

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 593/2012 riunita nel procedimento n. 425/2012

## Relazione di consulenza Tecnica

Creditore procedente: 

Esecutati: 

Giudice dell'esecuzione: Dott. Stefano Greco

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Guido Portoghese



## INDICE

Premessa .....	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	5
Risposte ai quesiti .....	5
Quesito 1 .....	5
Quesito 2 .....	22
Quesito 3 .....	32
Quesito 4 .....	35
Quesito 5 .....	37
Quesito 6 .....	40
Quesito 7 .....	45
Quesito 8 .....	47
Quesito 9 .....	50
Quesito 10 .....	52
Quesito 11 .....	52
Quesito 12 .....	52
Quesito 13 .....	52
Elenco degli allegati .....	61



## Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Stefano Greco, io sottoscritto Ing. Guido Portoghese, con studio in Cagliari, via Ozieri n°45, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 4067, durante l'udienza del 21 Febbraio 2014 fui nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 593/2012 del ruolo generale promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] nonché contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in via [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 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 non idonei; 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 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, n. civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevanza di 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 e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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 è stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 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 387/01, 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;*
- 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*



## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 21/02/2014, presso il mio studio in via Ozieri n°45 a Cagliari. In data 23/04/2014, previo avviso alle parti tramite raccomandata A.R., ho effettuato il primo accesso agli immobili siti in Guspini via Neapolis 9 e 11 e via Matteotti 226, insieme ad un collaboratore. Successivamente ho eseguito ulteriori 3 sopralluoghi negli immobili siti in Arbus, Villacidro e Guspini, consistenti in terreni e fabbricati.

In diverse occasioni mi recai inoltre negli uffici dell'Amministrazione Comunale di Guspini, Arbus e Villacidro, della Conservatoria e dell'Agenzia del Territorio di Cagliari per reperire documentazione e certificazioni degli immobili.

## Risposte ai quesiti

### Quesito 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 non idonei; 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

A seguito di accurate verifiche degli atti relativi all'immobile indicato all'interno dell'Atto di Pignoramento, nonché attraverso accertamenti presso la Conservatoria, ho potuto verificare l'attendibilità della documentazione fornitami. Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile in oggetto, ottenute dalla relazione notarile redatta in data 13/02/2013 dal Dottor Enrico Ricetto e dall'elenco delle trascrizioni reperite in Conservatoria:

CTU- ING. GUIDO PORTOGHESE - VIA OZIERI N°45- 09127 CAGLIARI



**La documentazione di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., già presente in atti, risulta essere completa.**

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili sono:

**A) TERRENI POSTI NEL COMUNE DI VILLACIDRO, LOCALITÀ CANNAMENDA.**

**1. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 16/09/2010, ai nn. 31010/8009, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED];

**CONTRO:** [REDACTED];

in forza del decreto ingiuntivo del 31/07/2010, rep. 3225, del Tribunale di Venezia gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, distinti nel Comune censuario di Villacidro con i seguenti identificativi:

nel N.C.T.

- Foglio 3, Sez. A, mappale 842 di mq 27;
- Foglio 3, Sez. A, mappale 846 di mq 296;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1605 di mq 3;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1583 di mq 26;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1584 di mq 10;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1567 di mq 79;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1590 di mq 1547;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1593 di mq 56;

nel N.C.E.U.:

- Foglio 9, Sez. A, mappale 170 sub 19 (area urbana di mq 100);

**2. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 21/03/2011, ai nn. 7943/1283, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED];

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**La documentazione di cui all'art. 567 2° comma del c.p.e., già presente in atti, risulta essere completa.**

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili sono:

**A) TERRENI POSTI NEL COMUNE DI VILLACIDRO, LOCALITÀ CANNAMENDA.**

**1. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 16/09/2010, ai nn. 31010/8009, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 31/07/2010, rep. 3225, del Tribunale di Venezia gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, distinti nel Comune censuario di Villacidro con i seguenti identificativi:

nel N.C.T.

- Foglio 3, Sez. A, mappale 842 di mq 27;
- Foglio 3, Sez. A, mappale 846 di mq 296;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1605 di mq 3;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1583 di mq 26;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1584 di mq 10;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1567 di mq 79;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1590 di mq 1547;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1593 di mq 56;

nel N.C.E.U.:

- Foglio 9, Sez. A, mappale 170 sub 19 (area urbana di mq 100);

**2. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 21/03/2011, ai nn. 7943/1283, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
in forza del decreto ingiuntivo del 21/02/2011, rep. 738, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, distinti nel Comune censuario di Villacidro con i seguenti identificativi:

nel N.C.T.

- Foglio 3, Sez. A, mappale 842 di mq 27;
- Foglio 3, Sez. A, mappale 846 di mq 296;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1605 di mq 3;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1583 di mq 26;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1584 di mq 10;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1567 di mq 79;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1590 di mq 1547;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1593 di mq 56;

nel N.C.E.U.:

- Foglio 9, Sez. A, mappale 170 sub 19 (area urbana di mq 100);

### 3. Iscrizione Pregiudizievole

In data 23/05/2012, ai nn. 13423/1466, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 07/05/2012, rep. 1621, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, distinti nel Comune censuario di Villacidro con i seguenti identificativi:

nel N.C.T.

- Foglio 3, Sez. A, mappale 842 di mq 27;
- Foglio 3, Sez. A, mappale 846 di mq 296;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1605 di mq 3;





- Foglio 9, Sez. A, mappale 1583 di mq 26;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1584 di mq 10;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1567 di mq 79;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1590 di mq 1547;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1593 di mq 56;

nel N.C.E.U.:

- Foglio 9, Sez. A, mappale 170 sub 19 (area urbana di mq 100);

#### 4. Trascrizione Pregiudizievole

In data 05/10/2012, ai nn. 26502/21041, risulta trascritto il **VERBALE**  
**DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 25/09/2012 N. rep. 5317;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di proprietà della ditta  
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, distinti  
nel Comune censuario di Villacidro con i seguenti identificativi:

nel N.C.T.

- Foglio 3, Sez. A, mappale 842 di mq 27;
- Foglio 3, Sez. A, mappale 846 di mq 296;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1605 di mq 3;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1583 di mq 26;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1584 di mq 10;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1567 di mq 79;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1590 di mq 1547;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1593 di mq 56;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1777;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1780;

nel N.C.E.U.:

- Foglio 9, Sez. A, mappale 170 sub 19 (area urbana di mq 100);

#### 5. Trascrizione Pregiudizievole

In data 15/10/2012, ai nn. 27222/21551, risulta trascritto il **VERBALE**  
**DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 26/06/2012 N. rep. 3770;

A FAVORE: [REDACTED]



CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di proprietà della ditta [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, distinti nel Comune censuario di Villacidro con i seguenti identificativi: nel N.C.T.

- Foglio 3, Sez. A, mappale 842 di mq 27;
- Foglio 3, Sez. A, mappale 846 di mq 296;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1605 di mq 3;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1583 di mq 26;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1584 di mq 10;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1567 di mq 79;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1590 di mq 1547;
- Foglio 9, Sez. A, mappale 1593 di mq 56;

nel N.C.E.U.:

- Foglio 9, Sez. A, mappale 170 sub 19 (area urbana di mq 100);

**B) TERRENO POSTO NEL COMUNE DI ARBUS, LOCALITÀ CAMPU PRAMA, NEL N.C.T. F° 4, SEZ. D, MAPP. 261.**

**1. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 21/03/2011, ai nn. 7943/1283, risulta iscritta l'IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 21/02/2011, rep. 738, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena



proprietà, distinto nel N.C.T. del Comune censuario di Arbus con i seguenti identificativi:

- Foglio 4, Sez. D, mappale 261 di mq 10450;

## 2. Iscrizione Pregiudizievole

In data 23/05/2012, ai nn. 13423/1466, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

A FAVORE: [REDACTED];

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 07/05/2012, rep. 1621, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.T. del Comune censuario di Arbus con i seguenti identificativi:

- Foglio 4, Sez. D, mappale 261 di mq 10450;

## 3. Trascrizione Pregiudizievole

In data 05/10/2012, ai nn. 26502/21041, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 25/09/2012 N. rep. 5317;

A FAVORE: [REDACTED];

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.T. del Comune censuario di Arbus con i seguenti identificativi:

- Foglio 4, Sez. D, mappale 261 di mq 10450;

## 4. Trascrizione Pregiudizievole

In data 15/10/2012, ai nn. 27222/21551, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 26/06/2012 N. rep. 3770;

A FAVORE: [REDACTED];

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.T. del Comune censuario di Arbus con i seguenti identificativi:

- Foglio 4, Sez. D, mappale 261 di mq 10450;

**C) APPARTAMENTO POSTO NEL COMUNE DI GUSPINI, VIA NEAPOLIS,  
NEL N.C.E.U. F° 24, SEZ. E, MAPP. 44 SUB 2.**

**1. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 21/03/2011, ai nn. 7943/1283, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 21/02/2011, rep. 738, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U. del Comune censuario di Guspini con i seguenti identificativi:

- Foglio 24, Sez. E, mappale 44, subalterno 2;

**2. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 23/05/2012, ai nn. 13423/1466, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



in forza del decreto ingiuntivo del 07/05/2012, rep. 1621, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U. del Comune censuario di Guspini con i seguenti identificativi:

- Foglio 24, Sez. E, mappale 44, subalterno 2;

**3. Trascrizione Pregiudizievole**

In data 05/10/2012, ai nn. 26502/21041, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 25/09/2012 N. rep. 5317;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U. del Comune censuario di Guspini con i seguenti identificativi:

- Foglio 24, Sez. E, mappale 44, subalterno 2;

**4. Trascrizione Pregiudizievole**

In data 15/10/2012, ai nn. 27222/21551, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 26/06/2012 N. rep. 3770;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U. del Comune censuario di Guspini con i seguenti identificativi:

- Foglio 24, Sez. E, mappale 44, subalterno 2;

**D) APPARTAMENTO NEL COMUNE DI ARBUS, LOCALITA' TORRE DI**



**FLUMENTORGIU, NEL N.C.E.U. F° 24, SEZ. A, MAPP. 2768 SUB I.**

**1. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 21/03/2011, ai nn. 7943/1283, risulta iscritta l'**IPOTECA**

**GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 21/02/2011, rep. 738, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U. del Comune censuario di Arbus con i seguenti identificativi:

- Foglio 24, Sez. A, mappale 2768, subalterno 1;

