

TRIBUNALE DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 408/06

Promosso da xxxxxxxxxxxx
Contro
i Sig.ri Xxxxxx Xxxxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Antonio Volpe



Studio Tecnico di Ingegneria
Ing. Antonio Volpe
Via Corsica, 35
09126 Cagliari

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 408/06

Promosso da Xxxxx Xxxxx xxx
Contro
i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Antonio Volpe

Il sottoscritto Ing. Antonio Volpe, nato a Cagliari il 02/06/1969 e residente in Cagliari in Via Corsica n.35, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 5115, nominato con provvedimento in data 23/03/2007, nell'udienza del 11/07/2007 dichiarava di accettare l'incarico e previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, il sottoscritto prestava giuramento di rito e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico qui di seguito esplicitata:

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

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2. 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);
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli i 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;
9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniugo separato o dall'ex coniugo del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico

dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, promosso dall'Avvocato Xxxxx Xxxxx in qualità di rappresentante pro-tempore del Xxxxx Xxxxx e depositato alla Cancelleria del Tribunale di Cagliari, si rileva che gli immobili pignorati sono i seguenti:

Beni di proprietà del **XxxxxxxxxXxxxxxxxx** in Villacidro:

Immobilabile a) piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 10 mapp. 92;

Immobilabile b) piena proprietà del fabbricato in via Nazionale n. 75 distinto al N.C.E.U. al F. 2 mapp. 2823/2.

Immobilabile c) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 2 mapp. 38;

Immobilabile d) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 2 mapp. 16 (attualmente mapp. 393);

Immobilabile e) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 2 mapp. 40;

Immobilabile f) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 2 mapp. 404;

Immobilabile g) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 2 mapp. 376;

Immobilabile h) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 3/b (attualmente mapp. 511);

Immobilabile i) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 32/b (attualmente mapp. 521);

Immobilabile j) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 380;

Immobilabile k) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 16/c (attualmente mapp. 514);

Beni di proprietà della **Sig.ra Xxxxx Xxxxx**:

Immobilabile l) quota di 1/4 proprietà della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al F. 1, Mapp.996/2;

RISPOSTA AI QUESITI

Al fine di poter dare risposta ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo visione dei documenti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, ed effettuando tutti gli accertamenti necessari su detti immobili.

In particolare si è proceduto con l'acquisizione presso il Catasto delle visure storiche e quindi sono state fatte ulteriori verifiche presso gli uffici del RR.II. di Cagliari al fine di integrare la documentazione presente agli atti. In particolare è stato acquisito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli aggiornato alla data del 10.08.2008 per integrare la certificazione notarile depositata agli atti dal Notaio Xxxxx Xxxxx.

È stata inoltre acquisita la documentazione relativa alla presenza di eventuali contratti di locazione sia all'ufficio del Registro di Cagliari sia alla locale autorità di pubblica sicurezza.

Successivamente presso il Comune di Villacidro sono stati richiesti le copie dello strumento urbanistico vigente indicante le zone urbanistiche di appartenenza degli immobili, delle relative norme di attuazione. Inoltre sono stati richiesti gli elaborati e certificazioni dei fabbricati presenti sui lotti oggetto del contenzioso.

Quindi, con la scorta di tutti gli elementi acquisiti e previa comunicazione al soggetto esecutato, il sottoscritto si è presentato nel giorno 10/10/2007 presso l'immobile sito in Villacidro distinto al N.C.E.U al F. F/2 mapp. 2823 sub 2 per procedere al rilievo dei beni oggetto della procedura.

Nel luogo era presente il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che ha acconsentito l'accesso, e pertanto si sono potuti rilevare tutti gli immobili oggetto della procedura (vedasi allegato C6). Quindi si è proceduto a effettuare tutti gli altri accertamenti e ad acquisire gli elementi conoscitivi sui beni necessari ai fini, dell'espletamento dell'incarico.

QUESITO N.1

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

**VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE
DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.**

Prima dell'inizio dell'attività del sottoscritto, è stata verificata la completezza della documentazione allegata agli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari dall'Avvocato Xxxxx Xxxxx , procuratore del soggetto pignorante, relativamente agli immobili individuati nella trascrizione dell'atto di pignoramento e di seguito elencati.

Beni di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~XXXXXXXXXX in Villacidro:

Immobile a) piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 210 mapp. 92 di

77.720 mq;

Immobile b) piena proprietà del fabbricato in via Nazionale distinto al N.C.E.U.

Sez. F F 2 mapp. 2823 sub 2.

Immobilabile c) piena proprietà di terreno in Regione “Riu Peis” e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 38 di 4.560 mq;

Immobilabile d) piena proprietà di terreno in Regione “Riu Peis” e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 16 di 237 mq;

Immobilabile e) piena proprietà di terreno in Regione “Riu Peis” e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 40 di 953 mq;

Immobilabile f) piena proprietà di terreno in Regione “Riu Peis” e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 404 di 1.855 mq;

Immobilabile g) piena proprietà di terreno in Regione “Riu Peis” e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 376 di 4.010 mq;

Immobilabile h) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp.
3/b di 120 mq;

Immobilabile i) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp.
32/b di 190 mq;

Immobilabile j) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp.
380 di 577 mq;

Immobilabile k) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 16/c
di 68 mq;

Beni di proprietà Sig. Xxxxxx Xxxxxx in Villacidro

Immobilabile l) quota di 1/4 proprietà della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al
sez. F F. 1, Mapp. 996 sub 2;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI BENI OGGETTO PIGNORAMENTO

Di seguito si espone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili a), c), d), e), f), g), h), i), j) e k) oggetto di pignoramento, così come certificato nell'atto dal Avv. Xxxxx Xxxxx, Notaio in Cagliari, depositato come allegato al procedimento di esecuzione immobiliare n. 408/06.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Scrittura privata autentica nelle firme con rogito Xxxx Xxxx in data 28/08/1963 Rep.

5186

Ipoteca volontaria di L. 1.610.000 a garanzia del capitale di L. 1.238.000 estinguibile

in 12 anni

A FAVORE: XXXXX XXXXX xxx– Istituto di Diritto Pubblico S.p.A.

CONTRO: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXX

CONTRO: XXXXXX XXXXXX XXXXX nato a XXXXXX il XXXXX Gravante sugli immobili:

immobile f) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. sez. C F.2, Mapp 37/a di 1.855 mq;

immobile c) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. sez. C F.2, Mapp 38/a di 8750 mq;

Trascritta a Cagliari il 16/09/1963 Cas. 13566- Art. 1158.

2. Rogito XXXX XXXX in data a16/10/1980 Rep. 29158/14268

Ipoteca volontaria di L. 21.500.000 a garanzia del mutuo di L. 13.523.00 estinguibile in anni 15

A FAVORE: XXXXX XXXXX xxx– Istituto di Diritto Pubblico S.p.A.

CONTRO: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXX

Gravante sugli immobili:

immobile f) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. F.2, Mapp 37/a di 1.855 mq;

immobile g) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. F.2, mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq ;

Trascritta a Cagliari il 04/11/1980 Cas. 20527- Art. 1355.

2a) Rogito XXXX XXXX in data 16/11/1982 Rep. 31242/15713

Annotamento di erogazione somma e conferma tasso di interesse

Annotato a Cagliari il 09/12/1982 Cas. 25809 – Art. 2686

3. Rogito XXXX XXXX in data 16/10/1980 Rep. 29158/14268

Trascrizione dei patti

A FAVORE: XXXXX XXXXX xxx– Istituto di Diritto Pubblico S.p.A.

