 1967

- Dichiarazione di abitabilità ed usabilità rilasciata il 25/05/1976

Riguardo il mappale 181 risulta presente una tettoia/veranda coperta non presente nella planimetria catastale che necessita di accertamento di conformità.

Presumibilmente al costo di 2.500 euro

#### **QUESITO N. 7 “Gravami”**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

#### **QUESITO N. 8 “Spese”**

Nessuna spesa di gestione, se non gli oneri dati dalle tasse dovute sugli immobili e sui terreni.

#### **QUESITO N. 9 “Divisione in lotti”**

Considerate le caratteristiche dei terreni e degli immobili di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in lotti:

Lotto 1: costituito da mappale **222, 221 e 13** ed il fabbricato al mappale 178;

Lotto 2: mappale **119, 75, 260, 261** e gli edifici ai mappali 180 e 181;

Lotto 3: mappale **249**.

#### **QUESITO N. 10 “Divisibilità in natura”**

I fabbricati non sono divisibili, in quanto il 181 A3 abitazione utilizzabile mentre il 181 sono dei ruderi da ristrutturare.

#### **QUESITO N.11 “Stato del bene”**

1 -Attualmente l'abitazione in oggetto, con le pertinenze ed accessori annessi non è occupata.

2 -Terreni sono incolti ed in stato di abbandono.

#### **Titolo dell'occupazione:**

nessuno

#### **QUESITO N. 12 “Assegnazione casa coniugale”**

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

#### **QUESITO N. 13 “Regime vincolistico”**

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

#### **QUESITO N. 14 “Determinazione del valore”**

In riscontro al quesito proposto, si comunica che il valore di mercato più probabile dell'immobili e dei Terreni oggetto del pignoramento, determinato tramite il metodo del Market Comparison Approach (MCA):

Foglio 87 mappale 180 A3 abitazione **Euro 91.882,00**

Foglio 87 mappale 180 C6 Magazzino **Euro 44.365,00 (rudere)**

Foglio 87 mappale 178 C6 Stalla Euro **21.384,00 (rudere)**

Foglio 87 mappale 13 terreno Euro **1.036,00 (mq 942,00)**

Foglio 87 mappale 75 terreno Euro **1.777,00 (mq 2413,00)**

Foglio 87 mappale 119 terreno Euro **11.092,00 (mq 10084,00)**

Foglio 87 mappale 221 terreno Euro **23.881,00 (mq 23528,00)**

Foglio 87 mappale 222 terreno Euro **5.635,00 (mq 5123,00)**

Foglio 87 mappale 249 terreno Euro **6.222,00 (mq 5656,00)**

Foglio 87 mappale 260 terreno Euro **69.080,00 (mq 62653,00)**

Foglio 87 mappale 261 terreno Euro **8.065,00 (mq 7332,00)**

**Per la vendita all'incanto si consiglia la seguente suddivisione in lotti:**

**Lotto1:**

Mappale 260, 261,119 e 75 terreni

Mappali 180 e 181 fabbricati (di cui il 180 rudere)

Totale Euro 224.484,00

**Lotto2:**

Mappali 222,221,13 terreni

Mappale 178 fabbricato (rudere)

Totale Euro 51.936,00

**Lotto3:**

Mappali 249 terreno

Totale Euro 6.222,00

Tanto doveva relazionare lo scrivente.

**Il CTU**