**2. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 23/05/2012, ai nn. 13423/1466, risulta iscritta l'**IPOTECA**

**GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 07/05/2012, rep. 1621, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U. del Comune censuario di Arbus con i seguenti identificativi:

- Foglio 24, Sez. A, mappale 2768, subalterno 1;

**3. Trascrizione Pregiudizievole**

In data 05/10/2012, ai nn. 26502/21041, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 25/09/2012 N. rep. 5317;

**A FAVORE:** [REDACTED];

**CONTRO:** [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U. del Comune censuario di Arbus con i seguenti identificativi:

- Foglio 24, Sez. A, mappale 2768, subalterno 1;

#### 4. Trascrizione Pregiudizievole

In data 15/10/2012, ai nn. 27222/21551, risulta trascritto il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 26/06/2012 N. rep. 3770;

A FAVORE: Italfondiaro - S.p.A.;

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U. del Comune censuario di Arbus con i seguenti identificativi:

- Foglio 24, Sez. A, mappale 2768, subalterno 1;

### E) APPARTAMENTI, LOCALE COMMERCIALE E TERRENO NEL COMUNE DI GUSPINI, VIA NEAPOLIS / VIA MATTEOTTI.

#### 1. Iscrizione Pregiudizievole

In data 21/03/2011, ai nn. 7943/1283, risulta iscritta l'IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: [REDACTED];

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 21/02/2011, rep. 738, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di



proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà:

- Appartamento ad uso ufficio in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 7;
- Appartamento ad uso abitazione in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 3;
- Locale commerciale in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 6;
- Terreno in Guspini, distinto nel N.C.T. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1428;

## 2. Iscrizione Pregiudizievole

In data 23/05/2012, ai nn. 13423/1466, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 07/05/2012, rep. 1621, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà:

- Appartamento ad uso ufficio in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 7;
- Appartamento ad uso abitazione in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 3;
- Locale commerciale in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 6;
- Terreno in Guspini, distinto nel N.C.T. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1428;

## 3. Trascrizione Pregiudizievole

In data 05/10/2012, ai nn. 26502/21041, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 25/09/2012 N. rep. 5317;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]





[REDACTED]  
[REDACTED]  
gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà:

- Appartamento ad uso ufficio in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 7;
- Appartamento ad uso abitazione in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 3;
- Locale commerciale in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 6;
- Terreno in Guspini, distinto nel N.C.T. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1428;

#### 4. Trascrizione Pregiudizievole

In data 15/10/2012, ai nn. 27222/21551, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 26/06/2012 N. rep. 3770;

A FAVORE: Italfondiaro - S.p.A.;

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà:

- Appartamento ad uso ufficio in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 7;
- Appartamento ad uso abitazione in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 3;
- Locale commerciale in Guspini, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1429, subalterno 6;
- Terreno in Guspini, distinto nel N.C.T. al Foglio 24, Sez. E, mappale 1428;

#### F) **TERRENI POSTI NEL COMUNE DI GUSPINI, IN LOCALITÀ S'INDUCADROSCIU.**

##### 1. Iscrizione Pregiudizievole



In data 21/03/2011, ai nn. 7943/1283, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 21/02/2011, rep. 738, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinti nel N.C.T. del Comune censuario di Guspini con i seguenti identificativi:

- Foglio 25, Sez. E, mappale 218 di mq 5625;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 217 di mq 2890;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 325 di mq 2720;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 222 di mq 470;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 221 di mq 705;

## 2. Iscrizione Pregiudizievole

In data 23/05/2012, ai nn. 13423/1466, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 07/05/2012, rep. 1621, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinti nel N.C.T. del Comune censuario di Guspini con i seguenti identificativi:

- Foglio 25, Sez. E, mappale 218 di mq 5625;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 217 di mq 2890;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 325 di mq 2720;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 222 di mq 470;



- Foglio 25, Sez. E, mappale 221 di mq 705;

### 3. Trascrizione Pregiudizievole

In data 05/10/2012, ai nn. 26502/21041, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 25/09/2012 N. rep. 5317;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinti nel N.C.T. del Comune censuario di Guspini con i seguenti identificativi:

- Foglio 25, Sez. E, mappale 218 di mq 5625;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 217 di mq 2890;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 325 di mq 2720;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 222 di mq 470;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 221 di mq 705;

### 4. Trascrizione Pregiudizievole

In data 15/10/2012, ai nn. 27222/21551, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 26/06/2012 N. rep. 3770;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gravante, tra gli altri, sui seguenti immobili di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinti nel N.C.T. del Comune censuario di Guspini con i seguenti identificativi:

- Foglio 25, Sez. E, mappale 218 di mq 5625;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 217 di mq 2890;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 325 di mq 2720;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 222 di mq 470;
- Foglio 25, Sez. E, mappale 221 di mq 705;

## G) ABITAZIONE POSTA NEL COMUNE DI ARBUS, IN LOCALITÀ TORRE



**DEI CORSARI.**

**1. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 21/03/2011, ai nn. 7943/1283, risulta iscritta l'**IPOTECA**

**GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 21/02/2011, rep. 738, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U. del Comune censuario di Arbus con il seguente identificativo:

- Foglio 23, Sez. A, mappale 123 subalterno 2;

**2. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 23/05/2012, ai nn. 13423/1466, risulta iscritta l'**IPOTECA**

**GIUDIZIALE**

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 07/05/2012, rep. 1621, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U. del Comune censuario di Arbus con il seguente identificativo:

- Foglio 23, Sez. A, mappale 123 subalterno 2;

**3. Trascrizione Pregiudizievole**

In data 05/10/2012, ai nn. 26502/21041, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 25/09/2012 N. rep. 5317;

**A FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U.  
del Comune censuario di Arbus con il seguente identificativo:

- Foglio 23, Sez. A, mappale 123 subalterno 2;

**4. Trascrizione Pregiudizievole**

In data 15/10/2012, ai nn. 27222/21551, risulta trascritto il **VERBALE  
DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 26/06/2012 N. rep. 3770;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.E.U.  
del Comune censuario di Arbus con il seguente identificativo:

- Foglio 23, Sez. A, mappale 123 subalterno 2;

**H) TERRENO POSTO NEL COMUNE DI GUSPINI, IN LOCALITÀ TERRA  
FURCA.**

**1. Iscrizione Pregiudizievole**

In data 21/03/2011, ai nn. 7943/1283, risulta iscritta l'**IPOTECA  
GIUDIZIALE**

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 21/02/2011, rep. 738, del  
Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di  
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà,



distinto nel N.C.T. del Comune censuario di Guspini con il seguente identificativo:

- Foglio 25, Sez. E, mappale 242 di mq 1365;

## 2. Iscrizione Pregiudizievole

In data 23/05/2012, ai nn. 13423/1466, risulta iscritta l'**IPOTECA GIUDIZIALE**

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

in forza del decreto ingiuntivo del 07/05/2012, rep. 1621, del Tribunale di Cagliari gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.T. del Comune censuario di Guspini con il seguente identificativo:

- Foglio 25, Sez. E, mappale 242 di mq 1365;

## 3. Trascrizione Pregiudizievole

In data 05/10/2012, ai nn. 26502/21041, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 25/09/2012 N. rep. 5317;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.T. del Comune censuario di Guspini con il seguente identificativo:

- Foglio 25, Sez. E, mappale 242 di mq 1365;

## 4. Trascrizione Pregiudizievole

In data 15/10/2012, ai nn. 27222/21551, risulta trascritto il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 26/06/2012 N. rep. 3770;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
gravante, tra gli altri, sul seguente immobile di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, distinto nel N.C.T. del  
Comune censuario di Guspini con il seguente identificativo:

- Foglio 25, Sez. E, mappale 242 di mq 1365;

## Quesito 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.)*

Per facilità di esposizione gli immobili oggetto di pignoramento sono stati suddivisi in due blocchi: A) FABBRICATI e B) TERRENI.

### A) FABBRICATI

#### 1) Area Urbana in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 9, Mappale 170, Sub 19

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di area dello stabilimento ex SNIA, oggi ENAL, nella Zona Industriale di Villacidro Strada C1, Comparto D1 Sub-comparto ex-SNIA, nel quale sono presenti alcuni serbatoi dismessi, silos in cemento armato, strettamente funzionali all'attività produttiva preesistente (v. Allegato 4b – Inquadramento area urbana ex SNIA).

#### 2) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 9, piani 1 e 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 44, Sub 2

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione sito in Guspini (VS) via Neapolis n°9 piano primo e secondo, costituito da ingresso, salone, cucina, 2 camere, disimpegno, bagno e balcone al P1 e da salone, 2 camere, bagno e balcone al P2 (v. Allegato 5a – Planimetria via Neapolis 9 P1 P2).

Non è presente la planimetria catastale dell'appartamento, ma è presente unicamente la planimetria del lastrico solare (v. Allegato 1b – Planimetrie e CTU- ING. GUIDO PORTOGHESE -VIA OZIERI N°45- 09127 CAGLIARI



mappe catastali). Da quanto emerge dalla visura catastale la variazione da lastrico solare ad abitazione è stata eseguita in data 11/06/1990 n°81C1.1/1990 (v. Allegato 1a - Visure catastali storiche). Lo scrivente ha richiesto all'Archivio dell'Agenzia del Territorio di acquisire la planimetria, ma la stessa ad oggi non è stata ancora reperita.

**STRUTTURA E FINITURE ESTERNE:** La struttura dello stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare è realizzata ad intelaiatura portante in cemento armato con solai in laterocemento, tamponature in laterizi, copertura a falde, serramenti in legno e finitura delle facciate con intonaco civile e pitture per esterni. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cancello pedonale in acciaio zincato, corrispondente al civico 9. La scala condominiale è in cemento armato rivestita in pietra (granito).

**FINITURE INTERNE:** Le caratteristiche interne dell'immobile risultano le seguenti: portoncino d'ingresso semplice con porta vetrata; serramenti esterni in PVC con vetrocamera, serrande in PVC, davanzale o soglia in granito; infissi interni in legno; pavimento e battiscopa in ceramica per tutti i vani; le pareti sono rasate e tinteggiate con pitture per interni. I bagni sono dotati entrambi dei seguenti utilizzatori: wc, bidet, lavabo, e box doccia.

**IMPIANTI:** elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci e forza motrice e collegamento di terra; impianto idrico con centralina e tubi in rame e impianto fognario con tubazioni in PVC entrambi collegati alla rete cittadina; Impianto di condizionamento con split a parete.