CONTRO: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX

Gravante sugli immobili:

immobile f) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. F.2, Mapp 37/a di 1.855 mq;

immobile g) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. F.2, mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq ;

Trascritta a Cagliari il 04/11/1980 Cas. 20528 Art. 16954

4. Rogito Xxxx Xxxx in data 29/08/1986 Rep. 29972

Ipoteca volontaria di L. 54.000.000 a garanzia del mutuo di L. 27.217.500 estinguibile in anni 15, concesso a XXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXX

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX

CONTRO: XXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX

Gravante sugli immobili:

immobile g) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T Sez. C. F.2, Mapp 376;

immobile d) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. F.2, mapp. 16 (ex 16/a) di 237 mq ;

immobile e) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. F.2, mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq ;

Iscritta a Cagliari il 13/09/1986 Cas. 17572 Art. 2111

4a) Rogito Xxxx Xxxx in data 28/10/1986 Racc. 11187

Annotamento di erogazione somma

Annotato a Cagliari il 10/06/1987 Cas. 13055 – Art. 1892

5. Rogito Xxxx Xxxx in data 29/08/1986 Rep. 29973

Ipoteca volontaria di L. 100.000.000 a garanzia del mutuo di L. 51.147.500 estinguibile in anni 15, concesso a XXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXX

A FAVORE: XXXXXXXX

CONTRO: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXX

CONTRO: XXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXX

Gravante sugli immobili:

immobile g) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T Sez. C. F.2, Mapp 376 di 4.010 mq;

immobile d) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. Sez. C F.2, mapp. 16 (ex 16/a) di 237 mq ;

immobile e) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. Sez. C F.2, mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq ;

Iscritta a Cagliari il 13/09/1986 Cas. 17573 Art. 2112

5a) Rogito XXXX XXXX in data 11/02/1987 Rep. 31950/11469

Annotamento di riduzione del mutuo a L. 50.893.000 ad erogazione a saldo

Annotato a Cagliari il 01/07/1987 Cas. 14885 – Art. 2265

6. Rogito XXXX XXXX in data 20/10/1986 Rep. 35080/12063

Ipoteca volontaria di L. 20.000.000 a garanzia del mutuo di L. 11.476.500 estinguibile in anni 15, concesso a XXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX

A FAVORE: XXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXX

CONTRO: XXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX

Gravante sugli immobili:

immobile g) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T Sez. C. F.2, Mapp 376 di 4.010 mq;

immobile d) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. Sez. C F.2, mapp. 16 (ex 16/a) di 237 mq ;

immobile e) Terreno in Reg. Riu Peis distinto al C.T. Sez. C F.2, mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq ;

Iscritta a Cagliari il 10/11/1987 Cas. 25334 Art. 3791
6a) Rogito Xxxx Xxxx in data 21/04/1988 Racc. 12580
Annotamento di erogazione e conferma tasso di interesse
Annotato a Cagliari il 13/09/1988 Cas. 20876 – Art. 3364



7. Ufficiale Giudiziario in data 18/09/2006 Rep. 966/2006

Verbale di pignoramento immobili



A FAVORE: Xxxxxx Xxxxxx xxx Cagliari - 01564.560900

CONTRO: Xxxxxx XXXXXXXXXXXX nato a Xxxxxx il Xxxxxx

CONTRO: Xxxxxx Xxxxxx nata a Xxxxxx il Xxxxxx

Gravante sugli immobili di proprietà Xxxxxx XXXXXXXXXXXX:

Immobilabile a) piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 210 mapp. 92 di
77.720 mq;

Immobilabile c) piena proprietà di terreno in Regione “Riu Peis” e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 38 (ex 406/a, 38/a) di 4.560 mq;

Immobilabile d) piena proprietà di terreno in Regione “Riu Peis” e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 393 (ex 16, 16/a) di 237 mq;

Immobilabile e) piena proprietà di terreno in Regione “Riu Peis” e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq;

Immobilabile f) piena proprietà di terreno in Regione “Riu Peis” e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 404 (ex 37/a) di 1.855 mq;

Immobilabile g) piena proprietà di terreno in Regione “Riu Peis” e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq;

Immobilabile h) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp.
511 (ex 3/b) di 120 mq;

Immobilabile i) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp.
521 (ex 32/b) di 190 mq;

Immobilabile j) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp.
380 (ex 40/c) di 577 mq;



Immobilabile k) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 514
(ex 393/c, 16/c) di 68 mq;

Iscritta a Cagliari il 04/10/2006 Cas. 40806 Art. 27337



Di seguito si espone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile b) oggetto di pignoramento, così come certificato nell'atto dal Avv. Xxxxx Xxxxx, Notaio in Cagliari, depositato come allegato al procedimento di esecuzione immobiliare n.408/06. Sulla base delle ricerche portate avanti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II., l'elenco è aggiornato alla data 01/10/2007.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Ufficiale Giudiziario in data 18/09/2006 Rep. 966/2006

Verbale di pignoramento immobili

A FAVORE: Xxxxx Xxxxx xxx Cagliari - 01564.560900

CONTRO: Xxxxxx XXXXXXXXXXXX nato a Xxxxxx il Xxxxx

CONTRO: Xxxxxx XXXXXXXX nata a Xxxxxx il Xxxxx

Gravante sugli immobili di proprietà Xxxxxx XXXXXXXXXXXX:

Immobilabile b) Stabile in via Nazionale n. 75 al p.1 Sez. F. F. 2 Mapp. 2823 sub 2

Trascritta a Cagliari il 04/10/2006 Cas. 40806 Art. 27337

Di seguito si espone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile l) oggetto di pignoramento, così come certificato nell'atto dal Notaio Xxxxx Xxxxx, depositato come allegato al procedimento di esecuzione immobiliare n.408/06. Sulla base delle ricerche portate avanti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II., l'elenco è aggiornato alla data 01/10/2007.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Ufficiale Giudiziario in data 18/09/2006 Rep. 966/2006

Verbale di pignoramento immobili

A FAVORE: Xxxxx Xxxxx xxx Cagliari - 01564.560900

CONTRO: Xxxxx Xxxxxxxxx nato a Xxxxx il Xxxxx

CONTRO: Xxxxx Xxxxx nata a Xxxxx il Xxxxx

Gravante sugli immobili di proprietà 1/4 Sig. Xxxxx Xxxxx:

immobile l) Fabbricato Sez. F. F.1 Mapp. 996/2

Trascritta a Cagliari il 04/10/2006 Cas. 40806 Art. 27337

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.2

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.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobilabile a) - piena proprietà di fondo rustico sito nel Comune di Villacidro distinto nel N.C.T. alla sez. B Fg.10, Mapp. 92

L'immobile a) consiste in un fondo rustico ubicato a circa 4,5 km dal centro di Villacidro in località "Is Molas", caratterizzata dalla presenza di altri terreni agricoli. Lo si raggiunge in maniera agevole percorrendo la S.S. n. 196 fino al Km. 32,500 dove, inserendosi in una strada interpodereale, dopo circa 100 m si arriva al fondo.

Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare che il fondo è stato oggetto di un incendio che ha interessato circa l'80 % della superficie, la macchia mediterranea e le querce presenti ne hanno risentito in modo importante (vedasi foto 1,2).

Il fondo è attraversato, per una buona parte della lunghezza lungo l'asse est-ovest, da due sentieri sterrati che terminano all'interno del terreno. L'immobile in oggetto risulta delimitato da una strada interpodereale a nord dove si trovano i mappali 157/n, 157/m,

157/l, 157/i, 188/g, 238, 239, 240, 241e dal 242. A est è delimitato da una strada sterrata, mentre a sud e ovest non sono definite delle recinzioni (vedasi estratto di mappa allegato D).

Il terreno, dalla forma triangolare, è posizionato su un tratto collinare a media pendenza. Non è servito da alcun impianto di irrigazione, né sono presenti pozzi d'acqua.

Attualmente non è coltivato ma sembra utilizzato a pascolo, inoltre non sono presenti fabbricati.

È individuato al Catasto Terreni alla sez. B Fg.10, Mapp. 92 e ha classamento pascolo 2, con reddito dominicale € 120,42 e reddito agrario € 80,28. La superficie catastale del lotto risulta di 77.720 mq (vedasi visura allegato D).

Immobilie b) Fabbricato in via Nazionale n. 73 al p.T-1 Sez. F. F. 2 Mapp. 2823 sub. 2

L'immobile b) oggetto di pignoramento consiste in un'unità immobiliare di tre piani e sottotetto, destinata a civile abitazione, sito in Villacidro in provincia di Cagliari in via Nazionale n. 85-87 (vedasi Foto n.18) e distinto al N.C.E.U. sez. F F. 2, mapp.2823 sub.2 – categ. A/2, classe 5, consistenza 7 vani.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio della concessione n. 238 prot. 5570 del 20/10/1978, successivamente in data 08/04/2002 è stata rilasciata un'altra concessione n. 27 per i "lavori di costruzione di una soffitta a copertura della terrazza esistente nel proprio fabbricato per abitazione sito in Via Nazionale". A seguito delle concessioni non risulta alcuna comunicazione di inizio e fine lavori.

Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare che l'immobile si trova all'interno del centro abitato di Villacidro lungo la via Nazionale, strada principale che attraversa il paese. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici di due/tre piani destinati prevalentemente a civile abitazione con al piano terra negozi e servizi in genere.

L'accesso allo stabile avviene (vedasi allegati C) sia tramite il portone pedonale in legno in corrispondenza del civico 85 che attraverso la serranda in ferro del garage al

civico 87. Lungo la strada sono presenti i marciapiedi, così come le principali reti cittadine, tra cui la rete idrica, l'impianto di smaltimento delle acque nere, l'impianto telefonico, ecc. Lo stabile ha pianta pressoché rettangolare.

Attraversando il portone in legno si accede ad un piccolo disimpegno di 3,40 mq (vedasi Foto n.19) e, percorrendo le rampe di scale in biancone, si arriva al soggiorno di 30,75 mq del primo piano (vedasi Foto n.21). Una seconda via di accesso che conduce al disimpegno menzionato prima è possibile attraverso una serranda del garage di 14,85 mq (vedasi Foto n.20). Il garage ha una pavimentazione in gres. Al primo piano si trova una camera di 10,15 mq (vedasi Foto n.22), con annesso balcone di 2,05 mq prospiciente la via Nazionale, il soggiorno che si affaccia su un balcone di 2,30 sempre prospiciente la via Nazionale, un corridoio di 5,70 mq (vedasi Foto n.23) che disimpegna un bagno di 3,20 mq (vedasi Foto n.24) e la cucina di 13,10 mq con balcone di 3,75 mq prospettante il cortile interno (vedasi Foto n.25).

Successivamente, percorrendo le scale in legno presenti nel soggiorno si accede al secondo piano al centro di un corridoio di 10,95 mq (vedasi Foto n.26,27). Da questo si accede ad una prima camera di 12,00 mq (vedasi Foto n.32) con balcone di 4,75 mq prospettante la via Nazionale, così come la seconda camera di 16,60 mq (vedasi Foto n.47) con annesso balcone di 2,90 mq, inoltre, sempre su tale via si affaccia anche un ripostiglio di 4,60 (vedasi Foto n.28). Sono inoltre presenti una terza camera da letto di 11,35 mq (vedasi Foto n.29,31) con balcone di 3,75 mq prospiciente il cortile interno ed un bagno di 6,65 mq (vedasi Foto n.33). Sia nelle pareti della camera che del terrazzo sono presenti tracce di umidità. Dal corridoio, attraverso una ripida scala in legno, si accede al locale di sgombero del sottotetto di 14,60 mq (vedasi Foto n.26,e 34).

La struttura portante è costituita presumibilmente da travi e pilastri in cls per uno spessore di circa 30 cm. I solai sono presumibilmente di tipo misto, costituiti da travi tipo Bausta e pignatte interposte con sovrastante caldana. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni, opportunamente intonacati e tinteggiati. La copertura in tegole a doppia falda inclinata non è accessibile.

Sia il portone di accesso dalla strada che quello del piano sono in discrete

condizioni; gli infissi interni che quelli esterni sono realizzati in legno. La cucina presenta un placcaggio unicamente in corrispondenza dell'angolo cottura e del lavello, il bagno al primo piano è placcato a tutt'altezza. Al suo interno sono posizionati un lavatoio, in wc un lavandino e un piccolo scaldabagno. Tutti i sanitari sono in vetrochina e dotati di rubinetti in ottone cromato. Il bagno del secondo piano, ristrutturato di recente, ha un rivestimento sino ad un'altezza di circa 2 m realizzato con in due tonalità di rosa e a circa 80 cm sono posizionati dei listelli a sporgere. All'interno del bagno sono posizionati un wc, un bidet un lavabo ed una doccia con box doccia, tutti dotati di rubinetteria in ottone cromato.

In generale le condizioni interne dell'appartamento sono discrete così come le rifiniture interne sono prive di particolare pregio. In particolare il pavimento è realizzato in marmo mentre il battiscopa è in gres. Tutti gli ambienti sono aerati e prendono luce direttamente tramite finestre o porte finestre. Il livello di illuminazione delle stanze è pressoché sufficiente.

L'impianto di riscaldamento è del tipo misto per la presenza di radiatori elettrici e alcuni condizionatori ad aria. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con conduttori in rame. Nel fabbricato non ci sono parti comuni.

Nel complesso la superficie commerciale dell'immobile b) è pari alla superficie coperta considerando al 100% la superficie residenziale ed al 30% quella non residenziale:

$$\mathbf{Scomm_{PT}} = Sc + 0.30 \times Snr = 7,45 \text{ mq} + (0,30 \times 18,20 \text{ mq}) = \mathbf{12,91 \text{ mq}}$$

$$\mathbf{Scomm_{1P}} = Sc + 0.30 \times Snr = 81,50 \text{ mq} + (0,30 \times 9,50 \text{ mq}) = \mathbf{84,35 \text{ mq}}$$

$$\mathbf{Scomm_{2P}} = Sc + 0.30 \times Snr = 77,60 \text{ mq} + (0,30 \times 13,40 \text{ mq}) = \mathbf{81,62 \text{ mq}}$$

$$\mathbf{Scomm_{ST}} = 0.30 \times Snr = 0,30 \times 20,80 \text{ mq} = \mathbf{6,24 \text{ mq}}$$

Nel complesso la superficie commerciale dell'immobile B) è pari a:

$$\mathbf{Scomm_{TOT}} = \mathbf{Scomm_{PT}} + \mathbf{Scomm_{1P}} + \mathbf{Scomm_{2P}} + \mathbf{Scomm_{ST}} =$$

$$\mathbf{Scomm_{TOT}} = 12,91 + 84,35 + 81,62 + 6,24 = 185,12 \text{ mq}$$

La superficie commerciale dell'immobile b) è pari a:

$$S_{\text{comm}} = 185,12 \text{ mq}$$

Immobilie c) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 38 (ex 406/a, 38/a) di 4.560 mq;

L'immobile C) consiste in terreno ubicato a circa 2,500 km, in linea d'aria, dal centro di Villacidro, si raggiunge seguendo la provinciale per S. Gavino e da qui inserendosi successivamente lungo la comunale per Sanluri e la strada vicinale Tresargia. L'appezzamento si presenta pianeggiante, posto ad un'altitudine media di 125 m s.l.m.

Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare che il terreno trae origine da alluvioni terrazzate e detriti di falda, non presenta nessun grado di rocciosità, possiede un profondo strato attivo del suolo. Sul fondo in esame, su un basamento di calcestruzzo, sono state realizzate due serre ad arco della larghezza di circa 8 metri e lunghezza di 70 metri ognuna, altezza in gronda di m 2,50 ed una porzione di una serra in ferro e vetro di circa 55 mq che ricade anche nei mappali 376, 40 e 393. E' anche presente l'intelaiatura di un'altra serra su terra di lati circa 8 metri e lunghezza di 70 metri per una superficie di 582 mq. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Villacidro si è riscontrato che alla data del 09/07/1999, data del rilascio della concessione n. 58 del 09/07/1999 per alcuni lavori di completamento della struttura esistente, risultavano essere già realizzate alcune serre. Per tali serre non è stato trovato alcun titolo abilitativi per la costruzione, ma il successivo rilascio della concessione n. 58 permette di ipotizzare che la costruzione delle serre sia lecita.