**STATO D'USO:** Le strutture e le finiture sia dello stabile che dell'appartamento sono da considerarsi buone. Gli impianti risultano a norma ed in piena efficienza.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa delle superfici commerciali dell'immobile:





Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. complessiva (mq)
<b>P1</b>			
Ingresso	9,70	1,00	9,70
Salone	26,80	1,00	26,80
Cucina	4,60	1,00	4,60
Camera	16,00	1,00	16,00
Camera	9,60	1,00	9,60
Bagno	5,90	1,00	5,90
Disimpegno	3,00	1,00	3,00
Ripostiglio	3,20	1,00	3,20
Balcone	10,00	0,50	5,00
<b>P2</b>			
Salone (parte autorizzata)*	32,72	1,00	32,72
Camera	12,00	1,00	12,00
Camera	11,50	1,00	11,50
Bagno	6,40	1,00	6,40
Balcone	8,10	0,50	4,05
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>159,52</b>		<b>150,47</b>
Incremento tamponature e tramezzi (13%)			19,56
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>170,03</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)</b>			<b>170,03</b>

\* Attualmente il salone risulta più ampio rispetto a quanto presente nel progetto approvato, tale volumetria non è sanabile come meglio specificato in risposta al Quesito 6).

**3) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 3**

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione sito in Guspini (VS) via Neapolis n°11 piano secondo, costituito da soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno, bagno e ripostiglio (v. Allegato 5b – Planimetria via Neapolis 11 P2). L'immobile è circondato da una terrazza parzialmente coperta.

**STRUTTURA E FINITURE ESTERNE:** La struttura dello stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare è realizzata ad intelaiatura portante in cemento armato con solai in laterocemento, tamponature in laterizi, copertura a falde, serramenti in legno e finitura delle facciate con intonaco civile e pitture per esterni. L'accesso alla palazzina avviene un cancello pedonale in acciaio zincato, corrispondente al civico 11. La scala condominiale è in cemento armato rivestita in pietra (granito).

**FINITURE INTERNE:** Le caratteristiche interne dell'immobile risultano le seguenti: portoncino d'ingresso semplice con porta vetrata; serramenti esterni



in PVC con vetrocamera, serrande in PVC, davanzale o soglia in granito; infissi interni in legno; pavimento e battiscopa in ceramica per tutti i vani; le pareti sono rasate e tinteggiate con pitture per interni. Il bagno è dotato dei seguenti utilizzatori: wc, bidet, lavabo, e box doccia.

IMPIANTI: elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci e forza motrice e collegamento di terra; impianto idrico con centralina e tubi in rame e impianto fognario con tubazioni in PVC entrambi collegati alla rete cittadina; Impianto di condizionamento con split a parete.

STATO D'USO: Le strutture e le finiture sia dello stabile che dell'appartamento sono da considerarsi buone. Gli impianti risultano a norma ed in piena efficienza.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa delle superfici commerciali dell'immobile:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva (mq)</i>
Soggiorno	35,60	1,00	35,60
Cucina	6,20	1,00	6,20
Camera	16,00	1,00	16,00
Camera	14,00	1,00	14,00
Bagno	6,90	1,00	6,90
Disimpegno	4,00	1,00	4,00
Ripostiglio	5,10	1,00	5,10
Terrazza	90,00	0,30	27,00
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>177,80</b>		<b>114,80</b>
Incremento tamponature e tramezzi (13%)			14,92
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>129,72</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)</b>			<b>129,72</b>

**4) Locale a destinazione commerciale in Comune di Guspini, sito nella via Matteotti 226, piano terra e seminterrato, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 6**

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale commerciale sito in Guspini (VS) via Matteotti n°226 piano terra, seminterrato e primo, costituito da: ufficio e bagno al P1; ampio vano commerciale, ufficio, n°2 magazzini, antibagno e bagno al PT; da n°2 magazzini al piano seminterrato (v. Allegato 5c - Planimetria via Matteotti 226 P1 T S1). Si accede al locale dalla via Matteotti fronte rifornitore di carburante Agip.



**STRUTTURA E FINITURE ESTERNE:** La struttura dello stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare è realizzata ad intelaiatura portante in cemento armato con solai in laterocemento, tamponature in laterizi, copertura a falde, serramenti in legno e finitura delle facciate con intonaco civile e pitture per esterni.

**FINITURE INTERNE:** Le caratteristiche interne dell'immobile risultano le seguenti: ingresso con porta vetrata; serramenti esterni in alluminio senza vetrocamera, serrande in acciaio zincato, davanzale o soglia in granito; infissi interni in legno; pavimento e battiscopa in ceramica in parte del piano terra, battuto in cemento nel resto dell'immobile; le pareti sono rasate e tinteggiate con pitture per interni nel piano terra, semplicemente intonacate al piano seminterrato. Il bagno è dotato dei seguenti utilizzatori: wc e lavabo.

**IMPIANTI:** elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci e forza motrice e collegamento di terra; impianto idrico con centralina e tubi in rame e impianto fognario con tubazioni in PVC entrambi collegati alla rete cittadina; Impianto di condizionamento con split a parete.

**STATO D'USO:** Le strutture e le finiture sia dello stabile che del locale commerciale sono da considerarsi buone. Gli impianti risultano a norma ed in piena efficienza.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa delle superfici commerciali dell'immobile:



Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. complessiva (mq)
<b>PT</b>			
Locale commerciale	190,80	1,00	190,80
Ufficio	13,00	1,00	13,00
Magazzino	31,00	0,50	15,50
Garage	33,50	0,40	13,40
Cortile (chiusa con copertura abusiva)	39,20	0,10	3,92
Rampa (chiusa con copertura abusiva)	28,80	0,10	2,88
<b>SI</b>			
Magazzino	207,50	0,50	103,75
Vano montacarichi	4,00	0,50	2,00
Magazzino	30,40	0,50	15,20
<b>P1</b>			
Ufficio	26,40	1,00	26,40
Bagno	2,50	1,00	2,50
Balcone	3,50	0,50	1,75
Disimpegno	1,70	1,00	1,70
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>336,30</b>		<b>239,50</b>
Incremento tamponature e tramezzi (13%)			31,14
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>270,64</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)</b>			<b>270,64</b>

**5) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 1, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 7**

L'immobile oggetto di pignoramento è uno studio professionale sito in Guspini (VS) via Neapolis n°11 piano secondo, costituito da n°2 vani a uso ufficio, disimpegno e bagno (v. Allegato 5d – Planimetria via Neapolis 11 P1).

L'immobile è circondato da un terrazzo parzialmente coperto.

**STRUTTURA E FINITURE ESTERNE:** La struttura dello stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare è realizzata ad intelaiatura portante in cemento armato con solai in laterocemento, tamponature in laterizi, copertura a falde, serramenti in legno e finitura delle facciate con intonaco civile e pitture per esterni. L'accesso alla palazzina avviene un cancello pedonale in acciaio zincato, corrispondente al civico 11. La scala condominiale è in cemento armato rivestita in pietra (granito).

**FINITURE INTERNE:** Le caratteristiche interne dell'immobile risultano le seguenti: portoncino d'ingresso semplice con porta vetrata; serramenti esterni in PVC con vetrocamera, serrande in PVC, davanzale o soglia in granito; infissi interni in legno; pavimento e battiscopa in ceramica per tutti i vani; le



pareti sono rasate e tinteggiate con pitture per interni. Il bagno è dotato dei seguenti utilizzatori: wc, bidet, lavabo; e box doccia.

IMPIANTI: elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci e forza motrice e collegamento di terra; impianto idrico con centralina e tubi in rame e impianto fognario con tubazioni in PVC entrambi collegati alla rete cittadina; Impianto di condizionamento con split a parete.

STATO D'USO: Le strutture e le finiture sia dello stabile che dell'appartamento sono da considerarsi buone. Gli impianti risultano a norma ed in piena efficienza.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa delle superfici commerciali dell'immobile:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. Ambiente</i>	<i>Sap. complessiva (mq)</i>
Ufficio	54,50	1,00	54,50
Ufficio	19,10	1,00	19,10
Disimpegno	4,70	1,00	4,70
Bagno	7,70	1,00	7,70
Terrazza	86,00	0,30	25,80
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>172,00</b>		<b>111,80</b>
Incremento tamponature e tramezzi (13%)			14,53
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>126,33</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)</b>			<b>126,33</b>

**6) Appartamento in Comune di Arbus, località Torre dei Corsari, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 23, Mappale 123, Sub 2**

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare per civile abitazione sita in Arbus (VS), Località Torre dei Corsari, via Caboto n°16 piano terra, costituito da salone, cucina, 2 camere, 2 ripostigli e bagno (v. Allegato 5e – Planimetria Torre dei Corsari). Si accede all'immobile attraverso due loggiati coperti. L'immobile è circondato da un ampio giardino di proprietà.

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE: La struttura dello stabile è realizzata in muratura portante spessore 30 cm con solai in laterocemento, copertura a falde, serramenti in legno e finitura delle facciate con intonaco civile e pitture per esterni. FINITURE INTERNE: Le caratteristiche interne dell'immobile risultano le seguenti: portoncino d'ingresso in legno; serramenti esterni in legno senza vetrocamera, persiane in legno, davanzale o soglia in marmo



bianco; infissi interni in legno; pavimento e battiscopa in ceramica per tutti i vani; le pareti sono rasate e tinteggiate con pitture per interni. Il bagno è dotato dei seguenti utilizzatori: wc, bidet, lavabo, e box doccia.

IMPIANTI: elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci e forza motrice con collegamento di terra; impianto idrico con centralina e tubi in rame e impianto fognario con tubazioni in PVC entrambi collegati alla rete cittadina. L'immobile è dotato di riserva idrica di 5.000 litri, posizionata all'interno del giardino di proprietà.

STATO D'USO: Le strutture e le finiture sia dello stabile che dell'appartamento sono da considerarsi buone. Gli impianti non sono a norma e necessitano di interventi di adeguamento.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa delle superfici commerciali dell'immobile:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva (mq)</i>
Salone	21,50	1,00	21,50
Cucina	4,70	1,00	4,70
Bagno	2,10	1,00	2,10
Camera	8,60	1,00	8,60
Camera	13,00	1,00	13,00
Ripostiglio	7,30	1,00	7,30
Ripostiglio	4,00	1,00	4,00
Loggiato frontale	13,00	0,50	6,50
Loggiato posteriore (parte autorizzata)	6,00	0,50	3,00
Area cortilizia (sino a mq 100)	100,00	0,10	10,00
Area cortilizia (da mq 100 sino a mq 200)	100,00	0,05	5,00
Area cortilizia (oltre mq 100)	254,00	0,02	5,08
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>534,20</b>		<b>90,78</b>
Incremento tamponature e tramezzi (13%)			11,80
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>102,58</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)</b>			<b>102,58</b>

**7) Appartamento in Comune di Arbus, località Flumentorgiu, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 24, Mappale 2768, Sub 1**

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione sito in Arbus (VS), Località Porto Palma snc, piano terra, costituito da soggiorno con angolo cottura, 2 piccole camere, disimpegno e bagno (v. Allegato 5f – Planimetria Porto Palma). Si accede all'immobile attraverso un cortiletto coperto da una pergola (ad aria passante).



**STRUTTURA E FINITURE ESTERNE:** La struttura dello stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare è realizzata in muratura portante spessore 40 cm con solai in laterocemento, copertura falde, serramenti in legno e finitura delle facciate con intonaco civile e pitture per esterni. **FINITURE INTERNE:** Le caratteristiche interne dell'immobile risultano le seguenti: portoncino d'ingresso in legno; serramenti esterni in legno senza vetrocamera, persiane in legno, davanzale o soglia in marmo bianco; infissi interni in legno; pavimento e battiscopa in ceramica per tutti i vani; le pareti sono rasate e tinteggiate con pitture per interni. Il bagno è dotato dei seguenti utilizzatori: wc, bidet, lavabo, e box doccia.

**IMPIANTI:** elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci e forza motrice, privo di collegamento di terra; impianto idrico con centralina e tubi in rame e impianto fognario con tubazioni in PVC entrambi collegati alla rete cittadina.

**STATO D'USO:** Le strutture e le finiture sia dello stabile che dell'appartamento sono da considerarsi buone. L'impianto elettrico non è a norma, quello idrico risulta a norma.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa delle superfici commerciali dell'immobile:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva (mq)</i>
Soggiorno	21,50	1,00	21,50
Bagno	3,20	1,00	3,20
Camera	6,25	1,00	6,25
Camera	8,30	1,00	8,30
Disimpegno	3,70	1,00	3,70
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>42,95</b>		<b>42,95</b>
Incremento tamponature e tramezzi (13%)			5,58
<b>Totale superficie lorda</b>			<b>48,53</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)</b>			<b>48,53</b>

## B. TERRENI

### 8) Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al NCT Sezione A, Foglio 3, Mappali 846 e 842



I terreni risultano porzioni di aree ricadenti all'interno dello Stabilimento ex Enichem, oggi ENAL, nella Zona Industriale di Villacidro Strada C1, Comparto D1 Sub-comparto ex-SNIA. Trattasi di relitti stradali, porzioni di viabilità parzialmente pavimentati ed incolti.

La superficie totale dei terreni è pari a 323 mq, così suddivisa:

- mappale 846 superficie 296 mq;
- mappale 842 superficie 27 mq.

**9) Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al NCT Sezione A, Foglio 9, Mappali 1567, 1583, 1584, 1590, 1593, 1605, 1777 e 1780**

I terreni risultano porzioni di aree ricadenti all'interno dello Stabilimento ex Enichem, oggi ENAL, nella Zona Industriale di Villacidro Strada C1, Comparto D1 Sub-comparto ex-SNIA. Trattasi di relitti stradali, porzioni di viabilità parzialmente pavimentati ed incolti. In particolare il mappale 1590 è costituito da un'ampia area destinata ad aiuola incolta con alberi di Eucaliptus.

La superficie totale dei terreni è pari a 1.936 mq, così suddivisa:

- mappale 1567 superficie 79 mq;
- mappale 1583 superficie 26 mq;
- mappale 1584 superficie 10 mq;
- mappale 1590 superficie 1547 mq;
- mappale 1593 superficie 56 mq;
- mappale 1605 superficie 3 mq;
- mappale 1777 superficie 64 mq;
- mappale 1780 superficie 151 mq.

**10) Terreno in Comune di Guspini, via Neapolis, distinto al NCT Sezione E, Foglio 24, Mappale 1428**

Trattasi dell'area di sedime del fabbricato comprendente il locale commerciale (Bar Max) e l'appartamento descritto al precedente punto 2) (via Neapolis n°9-11, piani 1 e 2). Si evidenzia che, per la mancata presentazione/registrazione del tipo mappale del succitato fabbricato, l'area risulta ancora erroneamente inserita nella banca dati del catasto terreni.

Per quanto sopra esposto esso verrà escluso dalla valutazione.





**11) Terreni in Comune di Guspini, località S'Inducadrosciu, distinti al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappali 217, 218, 221, 222 e 325**

Trattasi di terreni incolti con vegetazione spontanea e a pascolo cespuglioso, confinanti con il Rio Terramaistus e con i terreni di proprietà della Demontis Gestioni. I terreni sono accessibili attraverso strade vicinali comunali.

La superficie totale dei terreni è pari a 12.410 mq, così suddivisa:

- mappale 217 superficie 2890 mq;
- mappale 218 superficie 5625 mq;
- mappale 221 superficie 705 mq;
- mappale 222 superficie 470 mq;
- mappale 325 superficie 2720 mq.

**12) Terreno in Comune di Guspini, località Terra Furca, distinto al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappale 242**

Trattasi di un terreno incolto con vegetazione spontanea, accessibile attraverso una strada vicinale confinante con il Rio Terramaistus. La superficie complessiva del terreno risulta pari a 1.365 mq.

**13) Terreno in Comune di Arbus, località Campu Prama, distinto al NCT Sezione D, Foglio 4, Mappale 261**

Trattasi di un terreno incolto a pascolo cespuglioso, accessibile attraverso la strada vicinale Campu Prama, che conduce alla spiaggia di Scivu (v. Foto 42 – Ortofoto Terreno Campu Prama). La superficie complessiva del terreno risulta pari a 10.450 mq.

**Quesito 3.**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevanza di 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;*



*se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Per facilità di esposizione gli immobili oggetto di pignoramento sono stati suddivisi in due blocchi: A) FABBRICATI e B) TERRENI.

#### A) FABBRICATI

1) **Area Urbana in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 9, Mappale 170, Sub 19**

Gli identificativi dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.

2) **Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 9, piani 1 e 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 44, Sub 2**

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'appartamento viene indicato con doppio identificativo (Sezione E, Foglio 24, particella 820-44-532, foglio 24, particella 44 sub 2), mentre nella realtà presenta solo il seguente identificativo: Foglio 24, Sez. E, mapp. 44 sub 2 (con molta probabilità le particelle 820-44-532, indicate nella planimetria catastale, indicano gli identificativi delle particelle del catastato terreni su cui insite l'immobile e quelle adiacenti),

Dalla visura storica si evidenzia che l'immobile, sin dalla sua costituzione come lastrico solare (29/06/1983), ha sempre presentato lo stesso identificativo,

In data 11/06/1990, prot. 81C1, è stata presentata la variazione da lastrico solare ad abitazione anche se la planimetria agli atti rappresenta ancora un lastrico solare.

I dati identificativi del bene indicati nell'atto di pignoramento, sebbene erronei, consentono di identificare l'immobile in oggetto.

3) **Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 3**

Gli identificativi dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.



- 4) **Locale a destinazione commerciale in Comune di Guspini, sito nella via Matteotti 226, piano terra e seminterrato, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 6**

Gli identificativi dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.

- 5) **Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano I, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 7**

Gli identificativi dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.

- 6) **Appartamento in Comune di Arbus, località Torre dei Corsari, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 23, Mappale 123, Sub 2**

Gli identificativi dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.

- 7) **Appartamento in Comune di Arbus, località Flumentorgiu, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 24, Mappale 2768, Sub 1**

Gli identificativi dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.

#### **B) TERRENI**

- 8) **Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al NCT Sezione A, Foglio 3, Mappali 846 e 842**

Gli identificativi delle particelle indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.

- 9) **Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al NCT Sezione A, Foglio 9, Mappali 1567, 1583, 1584, 1590, 1593, 1605, 1777 e 1780**

Gli identificativi delle particelle indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.



**10) Terreno in Comune di Guspini, via Neapolis, distinto al NCT Sezione E, Foglio 24, Mappale 1428**

Gli identificativi del terreno indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali. Si evidenzia che la particella costituisce il sedime di un fabbricato già censito all'urbano, quindi l'area risulta ancora erroneamente inserita nella banca dati del catasto terreni.

**11) Terreni in Comune di Guspini, località S'Inducadrosciu, distinti al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappali 217, 218, 221, 222 e 325**

Gli identificativi delle particelle indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.

**12) Terreno in Comune di Guspini, località Terra Furca, distinto al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappale 242**

Gli identificativi del terreno indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.

**13) Terreno in Comune di Arbus, località Campu Prama, distinto al NCT Sezione D, Foglio 4, Mappale 261**

Gli identificativi del terreno indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli identificativi attuali.

**Quesito 4.**

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

Gli identificativi catastali e le planimetrie catastali degli immobili pignorati risultano coerenti ed attendibili con lo stato dei luoghi. Si precisa che in alcuni casi sono state riscontrate delle piccole difformità con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ed in particolare:

**1) Area Urbana in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 9, Mappale 170, Sub 19**



L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di area dello stabilimento ex SNIA, oggi ENAL, nella Zona Industriale di Villacidro Strada C1, nel quale sono presenti alcuni serbatoi (v. Allegato 4b – Inquadramento area urbana ex SNIA).

**2) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 9, piani 1 e 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 44, Sub 2**

Non è presente la planimetria catastale dell'appartamento, ma è presente unicamente la planimetria del lastrico solare (v. Allegato 1b – Planimetrie e mappe catastali). Da quanto emerge dalla visura catastale, la variazione da lastrico solare ad abitazione è stata eseguita in data 11/06/1990 n°81C1.1/1990 (v. Allegato 1a - Visure catastali storiche). Lo scrivente ha richiesto all'Archivio dell'Agenzia del Territorio di acquisire la planimetria, ma la stessa ad oggi non è stata ancora reperita.

**3) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 3**

La planimetria catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi.

**4) Locale a destinazione commerciale in Comune di Guspini, sito nella via Matteotti 226, piano terra e seminterrato, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 6**

La planimetria catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi. Si segnala unicamente che la zona cortile confinante col garage e la rampa sono stati coperti con una tettoia in ondulina metallica (v. Allegato 5c – Planimetria via Matteotti 226 P1 T S1).