Le serre ad arco sono realizzate in tubolare zincato a caldo con archi interposti ogni 2 metri. La serra a singolo arco (vedasi foto 3) presenta solo l'intelaiatura senza alcun tipo di copertura né automatismo elettrico. L'intelaiatura è infissa nel terreno e non vi è un basamento di contenimento per la terra della serra stessa. E' presente l'impianto di irrigazione del tipo a nebulizzazione. La seconda serra presente (vedasi foto 4), a doppio arco, risulta coperta per la maggior parte da pannelli in vetro resina con interposta di lana di roccia. Il basamento della serra è realizzato in cls presumibilmente poggiante su

vespaio. La serra è chiusa lateralmente con dei pannelli isolanti per una lunghezza di circa 14 metri (vedasi foto 5), la restante parte è chiusa con della rete frangivento. Sono inoltre presenti un pozzo, profondo circa 13 metri privo di adeguato rivestimento, un fabbricato in ordinarie condizioni di manutenzione ed una vasca di accumulo idrico realizzata in muratura con capacità circa di 16 mc.

Il mappale 38 è delimitato a nord dal mappale 26 con degli arbusti, a est con i mappali 379 e 40, a sud col mappale 376 e a ovest una rete lo delimita dal mappale 35 (vedasi estratto di mappa allegato D). Per accedere al lotto si percorre la strada interpodereale di proprietà dell'esecutato

È individuato al Catasto terreni al Fg.302, Mapp. 38 con classamento seminativo 2, con reddito dominicale €11,78 e reddito agrario €7,07. La superficie catastale del lotto risulta di 4.560 mq (vedasi visura allegato D).

Immobilabile d) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 393 (ex 16, 16/a) di 237 mq;

L'immobile d) presenta le stesse caratteristiche morfologiche dell'immobile c) poiché attiguo al precedente.

Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare che il lotto è occupato da una porzione di serra in ferro e vetro costruita presumibilmente nel 1985, a giudicare dalla data di produzione degli impianti termici presenti. Per tale costruzione valgono le considerazioni precedenti enunciate per l'immobile c).

Sul lotto è presente una porzione di serra in ferro e vetro di 89 mq di superficie che ha le restanti porzioni sui mappali 40, 38, 376.

Nell'estate del 2007 un incendio ha causato alcuni danni alla serra e la rottura di alcuni vetri laterali per una lunghezza di circa 15 metri (vedasi foto 6). La serra è a doppia navata, la parte perimetrale poggia su un muretto di blocchetti di cls alto circa 20 cm, i pilastri interni sono cementati in piccoli plinti. Il lotto non è delimitato da alcuna

recinzione.

Il mappale 393 (ex 16, 16/a) confina a nord dal mappale 40, a est col mappale 514, a sud col 16/b e a ovest col 376 (vedasi estratto di mappa allegato D). Per accedere al lotto si percorre la strada interpoderale di proprietà dell'esecutato

È individuato al Catasto terreni al Fg.302, Mapp. 393 con classamento vignetto 2, con reddito dominicale €1,71 e reddito agrario €1,10. La superficie catastale del lotto risulta di 237 mq (vedasi visura allegato D).

Immobilie e) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq;

L'immobile e) presenta le stesse caratteristiche morfologiche dell'immobile d).

Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare che il lotto è occupato da una porzione di serra in ferro e vetro costruita presumibilmente nel 1985, a giudicare dalla data di produzione degli impianti termici presenti. Per tale costruzione valgono le considerazioni precedenti enunciate per l'immobile c).

Sul mappale oggetto di perizia è presente una porzione di serra in ferro e vetro di circa 787 mq. Nell'estate del 2007 un incendio ha causato dei danni alla struttura della serra e la rottura dei vetri laterali per una lunghezza di circa 15 metri (vedasi foto 6). La serra è a doppia navata, la parte perimetrale poggia su un muretto di blocchetti di cls alto circa 20 cm, i piastrelli interni sono cementati in piccoli plinti (vedasi foto 7, 8, 9, 10,11). All'interno della serra è presente un impianto di riscaldamento costituito da due bruciatori a gasolio della potenza di circa 120,000 Kcal/h ognuno, vi sono ancora alcuni segni dell'impianto di ombreggiatura che ormai è praticamente inesistente. All'interno della serra è presente una cella frigorifera di lato 5,20 x3,50 m per un'altezza di 2,50 m.

E' presente l'impianto di irrigazione del tipo a nebulizzazione.

Il mappale 40 (ex 16, 16/a) confina a nord dal mappale 379, a est col mappale 380, a sud col 393 e a ovest sia col 376 che col 38 (vedasi estratto di mappa allegato D). Per accedere al lotto si percorre la strada interpoderale di proprietà dell'esecutato

È individuato al Catasto terreni al Fg.302, Mapp. 40 con classamento seminativo 2, con reddito dominicale €1,48 e reddito agrario €1,23. La superficie catastale del lotto risulta di 953 mq (vedasi visura allegato D).

Immobilie f) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 404 (ex 37/a) di 1.855 mq;

L'immobile f) presenta le stesse caratteristiche morfologiche dell'immobile d).

Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare che il terreno è pianeggiante con una leggera pendenza verso sud, attualmente risulta parzialmente coltivato infatti sono presenti circa 100 piante da frutto. Nell'estate del 2007 un incendio ha interessato marginalmente il frutteto danneggiando alcune piante, precedentemente a tale evento, circa 6-7 anni or sono (vedasi foto 12) era stato eseguito un intervento di potatura di ringiovanimento per aumentare la produttività. L'agrumeto è irrigato con un sistema a nebulizzazione mediante l'utilizzo del pozzo esistente sull'attiguo mappale 38.

Il mappale 404 confina a nord dal mappale 35, a est col mappale 376, a sud col mappale 37/b e a ovest una siepe cipressi lo delimita dal mappale (vedasi estratto di mappa allegato D). Per accedere al lotto si percorre la strada interpodereale in parte di proprietà dell'esecutato.

Il lotto è individuato al Catasto terreni al Fg.302, Mapp. 40 con classamento mandorleto 2, con reddito dominicale €7,66 e reddito agrario €3,83. La superficie catastale del lotto risulta di 1855 mq (vedasi visura allegato D).

Immobilie g) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq;

L'immobile g) presenta le stesse caratteristiche morfologiche dell'immobile d).

Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare la presenza di una

porzione di serra in ferro e vetro costruita presumibilmente nel 1985, a giudicare dalla data di produzione degli impianti termici presenti. Nell'estate del 2007 un incendio ha causato dei danni alla struttura della serra causando la rottura dei vetri laterali per una lunghezza di circa 15 metri (vedasi foto 13, 14). La serra è a doppia navata, la parte perimetrale poggia su un muretto di blocchetti di cls alto circa 20 cm, i pilastri interni sono cementati in piccoli plinti. All'interno della serra di circa 763 mq è presente un impianto di riscaldamento costituito da due bruciatori a gasolio della potenza di circa 120,000 Kcal/h ognuno, vi sono ancora alcuni segni del l'impianto di ombreggiatura che ormai è praticamente inesistente, inoltre è presente l'impianto di irrigazione del tipo a nebulizzazione. All'interno della serra è presente una cella frigorifera di lato 5,20 x3,50 m per un'altezza di 2,50 m.

Attualmente, la restante parte di terreno risulta sgombra da alberi (vedasi foto 15), anche se si vedono i ceppi appena tagliati di un agrumeto. A detta dell'esecutato, gli alberi sono stati tagliati poiché l'incendio dell'estate del 2007 li aveva compromessi irrimediabilmente. Il giorno del sopralluogo erano ancora evidenti i cumuli di segatura.

Il mappale 376 non ha i confini delimitati da recinzioni ma sono evidenti alcuni paletti in cemento che indicano il confine a nord col mappale 38 e col 393 a sud-est. I restanti confini non sono identificabili. Si rammenta che la porzione di serra presente ricade anche sui mappali 40 e (vedasi estratto di mappa allegato D). Per accedere al lotto si percorre la strada interpoderale di proprietà dell'esecutato

È individuato al Catasto terreni al Fg.302, Mapp. 376 con classamento seminativo 2, con reddito dominicale € 10,35 e reddito agrario € 6,21. La superficie catastale del lotto risulta di 4010 mq (vedasi visura allegato D).

**Immobilie h) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302
mapp. 511 (ex 3/b) di 120 mq;**

Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare che il terreno non viene utilizzato come terreno agricolo bensì come strada sterrata interpoderale per

l'accesso agli immobili dell'esecutato (vedasi foto 16). Nell'atto di donazione col quale l'esecutato entra in possesso dei beni è specificato " quota di comproprietà pro indiviso della striscia di terreno da adibirsi a strada". Il terreno ha una larghezza di circa 4,50 m.