**5) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 7**

La planimetria catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi.

**6) Appartamento in Comune di Arbus, località Torre dei Corsari, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 23, Mappale 123, Sub 2**



La planimetria catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi. Si segnala unicamente che nella parte posteriore è presente un ampio loggiato non rappresentato nella planimetria catastale (v. Allegato 5e – Planimetria Torre dei Corsari).

**7) Appartamento in Comune di Arbus, località Flumentorgiu, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 24, Mappale 2768, Sub 1**

La planimetria catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi. Si segnala unicamente che nella parte anteriore è presente una pergola, ad aria passante, non rappresentata nella planimetria catastale (v. Allegato 5f – Planimetria Porto Palma). Inoltre negli elaborati grafici allegati alla Concessione in sanatoria è presente una porzione di cortile (v. allegato 3d – Pianta sanatoria 16/1999) che non risulta rappresentata nella planimetria catastale (v. Allegato 1b – Planimetrie e mappe catastali).

**Quesito 5.**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Per facilità di esposizione gli immobili oggetto di pignoramento sono stati suddivisi in due blocchi: A) FABBRICATI e B) TERRENI.

**A) FABBRICATI**

**1) Area Urbana in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 9, Mappale 170, Sub 19**

L'area urbana ricade in zona D "Industriale" disciplinata dal PUC del Comune di Villacidro e dal Piano Particolareggiato della Z.I.R. di Villacidro (v. Allegato 4a - Certificato destinazione urbanistica).

**2) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 9, piani 1 e 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 44, Sub 2 ?????**

L'immobile ricade in zona B di "Completamento" sottozona B2 del vigente PUC. Gli usi previsti sono residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste e non inquinanti.



**3) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 3**

L'immobile ricade in zona B di "Completamento" sottozona B2 del vigente PUC. Gli usi previsti sono residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste e non inquinanti.

**4) Locale a destinazione commerciale in Comune di Guspini, sito nella via Matteotti 226, piano terra e seminterrato, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 6**

L'immobile ricade in zona B di "Completamento" sottozona B2 del vigente PUC. Gli usi previsti sono residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste e non inquinanti.

**5) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 7**

L'immobile ricade in zona B di "Completamento" sottozona B2 del vigente PUC. Gli usi previsti sono residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste e non inquinanti.

**6) Appartamento in Comune di Arbus, località Torre dei Corsari, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 23, Mappale 123, Sub 2**

L'immobile ricade in zona F1/3 Piano di Lottizzazione "Torre di Flumentorgiu", Insediamenti Turistici pianificati realizzati e/o in corso di realizzazione, attraverso piani di lottizzazione già convenzionati di iniziativa privata o attraverso piani particolareggiati di iniziativa comunale già decretati, così come definita dal PUC vigente.

**7) Appartamento in Comune di Arbus, località Flumentorgiu, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 24, Mappale 2768, Sub 1**

L'immobile ricade in zona F1/4 Piano Particolareggiato "Porto Palma", Insediamenti Turistici pianificati realizzati e/o in corso di realizzazione, attraverso piani di lottizzazione già convenzionati di iniziativa privata o attraverso piani particolareggiati di iniziativa comunale già decretati, così come definita dal PUC vigente.



## B) TERRENI

**8) Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al NCT Sezione A, Foglio 3, Mappali 846 e 842**

I terreni ricadono in zona D "Industriale" disciplinata dal PUC del Comune di Villacidro e dal Piano Particolareggiato della Z.I.R. (v. Allegato 4a - Certificato destinazione urbanistica).

**9) Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al NCT Sezione A, Foglio 9, Mappali 1567, 1583, 1584, 1590, 1593, 1605, 1777 e 1780**

I terreni ricadono in zona D "Industriale" disciplinata dal PUC del Comune di Villacidro e dal Piano Particolareggiato della Z.I.R. (v. Allegato 4a - Certificato destinazione urbanistica).

**10) Terreno in Comune di Guspini, via Neapolis, distinto al NCT Sezione E, Foglio 24, Mappale 1428**

L'area ricade in zona B di "Completamento" sottozona B2 del vigente PUC. Gli usi previsti sono residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste e non inquinanti.

**11) Terreni in Comune di Guspini, località S'Inducadrosciu, distinti al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappali 217, 218, 221, 222 e 325**

Le particelle 217, 218, 325 e 221 (75% circa) ricadono in zona E "Agricola" – sottozona E5r del vigente PUC. Mentre il 222 e il 221 restante parte ricadono in Zona H "Salvaguardia" sottozona Hf. Per gli usi e le norme di riferimento v. Allegato 2f – Certificato destinazione urbanistica.

**12) Terreno in Comune di Guspini, località Terra Furca, distinto al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappale 242**

L'86% dell'area ricade in Zona H "Salvaguardia" sottozona Hf e la restante parte ricade in zona E "Agricola" – sottozona E3 del vigente PUC. Per gli usi e le norme di riferimento v. Allegato 2f – Certificato destinazione urbanistica.





**13) Terreno in Comune di Arbus, località Campu Prama, distinto al NCT**

**Sezione D, Foglio 4, Mappale 261**

Il terreno ricade in zona E "Agricola" parte in sottozona E5 e parte in sottozona E2 del vigente PUC. Per gli usi e le norme di riferimento v. Allegato 3e – Certificato destinazione urbanistica Arbus.

**Quesito 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 è stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 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 387/01, 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.*

**1. Area Urbana in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 9, Mappale 170, Sub 19**

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di area dello stabilimento ex SNIA, oggi ENAL, nella Zona Industriale di Villacidro Strada C1, Comparto D1 Sub-comparto ex-SNIA, nel quale sono presenti alcuni serbatoi (v. Foto 33 e 34 – Documentazione fotografica).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro e attraverso i riscontri effettuati sul posto è stato possibile verificare che le strutture insistenti sull'area sono state realizzate antecedentemente al 1° settembre 1967.

**2. Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 9, piani 1 e 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 44, Sub 2**

La costruzione dell'immobile sito a Guspini nella via Neapolis n°9 piani 1 e 2 è stata autorizzata in virtù della Concessione Edilizia n°22 del 08/02/1988 rilasciata dal Comune di Guspini (v. Allegato 2d – Concessione Edilizia 22/1988). Agli atti del Comune di Guspini non risulta essere stata rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per lo stesso immobile.



Come riportato in precedenza, non è presente la planimetria catastale dell'appartamento, ma è presente unicamente la planimetria del lastrico solare (v. Allegato 1b – Planimetrie e mappe catastali).

Lo stato dei luoghi rispetto alla Concessione Edilizia presenta alcune incongruenze (v. Allegati 5a – Planimetria via Neapolis 9 P1 P2 e 2c – Piante progetto approvato 22/1988), in particolare:

- Al piano primo sono presenti alcune piccole modifiche della distribuzione interna degli ambienti: ampliamento dell'ingresso, demolizione tramezzo separazione soggiorno e camera da pranzo, modifiche disimpegno e ingresso bagno;
- Al piano secondo, oltre ad alcune modifiche della distribuzione interna degli ambienti (spostamento bagno, ampliamento salone, etc.), è presente un ampliamento volumetrico di circa 30 Mc non autorizzato, come si evince dal confronto tra le piante rilievo e progetto approvato (allegati 5a – 2c).

Le modifiche interne sono sanabili ai sensi all'art. 15 della L.R. 23/85. La sanzione varia da 103,29 € a 516,45 €, pertanto considerata la dimensione degli abusi si potrebbe ipotizzare il valore minimo. Pertanto si può ipotizzare una spesa complessiva, incluse spese tecniche, pari a € 800,00.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini risulta sfruttata l'intera volumetria disponibile del lotto, pertanto si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi, attraverso la demolizione delle tamponature, realizzazione di nuove tamponature conformi al progetto approvato e ripristino della copertura in tegole, con una spesa stimabile intorno ad € 4.500,00, incluse spese tecniche.

### **3. Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 3**

La costruzione dell'immobile sito a Guspini nella via Neapolis n°11 piano 2 è stata autorizzata in virtù della Concessione Edilizia n°43 del 12/07/1989 rilasciata dal Comune di Guspini (v. Allegato 2a – Concessione Edilizia 43/1989) e successiva Variante N°118/1991 del 05/10/1992 (v. Allegato 2b – Concessione Edilizia 118/1991). Agli atti del Comune di Guspini non risulta



essere stata rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per lo stesso immobile.

Lo stato dei luoghi rispetto alla Concessione Edilizia presenta alcune incongruenze (v. Allegati 5b – Planimetria via Neapolis 11 P2 e 2c – Pianta progetto approvato 118/1991), in particolare sono presenti alcune modifiche della distribuzione interna dei vani: demolizione tramezzo separazione soggiorno e camera da pranzo, modifiche al cucinotto e realizzazione di un ripostiglio.

Le modifiche interne sono sanabili ai sensi all'art. 15 della L.R. 23/85. La sanzione varia da 103,29 € a 516,45 €, pertanto considerata la dimensione degli abusi si potrebbe ipotizzare il valore minimo. Pertanto si può ipotizzare una spesa complessiva, incluse spese tecniche, pari a € 800,00.

**4. Locale a destinazione commerciale in Comune di Guspini, sito nella via Matteotti 226, piano terra e seminterrato, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 6**

La costruzione dell'immobile sito a Guspini nella via Matteotti 226, piano terra e seminterrato, è stata autorizzata in virtù della Concessione Edilizia n°43 del 12/07/1989 rilasciata dal Comune di Guspini (v. Allegato 2a – Concessione Edilizia 43/1989) e successiva Variante N°118/1991 del 05/10/1992 (v. Allegato 2b – Concessione Edilizia 118/1991). Agli atti del Comune di Guspini non risulta essere stata rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per lo stesso immobile.

Lo stato dei luoghi rispetto alla Concessione Edilizia presenta alcune incongruenze (v. Allegati 5c – Planimetria via Matteotti 226 P1 T S1 e 2c – Pianta progetto approvato 118/1991), in particolare al piano terra sono presenti dei vani non previsti in progetto (ufficio e locale magazzino) e soprattutto la chiusura della zona esterna tra la rimessa auto e la rampa di accesso al seminterrato, realizzata con tamponature in blocchetti e copertura con struttura in scatolari di ferro e rivestimento in ondulina metallica (v. Foto 16), costituente un ampliamento volumetrico di circa 230 Mc non autorizzato, come si evince dal confronto tra le piante rilievo e progetto approvato (allegati 5c – 2c). Inoltre una porzione dell'unità immobiliare al piano primo, con destinazione ufficio, risulta accorpata al locale commerciale.

Le modifiche interne sono sanabili ai sensi all'art. 15 della L.R. 23/85. La sanzione varia da 103,29 € a 516,45 €, pertanto considerata la dimensione degli



abusi si potrebbe ipotizzare il valore minimo. Pertanto si può ipotizzare una spesa complessiva, incluse spese tecniche, pari a € 800,00.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini risulta sfruttata l'intera volumetria disponibile del lotto, pertanto si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi, attraverso la demolizione delle tamponature e della copertura, con una spesa stimabile intorno ad € 2.000,00, incluse spese tecniche.

**5. Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 1, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 7**

La costruzione dell'immobile sito a Guspini nella via Neapolis n°11 piano 1 è stata autorizzata in virtù della Concessione Edilizia n°43 del 12/07/1989 rilasciata dal Comune di Guspini (v. Allegato 2a - Concessione Edilizia 43/1989) e successiva Variante N°118/1991 del 05/10/1992 (v. Allegato 2b - Concessione Edilizia 118/1991). Agli atti del Comune di Guspini non risulta essere stata rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per lo stesso immobile.

Lo stato dei luoghi rispetto alla Concessione Edilizia presenta alcune incongruenze (v. Allegati 5d - Planimetria via Neapolis 11 P1 e 2c - Pianta progetto approvato 118/1991), in particolare nel progetto approvato era previsto un appartamento per civile abitazione costituito da 5 vani più cucinotto e due servizi, mentre allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da una porzione del su descritto appartamento costituito da un ampio vano ufficio, un piccolo ufficio, disimpegno e bagno. La restante parte, come già evidenziato in precedenza, è stata accorpata al commerciale al piano T e S1.

Pertanto per sanare la situazione esistente sarà necessario richiedere l'autorizzazione al frazionamento in accertamento di conformità e contestuale cambio di utilizzo da civile abitazione a studio professionale, con una spesa per oneri concessori e spese tecniche pari a circa € 4.000,00.

**6. Appartamento in Comune di Arbus, località Torre dei Corsari, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 23, Mappale 123, Sub 2**



La costruzione dell'immobile sito in Arbus (VS), Località Torre dei Corsari, via Caboto n°16 piano terra, è stata autorizzata in virtù della Licenza Edilizia n°51 del 07/01/1976 rilasciata dal Comune di Arbus, in variante alla Licenza Edilizia n°19 del 22/03/1975 (v. Allegato 3a – Concessione Edilizia 51/1976). Agli atti del Comune di Arbus non risulta essere stata rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per lo stesso immobile. Successivamente il precedente proprietario sig. Angotzi Salvatore ha fatto domanda in Sanatoria Prot. n°1615 del 06/05/1994 per l'ampliamento dell'immobile (v. Allegato 3b – Piante Domanda in Sanatoria 1615/94), per la quale non è ancora stata rilasciata la Concessione. Dalle verifiche effettuate risulta che manca la definizione della compatibilità paesaggistica degli abusi, che prevede, oltre alla redazione degli elaborati grafici e delle relazioni illustrative e paesaggistica delle opere abusive, la presentazione di una perizia giurata per la valutazione del danno arrecato e del profitto conseguito. Si può stimare una spesa per sanzioni e spese tecniche pari a circa € 5.000,00.

Lo stato dei luoghi rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Arbus presenta alcune incongruenze (v. Allegati 5e – Planimetria Torre dei Corsari e 3b – Pianta Domanda in Sanatoria 1615/94), in particolare sono presenti alcune modifiche della distribuzione interna dei vani (ampliamento ripostiglio e modifiche cucinino) e un ampliamento del loggiato posteriore. Le modifiche interne sono sanabili ai sensi all'art. 15 della L.R. 23/85. La sanzione varia da 103,29 € a 516,45 €, pertanto considerata la dimensione degli abusi si potrebbe ipotizzare il valore minimo. Pertanto si può ipotizzare una spesa complessiva, incluse spese tecniche, pari a € 800,00. Mentre per l'ampliamento del loggiato si dovrà procedere con la richiesta di autorizzazione edilizia in accertamento di conformità, con una spesa per oneri concessori e spese tecniche pari a circa € 2.000,00 o in alternativa si dovrà procedere alla rimozione dell'abuso con una spesa stimabile di € 1.500,00.

**7. Appartamento in Comune di Arbus, località Flumentorgiu, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 24, Mappale 2768, Sub 1**

Per la costruzione dell'immobile sito in Arbus (VS), Località Porto Palma snc, piano terra, è stata rilasciata la Concessione in sanatoria N°16/1999 consistente nella chiusura del piano pilotis di un fabbricato e modifica di destinazione d'uso



in abitazione (v. Allegato 3c - Concessione in sanatoria N°16 del 29/06/1999). Lo stato dei luoghi rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Arbus presenta alcune incongruenze (v. Allegati 5f – Planimetria Porto Palma e 3d – Pianta Sanatoria 16/99), in particolare sono presenti alcune modifiche della distribuzione interna dei vani con ampliamento del bagno e la realizzazione di una pergola (ad aria passante) nel cortile anteriore. Le modifiche interne sono sanabili ai sensi all'art. 15 della L.R. 23/85. La sanzione varia da 103,29 € a 516,45 €, pertanto considerata la dimensione degli abusi si potrebbe ipotizzare il valore minimo. Pertanto si può ipotizzare una spesa complessiva, incluse spese tecniche, pari a € 800,00. Mentre per la pergola, considerato l'irilevante valore venale se paragonato ai costi di conformizzazione, si ritiene economicamente più opportuno rimuoverla piuttosto che sanarla. I costi di rimozione si possono stimare in € 300,00.

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

Si mantiene la suddivisione degli immobili oggetto di pignoramento in due blocchi: A) FABBRICATI e B) TERRENI.

#### **A) FABBRICATI**

##### **1) Area Urbana in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 9, Mappale 170, Sub 19**

Per le considerazioni eseguite in sede di valutazione dell'immobile (vedi punto 1 del successivo Quesito 13), si consiglia di escludere il bene dalla vendita.

##### **2) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 9, piani 1 e 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 44, Sub 2**

L'immobile non è comodamente divisibile.



- 3) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 3

L'immobile non è comodamente divisibile.

- 4) Locale a destinazione commerciale in Comune di Guspini, sito nella via Matteotti 226, piano terra e seminterrato, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 6

L'immobile è divisibile. La porzione al piano primo può essere posta in vendita come studio professionale o ufficio. Il locale commerciale al piano terra può essere diviso in due o più locali (dovranno essere realizzati i relativi servizi igienici) e anche il locale di deposito al pian seminterrato può essere diviso in due o più locali.

- 5) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 1, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 7

L'immobile non è divisibile.

- 6) Appartamento in Comune di Arbus, località Torre dei Corsari, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 23, Mappale 123, Sub 2

L'immobile non è divisibile.

- 7) Appartamento in Comune di Arbus, località Flumentorgiu, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 24, Mappale 2768, Sub 1

L'immobile non è divisibile.

## B) TERRENI

- 8) Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al NCT Sezione A, Foglio 3, Mappali 846 e 842

Ciascuno dei terreni pignorati può essere venduto singolarmente.

- 9) Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al NCT Sezione A, Foglio 9, Mappali 1567, 1583, 1584, 1590, 1593, 1605, 1777 e 1780

Ciascuno dei terreni pignorati può essere venduto singolarmente.



**10) Terreno in Comune di Guspini, via Neapolis, distinto al NCT Sezione E, Foglio 24, Mappale 1428**

Il terreno, come già evidenziato in risposta ai quesiti precedenti, è escluso dalla vendita perché costituisce sedime di fabbricato.

**11) Terreni in Comune di Guspini, località S'Inducadrosciu, distinti al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappali 217, 218, 221, 222 e 325**

Ciascuno dei terreni pignorati può essere venduto singolarmente.

**12) Terreno in Comune di Guspini, località Terra Furca, distinto al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappale 242**

Il terreno può essere posto in vendita intero o frazionato, anche se la sua divisione comporta oneri, circa € 1.500, a fronte di un valore di € 550,00.

**13) Terreno in Comune di Arbus, località Campu Prama, distinto al NCT Sezione D, Foglio 4, Mappale 261**

Il terreno può essere posto in vendita intero o frazionato, anche se la sua divisione comporta oneri, circa € 1.500, a fronte di un valore di € 2.900,00.

**Quesito 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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. 377 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Per facilità di esposizione si mantiene la suddivisione degli immobili oggetto di pignoramento in due blocchi: A) FABBRICATI e B) TERRENI.

**A) FABBRICATI**





- 1) Area Urbana in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 9, Mappale 170, Sub 19

L'immobile è pignorato per l'intero.

- 2) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 9, piani 1 e 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 44, Sub 2

L'immobile è pignorato per l'intero.

- 3) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 3

L'immobile è pignorato pro quota (50%).

Il comproprietario dell'immobile (per la restante quota del 50%) è [REDACTED] nato a [REDACTED]. L'immobile, come già evidenziato, non è divisibile.

- 4) Locale a destinazione commerciale in Comune di Guspini, sito nella via Matteotti 226, piano terra e seminterrato, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 6

L'immobile è pignorato pro quota (50%).

Il comproprietario dell'immobile (per la restante quota del 50%) è [REDACTED] nato a [REDACTED]. L'immobile, come già evidenziato, è divisibile in due o più parti.

- 5) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 1, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 7

L'immobile è pignorato pro quota (50%).

Il comproprietario dell'immobile (per la restante quota del 50%) è [REDACTED] nato a Guspini il 25/10/1956. L'immobile, come già evidenziato, non è divisibile.

- 6) Appartamento in Comune di Arbus, località Torre dei Corsari, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 23, Mappale 123, Sub 2

L'immobile è pignorato pro quota (50%).



Il comproprietario dell'immobile (per la restante quota del 50%) è [redacted]  
[redacted] nata a [redacted]. L'immobile, come già evidenziato, non  
è divisibile.

**7) Appartamento in Comune di Arbus, località Flumentorgiu, piano  
terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 24, Mappale 2768, Sub 1**

L'immobile è pignorato pro quota (50%).

Il comproprietario dell'immobile (per la restante quota del 50%) è [redacted]  
[redacted] nato a [redacted]. L'immobile, come già evidenziato,  
non è divisibile.