Il mappale 511 non è delimitato a nord dal mappale 3/a, a sud un filare di eucaliptus lo separa dal mappale 287. A est confina col mappale 521 e a ovest è delimitato dal mappale 26 da una recinzione metallica (vedasi estratto di mappa allegato D). Per accedere al lotto si percorre la strada interpoderale di proprietà dell'esecutato

È individuato al Catasto terreni al Fg.302, Mapp. 511 (ex 3/b) con classamento mandorleto 2, con reddito dominicale €0,74 e reddito agrario €0,31. La superficie catastale del lotto risulta di 120 mq (vedasi visura allegato D).

Immobilie i) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 521 (ex 32/b) di 190 mq;

Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare che il terreno non viene utilizzato come terreno agricolo bensì come strada sterrata interpoderale per l'accesso agli immobili dell'esecutato. Nell'atto di donazione col quale l'esecutato entra in possesso dei beni è specificato " quota di comproprietà pro indiviso della striscia di terreno da adibirsi a strada" (vedasi foto 17). Il terreno ha una larghezza di circa 4,50 m.

Il mappale 521 non è delimitato a nord e ovest dal mappale 32/a, a sud un filare di eucaliptus lo separa dal mappale 287. A est confina col mappale 521 e a est è delimitato dal mappale 46 da una recinzione metallica (vedasi estratto di mappa allegato D). Per accedere al lotto si percorre la strada interpoderale di proprietà dell'esecutato

È individuato al Catasto terreni al Fg.302, Mapp. 521 (ex 32/b) con classamento mandorleto 2, con reddito dominicale €1,18 e reddito agrario €0,49. La superficie catastale del lotto risulta di 190 mq (vedasi visura allegato D).

**Immobilie j) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302
mapp. 380 (ex 40/c) di 577 mq;**



Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare che il terreno non viene utilizzato come terreno agricolo bensì come strada sterrata interpodereale per l'accesso agli immobili dell'esecutato. Nell'atto di donazione col quale l'esecutato entra in possesso dei beni è specificato " quota di comproprietà pro indiviso della striscia di terreno da adibirsi a strada" (vedasi foto 18) . Il terreno ha una larghezza di circa 4,50 m.

Il mappale 380 è un lotto lungo e stretto, a est è delimitato da un filare di eucaliptus che lo delimita dal mappale 287, a est è delimitato dalla serra realizzata sui mappali 393 e 40, mentre il mappale 379 non è delimitato. A nord e sud prosegue con una strada (vedasi estratto di mappa allegato D). Per accedere al lotto si percorre la strada interpodereale di proprietà dell'esecutato

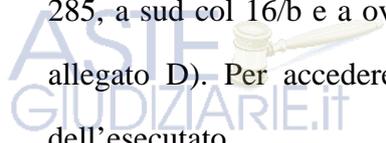
È individuato al Catasto terreni al Fg.302, Mapp. 380 con classamento seminativo 2, con reddito dominicale €0,89 e reddito agrario €0,74. La superficie catastale del lotto risulta di 577 mq (vedasi visura allegato D).



**Immobilie k) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp.
514 (ex 393/c, 16/c) di 68 mq;**

Dal sopralluogo in situ del 10/10/2007 si è potuto constatare che il terreno non viene utilizzato come terreno agricolo bensì come strada sterrata interpodereale per l'accesso agli immobili dell'esecutato. Nell'atto di donazione col quale l'esecutato entra in possesso dei beni è specificato " quota di comproprietà pro indiviso della striscia di terreno da adibirsi a strada" . Il terreno ha una larghezza di circa 4,50 m.

Il mappale 514 è il prolungamento del mappale 380. A est confina col mappale 285, a sud col 16/b e a ovest con la serra del mappale 393 (vedasi estratto di mappa allegato D). Per accedere al lotto si percorre la strada interpodereale di proprietà dell'esecutato



È individuato al Catasto terreni al Fg.302, Mapp. 514 con classamento vigneto 2, con reddito dominicale €0,49 e reddito agrario €0,32. La superficie catastale del lotto risulta di 68 mq (vedasi visura allegato D).

QUESITO N.3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- a) piena proprietà di terreno distinto al C.T. sez. B F. 10 mapp. 92 di 77.720 mq;**

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene.

- b) piena proprietà del fabbricato in via Nazionale n. 75 distinto al N.C.E.U. al F 2 mapp. 2823 sub 2.**

L'immobile b) è descritto nell'atto di pignoramento non è situato al civico 75 ma al civico 85-87, tale differenza è data dall'aggiornamento dei numeri civici operato dal Comune.

In ogni modo i dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento consentono comunque l'individuazione univoca del bene.

- c) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 38 di 4.560 mq;**

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene.

- d) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 16 di 237 mq;**

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, anche se attualmente, il mappale è individuato con l'identificativo 393.

- e) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 40 di 953 mq;**

- f) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 404 di 1.855 mq;**

- g) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 376 di 4.010 mq;**

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene.

- h) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 3/b di 120 mq;**

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento sono parzialmente erranei, comunque consentono l'individuazione univoca del bene che attualmente è individuato col mapp. 511.

- i) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 32/b di 190 mq;**

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento sono parzialmente erranei,

comunque consentono l'individuazione univoca del bene che attualmente è individuato col mapp.521.



- j) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 380 di 577 mq;**

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene.



- k) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 16/c di 68 mq;**

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento sono parzialmente erronei, comunque consentono l'individuazione univoca del bene che attualmente è individuato col mapp. 514.

- l) quota di 1/4 proprietà della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al F. 1, Mapp.996 sub 2;**

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento sono erronei e non consentono l'individuazione del bene.



QUESITO N.4

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

- a) piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 210 mapp. 92 di 77.720 mq;**

Non è necessario effettuare aggiornamenti catastali.

- b) piena proprietà del fabbricato in via Nazionale n. 75 distinto al N.C.E.U. al F 2 mapp. 2823 sub 2.**

Ai fini dell'aggiornamento catastale si sta procedendo alla presentazione delle planimetrie catastali, poiché, pur risultando accatastato l'immobile non erano presenti le relative planimetrie catastali. Inoltre si è variato il numero civico.

- c) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 38 di 4.560 mq;**

Sul terreno distinto al F. 302 mappale 38 sono state realizzate delle serre che attualmente non risultano come variazioni colturali. Allo stato attuale si è già effettuato il rilievo celerimetrico necessario per le modifiche da apportare agli immobili. Per la definizione della pratica, il sottoscritto è in attesa del rilascio da parte dell'Agenzia del Territorio di Cagliari delle qualità con le quali individuare le colture secondo la nuova procedura informatizzata Docte. Inoltre si è proceduto alla regolarizzazione dell'intestazione della ditta mediante acquisizione voltura atto.

- d) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 16 di 237 mq;**

Attualmente il mappale 16 ha assunto l'identificativo 393. Anche su questo terreno si è riscontrata la presenza di una porzione di serra che si estende anche sui mappali 38, 376 e 40, per cui, a seguito del rilievo eseguito si sta procedendo all'aggiornamento della situazione catastale. Inoltre si è proceduto alla regolarizzazione dell'intestazione della ditta mediante acquisizione voltura atto.

e) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 40 di 953 mq;

Il bene oggetto di stima è attiguo ai terreni precedentemente descritti e presenta le stesse caratteristiche, infatti è praticamente pianeggiante con un leggera pendenza verso sud-est. Sul terreno insiste una porzione di una serra in acciaio e vetro che occupa la maggior parte del lotto. A seguito di tale situazione è stato eseguito un rilievo per la definizione dei confini delle serre che insistono sui terreni per procedere successivamente all'aggiornamento dei dati catastali. Tale aggiornamento è in fase di definizione a causa dei chiarimenti richiesti e non ancora forniti dagli uffici dell'Agenzia del Territorio. Inoltre si è proceduto alla regolarizzazione dell'intestazione della ditta mediante acquisizione voltura atto.

f) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 404 di 1.855 mq;

Per tale mappale è proceduto alla regolarizzazione. Inoltre si è proceduto alla regolarizzazione dell'intestazione della ditta mediante acquisizione voltura atto.

g) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 376 di 4.010 mq;

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene.

Sul terreno sopra indicato è presente una porzione di serra in acciaio e vetro di circa

763 mq che occupa marginalmente il lotto, tale presenza implica l'aggiornamento dei dati catastali, che come precedentemente ribadito è in fase di definizione. Inoltre si è proceduto alla regolarizzazione dell'intestazione della ditta mediante acquisizione voltura atto.

h) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 3/b di

120 mq;

i) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 32/b di

190 mq;

j) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 380 di

577 mq;

k) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 16/c di

68 mq;

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene. Inoltre si è proceduto alla regolarizzazione delle intestazioni della ditta.

l) quota di 1/4 proprietà della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al F. 1, Mapp.996 sub 2;

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento sono erronei e non consentono l'individuazione del bene. Al fine della regolarizzazione andrebbe effettuato un tipo mappale e successivo accatastamento.

QUESITO N.5



Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Immobilabile a) Terreno distinto al C.T. al F. 210 mapp. 92 di 77.720 mq;

Per l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villacidro (vedasi allegati E).



Immobilabile b) Fabbricato in via Nazionale n. 75 distinto al N.C.E.U. al F 2 mapp. 2823 sub 2.

Per l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico si rimanda la lettura delle norme del PUC per le zone B di completamento (vedasi allegati E).

Immobilabile c) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 38 (ex 406/a, 38/a) di 4.560 mq;

Immobilabile d) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 393 (ex 16, 16/a) di 237 mq;

Immobilabile e) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq;

Immobilabile f) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 404 (ex 37/a) di 1.855 mq;

Immobilabile g) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq;

Immobilabile h) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 511 (ex 3/b) di 120 mq;

Immobilabile i) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 521 (ex 32/b) di 190 mq;

Immobilabile j) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 380 (ex 40/c) di 577 mq;



Immobilie k) Terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 514 (ex 393/c, 16/c) di 68 mq;

Per l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villacidro (vedasi allegati E).

Immobilie l) Porzione della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al F. 1, Mapp.996 sub 2;

Per l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico si rimanda la lettura delle norme del PUC per le zone A "Abitato antico" (vedasi allegati E).

QUESITO N.6

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

Immobilie a) Terreno distinto al C.T. al F. 210 mapp. 92 di 77.720 mq;

Non sembrano esserci abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Immobilie b) Fabbricato in via Nazionale n. 75 distinto al N.C.E.U. al F 2

mapp. 2823 sub 2.

Rispetto al progetto approvato sono state riscontrate delle difformità consistenti nella diversa superficie del piano terra. Infatti rispetto al progetto approvato manca completamente la parte comprendente il magazzino, la cantina ed il garage (vedasi allegati E).. Alla richiesta della nuova distribuzione, il soggetto esecutato dichiarava che la situazione riscontrata durante il sopralluogo era conforme a quella indicata nell'atto di donazione da parte di Xxxxxx Xxxxxx a rogito Dott. Xxxx Xxxx rep. 34702, racc. 11972 come si evidenziava nella planimetria allegata all'atto (vedasi allegati H).

Rispetto alla situazione approvata dal Comune non è stata riscontrata alcuna documentazione di come la porzione di fabbricato del piano terra (seminterrato nel progetto) possa essere stata scorporata dal fabbricato. Alla luce di quanto riscontrato dalla planimetria allegata all'atto di donazione il subalterno 2 non presenta abusi edilizi ma il fabbricato nel complesso si. Tali abusi, secondo informazioni "informali" ottenute dal Comune sono sanabili ma sono da valutare nel dettaglio col tecnico comunale mediante la presentazione di un progetto in base all'intera superficie del lotto.

Immobilie c) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302

mapp. 38 (ex 406/a, 38/a) di 4.560 mq;

Immobilie d) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302

mapp. 393 (ex 16, 16/a) di 237 mq;

Immobilie e) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302

mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq;

Immobilie f) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302

mapp. 404 (ex 37/a) di 1.855 mq;

Immobilie g) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302

mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq;

Immobilie h) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 511 (ex 3/b) di

120 mq;

Immobilie i) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 521 (ex 32/b) di

190 mq;

Immibile j) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 380 (ex 40/c) di

577 mq;

Immibile k) Terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 514 (ex 393/c, 16/c) di

68 mq;

Non sembrano esserci abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Immibile l) Porzione della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al F. 1,

Mapp.996 sub 2;

Dalle ricerche effettuate risulta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villacidro si è riscontrato che non esiste alcuna licenza edilizia rilasciata a titolo abilitativo dal Comune di Villacidro per la costruzione dell'immobile l) oggetto del procedimento, il che non deve stupire in quanto trattasi di un fabbricato costruito sicuramente prima del 1967; infatti il primo ed unico accatastamento presente presso gli uffici del Catasto è datato 03/03/1940.

QUESITO N.7

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

Immibile a) piena proprietà di terreno distinto al C.T. Sez. B. al F. 10

mapp. 92 di 77.720 mq;

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

conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti.

Immobilie b) piena proprietà del fabbricato in via Nazionale n. 75 distinto al N.C.E.U. al F 2 mapp. 2823 sub 2.

L'immobile b) pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti ciascuno dei quali abitabile.

Immobilie c) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 38 (ex 406/a, 38/a) di 4.560 mq;

Immobilie d) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 393 (ex 16, 16/a) di 237 mq;

Immobilie e) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq;

Immobilie f) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq;

Gli immobili c), d), e) e f) risultano vendibili in un unico lotto poiché insiste una serra su tutti gli immobili. Una eventuale separazione degli immobili con conseguente divisione della serra causerebbe una riduzione del valore degli immobili. Per la sua conformazione non risultano invece comodamente divisibili in più lotti.

Immobilie g) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 404 (ex 37/a) di 1.855 mq;

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

Immobilie h) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 511 (ex 3/b) di 120 mq,

da adibire a strada;

Per le sue ridotte dimensioni, l'immobile h), costituito da 1/2 di un fondo da adibire a strada, risulta vendibile in un unico lotto, ma non è vendibile in più lotti utilizzabili.

Immagine i) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 521 (ex 32/b) di 190

mq da adibire a strada;

Per le sue ridotte dimensioni, l'immagine i), costituito da 1/2 di un fondo da adibire a strada, risulta vendibile in un unico lotto, ma non è vendibile in più lotti utilizzabili.

Immagine j) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 380 (ex 40/c) di

577 mq;

Per le sue ridotte dimensioni, l'immagine j), costituito da 1/2 di un fondo da adibire a strada, risulta vendibile in un unico lotto, ma non è vendibile in più lotti utilizzabili.

Immagine k) Terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 514 (ex 393/c, 16/c) di 68

mq da adibire a strada;

Per le sue ridotte dimensioni, l'immagine k), costituito da 1/2 di un fondo da adibire a strada, risulta vendibile in un unico lotto, ma non è vendibile in più lotti utilizzabili.

Immagine l) quota di 1/4 proprietà della casa distinta al N.C.E.U. Sez. F al

F. 1, Mapp.996 sub 2;

L'immagine l) pignorato risulta vendibile in un unico lotto. Per la sua conformazione non risulta invece comodamente divisibile in più lotti ciascuno dei quali abitabile.

Lotto 1: *immobile a)* piena proprietà di terreno sito Villacidro distinto al C.T. sez. F. al F. 10 mapp. 92 di 77.720mq;

Lotto 2: *immobile b)* piena proprietà del fabbricato in via Nazionale n. 75 distinto al N.C.E.U. al F 2 mapp. 2823 sub 2.