**B) TERRENI**

**8) Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al  
NCT Sezione A, Foglio 3, Mappali 846 e 842**

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

**9) Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al  
NCT Sezione A, Foglio 9, Mappali 1567, 1583, 1584, 1590, 1593, 1605,  
1777 e 1780**

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

**10) Terreno in Comune di Guspini, via Neapolis, distinto al NCT Sezione  
E, Foglio 24, Mappale 1428**

L'immobile è pignorato pro quota (50%).

Il comproprietario dell'immobile (per la restante quota del 50%) è [redacted]  
[redacted] nato a [redacted]. L'immobile, come già evidenziato in  
risposta ai quesiti precedenti, è escluso dalla vendita perché costituisce  
sedime di fabbricato.

**11) Terreni in Comune di Guspini, località S'Inducadrosciu, distinti al  
NCT Sezione E, Foglio 25, Mappali 217, 218, 221, 222 e 325**

Gli immobili sono pignorati pro quota (50%).



Il comproprietario degli immobili (per la restante quota del 50%) è [REDACTED] nato [REDACTED]. Gli immobili, come già evidenziato, sono divisibili.

**12) Terreno in Comune di Guspini, località Terra Furca, distinto al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappale 242**

L'immobile è pignorato pro quota (50%).

Il comproprietario dell'immobile (per la restante quota del 50%) è [REDACTED] nato [REDACTED]. L'immobile, come già evidenziato, non è divisibile.

**13) Terreno in Comune di Arbus, località Campu Prama, distinto al NCT Sezione D, Foglio 4, Mappale 261**

L'immobile è pignorato per l'intero, ma essendo stato acquistato dalla [REDACTED] in data successiva al matrimonio in regime di comunione di beni con il coniuge, di fatto risulta pignorato pro quota (50%).

Il comproprietario dell'immobile (per la restante quota del 50%) è [REDACTED] nato a [REDACTED]. L'immobile, come già evidenziato, è divisibile.

**Quesito 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; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1987 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1987 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Durante i sopralluoghi è stato possibile accertare quanto segue:

**1) Area Urbana in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 9, Mappale 170, Sub 19**



L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di area dello stabilimento ex SNIA, oggi ENAL, nella Zona Industriale di Villacidro Strada C1, nel quale sono presenti alcuni serbatoi ormai dismessi.

**2) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 9, piani 1 e 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 44, Sub 2**

L'immobile risulta occupato [REDACTED] e dal coniuge [REDACTED] casa coniugale in regime di comunione dei beni.

**3) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 3**

L'immobile risulta in uso alla [REDACTED] figlia della [REDACTED] e di [REDACTED] comproprietari in regime di comunione dei beni.

**4) Locale a destinazione commerciale in Comune di Guspini, sito nella via Matteotti 226, piano terra e seminterrato, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 6**

L'immobile risulta occupato da una Rivendita di materiali per autoricambi il cui titolare risulta essere il [REDACTED] coniuge della [REDACTED] entrambi comproprietari in regime di comunione dei beni.

**5) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 1, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 7**

L'immobile è utilizzato come ufficio dal [REDACTED] coniuge della Sig.ra [REDACTED] comproprietari in regime di comunione dei beni. Saltuariamente l'ufficio è utilizzato da altre ditte del [REDACTED]

**6) Appartamento in Comune di Arbus, località Torre dei Corsari, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 23, Mappale 123, Sub 2**

L'immobile risulta libero e viene utilizzato unicamente come casa vacanza dal [REDACTED] e dalla coniuge [REDACTED] comproprietari in regime di comunione dei beni.

**7) Appartamento in Comune di Arbus, località Flumentorgiu, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 24, Mappale 2768, Sub 1**

L'immobile risulta libero e viene utilizzato unicamente come casa vacanza dalla [REDACTED] e dal coniuge [REDACTED] comproprietari in regime di comunione dei beni.



Si precisa inoltre che tutti i terreni oggetto di esecuzione risultano liberi e non utilizzati.

**Quesito 10.**

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

Gli immobili non risultano occupati dai coniugi separati o dagli ex coniugi dei debitori.

**Quesito 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).*

Sugli immobili oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale (v. Allegato 6 - Dichiarazione pendenze condominiali).

**Quesito 12.**

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

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**Quesito 13.**

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

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale attuale degli immobili di cui trattasi è necessario specificare il criterio di stima adottato ed esaminare tutti gli elementi a disposizione che sono necessari per la formazione di detto valore.

È stato adottato il metodo sintetico-comparativo detto anche "a valore di mercato", basato su dati rilevati sul mercato locale e relativi a recenti contrattazioni di immobili (terreni e fabbricati) simili e/o comparabili con



quelli oggetto di stima (per quanto attiene la letteratura di riferimento si rimanda ai più accreditati testi di estimo per corsi universitari o per istituti tecnici).

Nel caso dei fabbricati posti nell'abitato di Guspini, poiché non esiste un acceso mercato immobiliare, è stato adottato il metodo definito a "costo di costruzione" mediante il quale il valore complessivo dell'immobile è dato dalla somma del valore dell'incidenza del suolo nudo, valutato con il metodo sintetico-comparativo, più i costi di costruzione necessari per la realizzazione dell'immobile. Il costo di costruzione è l'importo che un imprenditore ordinario deve sostenere oggi per produrre un immobile identico a quello oggetto di stima. Poiché tale costo, nei casi in oggetto, è riferito a beni non nuovi, si dovrà applicare un idoneo coefficiente che tiene conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione. Il costo di costruzione comprende il costo di cantiere (spese necessarie per edificare materialmente il fabbricato) e le spese generali (spese di progetto e direzione dei lavori, oneri relativi alla concessione edilizia, profitto dell'impresa ed i tributi). Per la determinazione del costo di costruzione si utilizza il procedimento sintetico mediante il quale il valore si ottiene moltiplicando il costo di costruzione ex-novo unitario di opere similari per la relativa consistenza.

Per la determinazione dei valori unitari è stata effettuata un'indagine conferendo con tecnici esperti del mercato immobiliare di Guspini, Arbus e Villacidro dalla quale è emerso che:

- per i terreni posti nella zona industriale di Villacidro è stato rilevato il valore di €/mq 10,00, valori stabiliti con delibera del Consorzio ZIR di Villacidro (v. Allegato 4c – Quotazioni Aree ex SNIA). In considerazione del fatto che le aree oggetto di stima sono dei reliquati disgiunti, alcuni di consistenza minimale, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 40%. Pertanto si applicherà il valore unitario di €/mq 6,00;
- per i terreni siti in agro di Guspini e di Arbus, vigono i valori agricoli medi pubblicati dalla Regione Autonoma della Sardegna;
- per i terreni edificabili nel Comune di Guspini, posti in zona B (con indice di edificabilità pari a 3 mc/mq), è stato rilevato un valore di mercato di €/mq 150,00 (€/mc 50,00);



- il costo di costruzione unitario di un appartamento destinato a civile abitazione o ufficio, quale quelli presenti nell'abitato di Guspini, è di €/mq 1.000,00; il costo di costruzione del locale commerciale è di €/mq 800,00;
- per i fabbricati posti nel Comune di Arbus in località Torre dei Corsari, similari per dimensioni e vetustà con quello oggetto di stima, è stato rilevato un valore medio di €/mq 1.900,00;
- per le abitazioni poste in località Flumentorgiu (Porto Palma), di consistenza e tipologia simile all'immobile oggetto di esecuzione, è stato rilevato un valore minimo di €/mq 1.500,00 ed un massimo di €/mq 1.600,00;

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

##### **1. Area Urbana in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 9, Mappale 170, Sub 19**

Il valore venale dell'area libera risulta pari a:

$$\text{mq } 100 \times \text{€/mq } 6,00 = \text{€ } 600,00$$

La presenza di manufatti, serbatoi in c.a. dismessi, costituisce un vincolo alla commerciabilità del bene, in quanto i costi di demolizione e/o di riconversione sono decisamente maggiori del valore dell'area. Per tali motivi si consiglia di escludere il bene dalla vendita.

##### **2. Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 9, piani 1 e 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 44, Sub 2**

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla somma dei seguenti importi:

- a. costo di costruzione dell'appartamento. Tale importo risulta dal prodotto del costo di costruzione unitario per la consistenza dell'immobile. L'importo ottenuto sarà moltiplicato per un opportuno coefficiente correttivo che sarà funzione della vetustà e dello stato di conservazione:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 170,03 = \text{€ } 170.030,00;$$

$$\text{€ } 170.030,00 \times 0,75 \text{ (coeff. correttivo)} = \text{€ } 127.522,50$$



b. quota parte di acquisto del lotto (pari al volume urbanistico dell'immobile moltiplicato per €/mc 50,00):

$$\text{mc } 471,86 \times \text{€/mc } 50,00 = \text{€ } 23.593,00$$

Valore dell'appartamento (a+b):

$$\text{€ } 127.522,50 + \text{€ } 23.593,00 = \text{€ } 151.115,50$$

da tale importo vanno detratti i seguenti importi:

- costi di conformizzazione delle modifiche interne: € 800,00
- costi per la rimozione delle parti abusive € 4.500,00

$$\text{Valore dell'appartamento} \quad \text{€ } 145.815,50$$

ed in c.t.: € 146.000,00 (diconsi Euro centoquarantaseimila/00)

**3. Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano 2, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 3**

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla somma dei seguenti importi:

c. costo di costruzione dell'appartamento. Tale importo risulta dal prodotto del costo di costruzione unitario per la consistenza dell'immobile. L'importo ottenuto sarà moltiplicato per un opportuno coefficiente correttivo che sarà funzione della vetustà e dello stato di conservazione:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 129,72 = \text{€ } 129.720,00;$$

$$\text{€ } 129.720,00 \times 0,75 \text{ (coeff. correttivo)} = \text{€ } 97.290,00$$

d. quota parte di acquisto del lotto (pari al volume urbanistico dell'immobile moltiplicato per €/mc 50,00):

$$\text{mc } 237,15 \times \text{€/mc } 50,00 = \text{€ } 11.857,65$$

Valore dell'appartamento (a+b):

$$\text{€ } 97.290,00 + \text{€ } 11.857,65 = \text{€ } 109.147,65$$

da tale importo vanno detratti i seguenti importi:

- costi di conformizzazione delle modifiche interne: € 800,00

$$\text{Valore dell'appartamento} \quad \text{€ } 108.347,65$$

Valore della quota di 1/2:

$$\text{€ } 108.347,65 \times 1/2 = \text{€ } 54.173,82$$

ed in c.t.: € 54.000,00 (diconsi Euro cinquantaquattromila/00)