Lotto 3: *immobili c), d), e), f), g), h), i), j), e k)*

- piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 38 (ex 406/a, 38/a) di 4.560 mq;
- piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 393 (ex 16, 16/a) di 237 mq;
- piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq;
- piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 404 (ex 37/a) di 1.855 mq;
- piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq;
- 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 511 (ex 3/b) di 120 mq;
- 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 521 (ex 32/b) di 190 mq;
- 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 380 (ex 40/c) di 577 mq;
- 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 514 (ex 393/c, 16/c) di 68 mq;

Lotto 4: *immobile l)* quota di 1/4 proprietà della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al F. 1, Mapp.996 sub 2;

QUESITO N.8

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

Immobilabile a) piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 210 mapp. 92 di 77.720 mq;

Immobilabile b) piena proprietà del fabbricato in via Nazionale distinto al N.C.E.U. Sez. F F 2 mapp. 2823 sub 2.

Immobilabile c) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 38 di 4.560 mq;

Immobilabile d) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 16 di 237 mq;

Immobilabile e) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 40 di 953 mq;

Immobilabile f) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 404 di 1.855 mq;

Immobilabile g) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 376 di 4.010 mq;

Gli immobili sopra elencati sono pignorati per intero.

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

**Immobilabile h) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302
mapp. 3/b di 120 mq;**

**Immobilabile i) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302
mapp. 32/b di 190 mq;**

**Immobilabile j) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302
mapp. 380 di 577 mq;**

**Immobilabile k) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp.
16/c di 68 mq;**

Gli immobili h), i), j) e k) pignorati sono costituiti da una quota pari ad 2/4. Tali terreni risultano pertanto di proprietà di più persone fisiche (vedasi allegati C5):

- Xxxxxx Xxxxxx per la quota pari ad 1/4;
- Xxxxxx XXXXXXXXXXX per la quota pari ad 2/4;
- Xxxxxx Xxxxxx per la quota pari ad 1/4.

Gli immobili h), i), j) e k) non risultano divisibili poiché, come indicato nell'atto di donazione, sono da destinare a strada e la loro divisione comporterebbe l'impossibilità di tale uso.

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

**Immobilabile l) quota di 1/4 proprietà della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al
sez. F F. 1, Mapp. 996 sub 2;**

L'immobile l) pignorato è costituito da una quota pari ad 1/4. Tale immobile risulta pertanto di proprietà di più persone fisiche (vedasi allegati C5):

- Xxxxxx Xxxx Xxxxxx per la quota pari ad 1/4;
- Xxxxxx Xxxx Xxxx per la quota pari ad 1/4;
- Xxxxxx Xxxx Xxxx per la quota pari ad 1/4;
- Xxxxxx Xxxx Xxxx per la quota pari ad 1/4.

Alla luce della conformazione del fabbricato, alle vie di accesso ed alla distribuzione

interna si ritiene poco opportuno procedere al frazionamento dell'intero fabbricato in quote, rimandando quest'ultimo ad una eventuale decisione del giudice.

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

QUESITO N.9

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

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

A seguito di indagini effettuate presso l'Ufficio del Registro, è stato riscontrato che relativamente ai beni oggetto della presente procedura non risultano registrati atti privati relativi a contratti di locazione (vedasi allegati D). Inoltre non risulta alcuna comunicazione in tal senso effettuata presso il Comando dei Vigili Urbani del Comune di Villacidro (vedasi allegati C3).

Immobilabile a) Terreno distinto al C.T. al F. 210 mapp. 92 di 77.720 mq;

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

Immobilabile b) Fabbricato in via Nazionale n. 75 distinto al N.C.E.U. al F 2 mapp. 2823 sub 2.

L'immobile risulta abitato dal soggetto esecutato e dalla famiglia.

Immobilabile c) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302
mapp. 38 (ex 406/a, 38/a) di 4.560 mq;

Immobilabile d) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302
mapp. 393 (ex 16, 16/a) di 237 mq;

Immobilabile e) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302
mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq;

Immobilabile f) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302
mapp. 404 (ex 37/a) di 1.855 mq;

Immobilabile g) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302
mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq;

Al momento del sopralluogo in situ, gli immobili c), d), e), f), e g) risultavano occupati dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Immobilabile h) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 511 (ex 3/b) di 120
mq;

Immobilabile i) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 521 (ex 32/b) di 190
mq;

Immobilabile j) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 380 (ex 40/c) di 577
mq;

Immobilabile k) Terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 514 (ex 393/c, 16/c) di 68
mq;

Al momento del sopralluogo in situ, gli immobili h), i), j), e k) non risultavano occupati da nessuno, si precisa che detti immobili sono adibiti a strada.

Immobilabile l) Porzione della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al F. 1,
Mapp.996 sub 2;

Al momento del sopralluogo in situ, l'immobile l) risultava occupato dalla Sig.ra

Xxxx Xxxx madre dell'esecutata comproprietaria della casa. Non si può attestare se l'immobile sia occupato anche dai restanti comproprietari



QUESITO N.10



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

Per gli immobili pignorati non sussiste tale problema.

QUESITO N.11



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

Immobilabile a) Terreno distinto al C.T. al F. 210 mapp. 92 di 77.720 mq;

Immobilabile b) Fabbricato in via Nazionale n. 75 distinto al N.C.E.U. al F 2 mapp. 2823 sub 2.

Immobilabile c) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 38 (ex 406/a, 38/a) di 4.560 mq;

Immobilabile d) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 393 (ex 16, 16/a) di 237 mq;

Immobilabile e) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq;



Immobilabile f) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 404 (ex 37/a) di 1.855 mq;

Immobilabile g) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302 mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq;

Immobilabile h) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 511 (ex 3/b) di 120 mq;

Immobilabile i) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 521 (ex 32/b) di 190 mq;

Immobilabile j) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 380 (ex 40/c) di 577 mq;

Immobilabile k) Terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 514 (ex 393/c, 16/c) di 68 mq;

Immobilabile l) Porzione della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al F. 1, Mapp.996 sub 2;

Apparentemente non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Inoltre non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO N.12

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

Immobilabile a) Terreno distinto al C.T. al F. 210 mapp. 92 di 77.720 mq;

Immobilabile b) Fabbricato in via Nazionale n. 75 distinto al N.C.E.U. al F 2 mapp. 2823 sub 2.

Immobilabile c) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302
mapp. 38 (ex 406/a, 38/a) di 4.560 mq;

Immobilabile d) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302
mapp. 393 (ex 16, 16/a) di 237 mq;

Immobilabile e) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302
mapp. 40 (ex 40/b) di 953 mq;

Immobilabile f) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302
mapp. 404 (ex 37/a) di 1.855 mq;

Immobilabile g) Terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T. al F. 302
mapp. 376 (ex 406/c, 38/c) di 4.010 mq;

Immobilabile h) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 511 (ex 3/b) di 120
mq;

Immobilabile i) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 521 (ex 32/b) di 190
mq;

Immobilabile j) Terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp. 380 (ex 40/c) di 577
mq;

Immobilabile k) Terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 514 (ex 393/c, 16/c) di 68
mq;

Immobilabile l) Porzione della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al F. 1,
Mapp.996 sub 2;

Gli immobili sopra indicati non risultano gravati da usi civici e/o servitù pubbliche;
inoltre non insistono vincoli demaniali.

QUESITO N.13

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

considerando lo stato di conservazione dell'immobile.



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

Il metodo di stima utilizzato è quello per *comparazione diretta*. Questo metodo permette di stabilire il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe, e sulla base dei prezzi riscontrabili in traslazioni avvenute degli stessi beni. Per la valutazione dei terreni si sono utilizzati anche il Valore Agricolo Medio determinato dalla Regione Sardegna per l'indennità di espropriazione per pubblica utilità, il prezzario Regionale dell'Agricoltura per la riforma agro-pastorale.

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

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

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

Determinazione del valore commerciale dell'immobile



Viste le caratteristiche del bene descritte alla risposta al quesito n.2, si è proceduto ad effettuare alcune indagini nel mercato della zona in cui ricadono gli immobili, al fine

di poter fare una stima comparativa con altri immobili, per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato. Il mercato a cui si è fatto riferimento è un mercato omogeneo, dove gli immobili considerati hanno simili caratteristiche rispetto al bene in esame. Si può così determinarne il valore economico per unità di superficie commerciale.

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

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

Immobilie a) piena proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 210 mapp. 92 di 77.720 mq

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale

Per la stima del valore di mercato dell'immobile a) si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo del confronto dei prezzi attualmente praticati nella zona per la compravendita di terreni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione.

Determinazione del valore commerciale

Si è proceduto ad effettuare alcune indagini nel mercato della zona in cui ricade il bene a), effettuate presso proprietari di altri terreni, tecnici, imprenditori, ed utilizzando dati riferiti da operatori del settore immobiliare locale.

Sono state valutate le risultanze delle indagini effettuate e considerate le caratteristiche del lotto, ossia la sua destinazione urbanistica (zona omogenea "E1.2a"), che permette un indice di edificabilità ridotto (pari a 0,03 mc/mq).

Quindi la quotazione media del terreno per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato per pari ad €1,00.

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

immobile a) $V_m = \text{€mq } 1,00 \times 77.720 \text{ mq} = \text{€77.720,00.}$

Pertanto, sulla base delle valutazioni sopra esposte, il valore che si ritiene di dover attribuire **all'immobile a)** oggetto della presente perizia, è pari a **€77.720.**

Immobilabile b) piena proprietà del fabbricato in via Nazionale distinto al N.C.E.U.

Sez. F F 2 mapp. 2823 sub 2.

Immobilabile c)

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale

Per la stima del valore di mercato dell'immobile c) si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo del confronto dei prezzi attualmente praticati nella zona per la compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello indicato e oggetto di perizia.

Determinazione del valore commerciale

Il valore dell'immobile b) viene valutato considerando la superficie commerciale e la tipologia di unità immobiliare.

Si è proceduto quindi ad effettuare alcune indagini nel mercato della zona in cui ricade l'immobile b), effettuate presso imprenditori, ed utilizzando dati riferiti da operatori del settore immobiliare locale da cui si ottenuto un valore medio al mq pari a 850,00 €

La superficie commerciale dell'immobile b) è pari a:

$$S_{\text{comm}} = 185,12 \text{ mq}$$

Il valore commerciale dell'immobile b) si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario ovvero

$$V_t = 185,12 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 157.352\text{€}$$

Il criterio di stima utilizzato per i terreni è lo stesso tutti quelli che hanno le serre per cui

si omettono le procedure:

Immobilie c) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T.
al F. 302 mapp. 38 di 4.560 mq;

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale

Per la stima del valore di mercato dell'immobile c) si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo del confronto dei prezzi attualmente praticati nella zona per la compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello indicato e oggetto di perizia.

Determinazione del valore commerciale

Il valore dell'immobile c) viene valutato considerando separatamente il valore del terreno agricolo e il valore delle serre che insistono sulla terreno.

Si è proceduto quindi ad effettuare alcune indagini nel mercato della zona in cui ricade l'immobile c), effettuate presso proprietari di altri terreni, tecnici, imprenditori, ed utilizzando dati riferiti da operatori del settore immobiliare locale.

Valore del terreno

Sono state valutate le risultanze delle indagini effettuate e considerate le caratteristiche del terreno, avente una superficie pari a circa 4.560 mq. Quindi la quotazione media del lotto per metro quadrato di superficie fondiaria, viene stimato pari ad €2,00. Pertanto il valore di mercato del terreno sarà di:

$$V_m t = \text{€mq } 2,00 \times 4.560 \text{ mq} = \text{€9.120,00}$$

Valore delle serre

Anche in questo caso sono state valutate le risultanze delle indagini effettuate e si è utilizzato il prezzario Regionale delle opere di miglioramento fondiario con un deprezzamento del 30 % considerate le caratteristiche del fabbricato. Il valore ottenuto è di $V_{m1} = \text{€mq } 8,00$ per la serra realizzata sul basamento di cls e per quella realizzata su

terra il valore ottenuto è pari a $V_{m2} = \text{€mq } 14,00$. Il valore al mq per la serra in ferro e vetro è stato determinato sommando tutti gli elementi presenti nella serra e poi dividendo tale valore per la superficie complessiva per cui si è ottenuto $V_{m3} = \text{€mq } 50,00$.

Per la determinazione del valore del mappale 38 il valore aggiunto della serra in ferro e vetro verrà computato unicamente per la quota parte di serra ricadente su detto mappale.

Il valore complessivo si è ottenuto moltiplicando il valore unitario per la superficie

Valore serra a tunnel con basamento in cls

$$V_{m1} = \text{€mq } 10,00 \times 1.100 \text{ mq} = \text{€11.000,00}$$

Valore serra a tunnel su terra

$$V_{m2} = \text{€mq } 17,50 \times 582 \text{ mq} = \text{€10.185,00}$$

Valore serra in ferro e vetro

$$V_{m3} = \text{€mq } 50,00 \times 55 \text{ mq} = \text{€2.750,00}$$

Il valore di mercato totale dell'bene è pari a:

$$VT = V_{mt} + V_{m1} + V_{m2} + V_{m3} = \text{€9.120,00} + \text{€11.000,00} + \text{€10.185,00} + \text{€2.750,00} =$$

$$VT = \text{€33.055,00}$$

Immobilabile d) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T.

al F. 302 mapp. 16 di 237 mq;

$$V_{m t} = \text{€mq } 2,00 \times 237 \text{ mq} = \text{€474,00}$$

Valore serra in ferro e vetro

$$V_{m3} = \text{€mq } 50,00 \times 80 \text{ mq} = \text{€4.000,00}$$

Il valore di mercato totale dell'bene è pari a:

$$VT = V_{mt} + V_{m3} = \text{€474,00} + \text{€4.000,00} = \text{€4.474,00}$$

Immobilabile e) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T.

al F. 302 mapp. 40 di 953 mq;

Valore terreno

$$V_m t = \text{€mq } 2,00 \times 953 \text{ mq} = \text{€1.906,00}$$

Valore serra in ferro e vetro

$$V_{m3} = \text{€mq } 50,00 \times 787 \text{ mq} = \text{€39.350,00}$$

Il valore di mercato totale dell'bene è pari a:

$$VT = V_{mt} + V_{m3} = \text{€1.906,00} + \text{€39.350,00} = VT = \text{€41.256,00}$$

Immobilie f) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T.

al F. 302 mapp. 404 di 1.855 mq;

Valore terreno

$$V_m t = \text{€mq } 2,00 \times 1.855 \text{ mq} = \text{€3.710,00}$$

Immobilie g) piena proprietà di terreno in Regione "Riu Peis" e distinto al C.T.

al F. 302 mapp. 376 di 4.010 mq;

Valore terreno

$$V_m t = \text{€mq } 2,00 \times 4.010 \text{ mq} = \text{€8.020,00}$$

Valore serra in ferro e vetro

$$V_{m3} = \text{€mq } 50,00 \times 763 \text{ mq} = \text{€38.150,00}$$

Il valore di mercato totale dell'bene è pari a:

$$VT = V_{mt} + V_{m3} = \text{€8.020,00} + \text{€38.150,00} = VT = \text{€46.170,00}$$

Immobilie h) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp.

3/b di 120 mq;

Valore terreno

$$Vm\ t = \text{€mq } 2,00 \times \frac{1}{2} \times 120\text{ mq} = \text{€120,00}$$



Immobilie i) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp.

32/b di 190 mq;

Valore terreno

$$Vm\ t = \text{€mq } 2,00 \times \frac{1}{2} \times 190\text{ mq} = \text{€190,00}$$



Immobilie j) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 302 mapp.

380 di 577 mq;

Valore terreno

$$Vm\ t = \text{€mq } 2,00 \times \frac{1}{2} \times 577\text{ mq} = \text{€577,00}$$

Immobilie k) quota di 1/2 proprietà di terreno distinto al C.T. al F. 2 mapp. 16/c

di 68 mq;

Valore terreno

$$Vm\ t = \text{€mq } 2,00 \times \frac{1}{2} \times 68\text{ mq} = \text{€68,00}$$



Beni di proprietà Sig.ra Xxxxxx Xxxxxx in Villacidro

Immobilie l) quota di 1/4 proprietà della casa Sez. F e distinta al N.C.E.U. al

sez. F F. 1, Mapp. 996 sub 2;



Cagliari lì, 01/10/20078



Il C.T.U

Ing. Antonio Volpe