**4) Locale a destinazione commerciale in Comune di Guspini, sito nella via Matteotti 226, piano terra e seminterrato, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 6**

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla somma dei seguenti importi:

- a. costo di costruzione del locale. Tale importo risulta dal prodotto del costo di costruzione unitario per la consistenza dell'immobile. L'importo ottenuto sarà moltiplicato per un opportuno coefficiente correttivo che sarà funzione della vetustà e dello stato di conservazione:

piano primo: €/mq 1.000,00 x mq 32,35 =	€ 32.350,00
piano terra: €/mq 800,00 x mq 237,50 =	€ 190.000,00
piano interrato: €/mq 800,00 x mq 120,95 =	€ 96.760,00
totale	€ 319.110,00
€ 319.110,00 x 0,75 (coeff. correttivo) =	€ 239.332,50

- b. quota parte di acquisto del lotto (pari al volume urbanistico dell'immobile moltiplicato per €/mc 50,00):

mc 1.098,10 x €/mc 50,00 =	€ 54.905,00
----------------------------	-------------

Valore del locale commerciale (a+b):

€ 239.332,50 + € 54.905,00 =	€ 294.237,50
------------------------------	--------------

da tale importo vanno detratti i seguenti importi:

- costi di conformizzazione delle modifiche interne: € 800,00
- costi per la rimozione delle parti abusive € 2.000,00
- quota parte dei costi di conformizzazione per frazionamento al piano primo € 2.000,00

Valore dell'appartamento	€ 289.437,50
--------------------------	--------------

Valore della quota di 1/2:

€ 289.437,50 x 1/2 =	€ 144.718,75
----------------------	--------------

ed in c.t.: € 145.000,00 (diconsi Euro centoquarantacinquemila/00)

**5) Appartamento in Comune di Guspini, sito nella via Neapolis 11, piano I, distinto al NCEU Sezione E, Foglio 24, Mappale 1429, Sub 7**

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla somma dei seguenti importi:

- a. costo di costruzione dell'appartamento. Tale importo risulta dal prodotto del costo di costruzione unitario per la consistenza



dell'immobile. L'importo ottenuto sarà moltiplicato per un opportuno coefficiente correttivo che sarà funzione della vetustà e dello stato di conservazione:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 126,33 = \text{€ } 126.330,00;$$

$$\text{€ } 126.330,00 \times 0,75 \text{ (coeff. correttivo)} = \text{€ } 94.747,50$$

- b. quota parte di acquisto del lotto (pari al volume urbanistico dell'immobile moltiplicato per €/mc 50,00);

$$\text{mc } 297,48 \times \text{€/mc } 50,00 = \text{€ } 14.874,00$$

Valore dell'appartamento (a+b):

$$\text{€ } 94.747,50 + \text{€ } 14.874,00 = \text{€ } 109.621,50$$

da tale importo vanno detratti i seguenti importi:

- quota parte dei costi di conformizzazione per frazionamento

$$\text{€ } 2.000,00$$

Valore dell'appartamento

$$\text{€ } 107.621,00$$

Valore della quota di 1/2:

$$\text{€ } 107.621,00 \times 1/2 = \text{€ } 53.810,50$$

ed in c.t.: **€ 54.000,00** (diconsi Euro cinquantaquattromila/00)

6) Appartamento in Comune di Arbus, località Torre dei Corsari, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 23, Mappale 123, Sub 2

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dal prodotto della sua superficie commerciale per il valore unitario rilevato.

$$\text{mq } 102,58 \times \text{€/mq } 1.900,00 = \text{€ } 194.902,00$$

da tale importo vanno detratti i seguenti importi:

- costi di completamento della pratica di sanatoria: € 5.000,00
- costi per la rimozione delle parti abusive € 1.500,00

Valore dell'appartamento

$$\text{€ } 188.402,00$$

Valore della quota di 1/2:

$$\text{€ } 188.402,00 \times 1/2 = \text{€ } 94.201,00$$

ed in c.t.: **€ 94.000,00** (diconsi Euro novantaquattromila/00)

7) Appartamento in Comune di Arbus, località Flumentorgiu, piano terra, distinto al NCEU Sezione A, Foglio 24, Mappale 2768, Sub 1



Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dal prodotto della sua superficie commerciale per il valore unitario rilevato.

mq 48,53 x €/mq 1.600,00 = € 77.648,00

da tale importo vanno detratti i seguenti importi:

- Rimozione pergola € 300,00
- costi di conformizzazione delle modifiche interne: € 800,00

Valore dell'appartamento € 76.548,00

**Valore della quota di 1/2:**

€ 76.548,00 x 1/2 = € 38.274,00

ed in c.t.: € 38.500,00 (diconsi Euro trentottomilacinquecento/00)

**8) Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al NCT Sezione A, Foglio 3, Mappali 846 e 842**

F° 3, Sez. A, mappale 846: mq 296 x €/mq 6,00 = € 1.776,00

F° 3, Sez. A, mappale 842: mq 27 x €/mq 6,00 = € 162,00

**9) Terreni in Comune di Villacidro, località Cannamenda, distinti al NCT Sezione A, Foglio 9, Mappali 1567, 1583, 1584, 1590, 1593, 1605, 1777 e 1780**

F° 9, Sez. A, mappale 1567: mq 79 x €/mq 6,00 = € 474,00

F° 9, Sez. A, mappale 1583: mq 26 x €/mq 6,00 = € 156,00

F° 9, Sez. A, mappale 1584: mq 10 x €/mq 6,00 = € 60,00

F° 9, Sez. A, mappale 1590: mq 1547 x €/mq 6,00 = € 9.282,00

F° 9, Sez. A, mappale 1593: mq 56 x €/mq 6,00 = € 336,00

F° 9, Sez. A, mappale 1605: mq 3 x €/mq 6,00 = € 18,00

F° 9, Sez. A, mappale 1777: mq 64 x €/mq 6,00 = € 384,00

F° 9, Sez. A, mappale 1780: mq 151 x €/mq 6,00 = € 906,00

**10) Terreno in Comune di Guspini, via Neapolis, distinto al NCT Sezione E, Foglio 24, Mappale 1428**

Il terreno non è stato stimato in quanto costituisce il sedime di un fabbricato (comprendente 2 unità immobiliari urbane) già censito al catasto fabbricati, come meglio esposto al punto 10) del Quesito 2.



**11) Terreni in Comune di Guspini, località S'Inducadrosciu, distinti al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappali 217, 218, 221, 222 e 325**

F° 25, Sez. E, mappale 217: ha 00.28.90 x €/ha 3.620,00 = € 1.046,18

Valore della quota di 1/2: € 1.046,18 x 1/2 = € 523,09

ed in c.t.: € 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00)

F° 25, Sez. E, mappale 218: ha 00.56.25 x €/ha 7.800,00 = € 4.387,50

Valore della quota di 1/2: € 4.387,50 x 1/2 = € 2.193,75

ed in c.t.: € 2.200,00 (diconsi Euro duemiladuecento/00)

F° 25, Sez. E, mappale 221: ha 00.07.05 x €/ha 7.800,00 = € 549,90

Valore della quota di 1/2: € 549,90 x 1/2 = € 274,95

ed in c.t.: € 275,00 (diconsi Euro duecentosettantacinque/00)

F° 25, Sez. E, mappale 222: ha 00.04.70 x €/ha 7.800,00 = € 366,60

Valore della quota di 1/2: € 366,60 x 1/2 = € 183,30

ed in c.t.: € 185,00 (diconsi Euro centoottantacinque/00)

F° 25, Sez. E, mappale 325: ha 00.27.20 x €/ha 7.800,00 = € 2.121,60

Valore della quota di 1/2: € 2.121,60 x 1/2 = € 1.060,80

ed in c.t.: € 1.100,00 (diconsi Euro millecento/00)

**12) Terreno in Comune di Guspini, località Terra Furca, distinto al NCT Sezione E, Foglio 25, Mappale 242**

ha 00.13.65 x €/ha 7.800,00 = € 1.064,70

Valore della quota di 1/2: € 1.064,70 x 1/2 = € 532,35

ed in c.t.: € 550,00 (diconsi Euro cinquecentocinquanta/00)

**13) Terreno in Comune di Arbus, località Campu Prama, distinto al NCT Sezione D, Foglio 4, Mappale 261**

ha 01.04.50 x €/ha 2.755,00 = € 2.878,97

Valore della quota di 1/2: € 2.878,97 x 1/2 = € 1.439,49

ed in c.t.: € 1.450,00 (diconsi Euro millequattrocentocentocinquanta/00)



## Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Guido Portoghese rassegnò la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 21/01/2015

Il consulente tecnico d'ufficio  
(Dott. Ing. Guido Portoghese)



### **Elenco degli allegati**

- 1) Documentazione catastale:
  - 1a – Visure catastali storiche;
  - 1b – Planimetrie e mappe catastali.
- 2) Documentazione del Comune di Guspini:
  - 2a – Concessione Edilizia 43/1989;
  - 2b – Concessione Edilizia 118/1991;
  - 2c – Piante progetto approvato 118/1991;
  - 2d – Concessione Edilizia 22/1981;
  - 2e – Piante progetto approvato 22/1981;
  - 2f – Certificato destinazione urbanistica.
- 3) Documentazione del Comune di Arbus:
  - 3a – Concessione Edilizia 51/1976;
  - 3b – Piante Domanda in Sanatoria 1615/94;
  - 3c – Concessione in sanatoria N°16 del 29/06/1999;
  - 3d – Pianta sanatoria 16/1999;
  - 3e – Certificato destinazione urbanistica.
- 4) Documentazione del Comune di Villacidro:
  - 4a - Certificato destinazione urbanistica;
  - 4b – Inquadramento area urbana ex SNIA;
  - 4c – Quotazioni aree ex SNIA.
- 5) Planimetrie rilievo immobili (scala 1:100):
  - 5a – Planimetria via Neapolis 9 P1 P2;
  - 5b – Planimetria via Neapolis 11 P2;
  - 5c – Planimetria via Matteotti 226 P1 T S1;
  - 5d – Planimetria via Neapolis 11 P1;
  - 5e – Planimetria Torre dei Corsari;
  - 5f – Planimetria Porto Palma.
- 6) Dichiarazione pendenze condominiali;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Verbali sopralluogo;
- 9) Visure camerali.

